



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 39 L

(2016–2017)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Lov om eierseksjoner

(Eierseksjonsloven)

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold ..	7	5.3.5	Departementets forslag	22
2	Et lite tilbakeblikk på den norske «selveierleilighetsmodellen»	10	6	Kjøperett for leier av bolig	23
2.1	Innledning	10	6.1	Gjeldende rett	23
2.2	Kollektiv boligeie ble vanlig etter krigen og frem til 1970-tallet	10	6.2	Fakta om kjøperetten	23
2.3	Sterk økning i antall seksjoneringsprosjekter på 1970-tallet	11	6.3	Utvalgets forslag	24
2.4	1980-tallet: den første alminnelige loven om eierseksjoner	11	6.4	Høringsinstansenes syn	25
2.5	Arbeidet med å revidere loven ble satt i gang tidlig på 1990-tallet	11	6.5	Departementets vurdering	27
3	Bakgrunnen for lovproposisjonen	13	7	Bør eierseksjonsloven sette grenser for retten til å kjøpe, leie ut og bygge om egen boligseksjon?	30
3.1	Lovutvalg: sammensetning og mandat	13	7.1	Ervervsbegrensningen	30
3.2	Utvalgets arbeid og hovedinnretning på lovforslagene i NOU 2014: 6	15	7.1.1	Hva slags regel er dette?	30
3.3	Høringen	16	7.1.2	Gjeldende rett	30
3.4	Høringsinstansenes hovedsynspunkter	17	7.1.3	Historikk: Ervervsbegrensningen har vært omdiskutert	30
4	Departementets arbeid med lovproposisjonen	18	7.1.4	Utvalgets forslag	31
4.1	Innledning	18	7.1.5	Høringsinstansenes syn	31
4.2	Utredninger departementet har innhentet	18	7.1.6	Representantforslag om å videreføre ervervsbegrensningen	33
4.3	Ny lov fremfor å revidere eierseksjonsloven 1997	18	7.1.7	Departementets vurdering	33
4.4	Klart lovspråk i Kommunal- og moderniseringsdepartementet	18	7.2	Bør loven gi hjemmel for å innføre vedtekter som begrenser retten til utleie?	34
4.5	Noen prinsipielle spørsmål	19	7.2.1	Innledning	34
4.5.1	Hva slags lov er egentlig dette?	19	7.2.2	Departementets vurdering	34
4.5.2	Bør loven i større grad harmoniseres med burettslagslova?	19	7.2.3	Særlig om korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende	34
5	Innledende bestemmelser	21	7.3	Bør hybelutleie begrenses gjennom strengere krav til bygningsmessige endringer?	35
5.1	Innledning	21	7.3.1	Innledning	35
5.2	Nye bestemmelser om lovens formål og definisjoner av sentrale begreper	21	7.3.2	Gjeldende rett	36
5.3	Ny bestemmelse om lovens anvendelse på Svalbard	21	7.3.3	Departementets vurdering	37
5.3.1	Gjeldende rett	21	8	Oppmålingskravet for utendørs tilleggsdeler	38
5.3.2	Fakta om bosetting og seksjonering på Svalbard	21	8.1	Innledning	38
5.3.3	Utvalgets forslag	21	8.2	Gjeldende rett	38
5.3.4	Høringsinstansenes syn	22	8.3	Utvalgets forslag	40
			8.4	Høringsinstansenes syn	41
			8.5	Departementets vurdering	42
			9	Eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven og matrikkellova	45
			9.1	Innledning	45
			9.2	Vilkåret om «formålstjenlig avgrensning»	45
			9.3	Reglene om vaktmesterboliger	46

9.4	Regelen om «felles garasje»	46	10.5	Departementets vurdering	71
9.5	Regelen om eiendom i byfornyelsesstrøk	47	10.5.1	Innledning	71
9.6	Harmonisering mellom eierseksjonsloven og plan- og byggningsloven ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven?	47	10.5.2	Nærmere om departementets forslag: de materielle reglene	71
9.6.1	Innledning	47	10.5.3	Hva kan tinglyses?	74
9.6.2	Bør lovene harmoniseres ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven? ..	48	10.5.4	Nærmere om departementets forslag: saksbehandlingsreglene ..	74
9.6.3	Utvalgets forslag	48	11	Seksjoneringstidspunktet	75
9.6.4	Høringsinstansenes syn	49	11.1	Gjeldende rett	75
9.6.5	Departementets vurdering	52	11.2	Utvalgets forslag	76
9.6.6	Nærmere om forslaget til koblingsregel	53	11.3	Høringsinstansenes syn	76
9.7	Seksjoneringsformål og arealplanformål	55	11.4	Departementets vurdering	78
9.7.1	Gjeldende rett	55	12	Hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering	83
9.7.2	Er det nødvendig å videreføre regelen om kontroll av formål?	55	12.1	Gjeldende rett	83
9.7.3	Kontrollere næringsformålet?	55	12.2	Utvalgets forslag	83
9.7.4	Særlig om forbud mot å seksjonere turistanlegg	56	12.3	Høringsinstansenes syn	83
9.8	Standardkravene	57	12.4	Departementets vurdering	85
9.8.1	Gjeldende rett	57	12.4.1	Innledning	85
9.8.2	Har standardkravene betydning i dag?	57	12.4.2	Avvik av betydning	85
9.8.3	Utvalgets forslag	58	12.4.3	Kommunen har ikke plikt til å kreve reseksjonering	86
9.8.4	Høringsinstansenes syn	58	12.4.4	Plikten til å reseksjonere skal påhvile berørte seksjonseiere	86
9.8.5	Departementets vurdering	59	12.4.5	Tvangsmulkt når pålegget ikke etterkommes	87
9.9	Arealer som etter plan- og byggningsloven skal dekke «felles behov»	60	12.4.6	Bør kommunen også kunne kreve reseksjonering i andre tilfeller?	87
9.9.1	Innledning og gjeldende rett	60	13	Saksbehandlingstid	88
9.9.2	Utvalgets forslag	60	13.1	Gjeldende rett og dagens situasjon	88
9.9.3	Høringsinstansenes syn	61	13.2	Utvalgets forslag	88
9.9.4	Departementets vurdering	64	13.3	Høringsinstansenes syn	88
9.10	Valget mellom anleggseiendom og eierseksjonssameie	67	13.4	Departementets vurdering	89
9.10.1	Gjeldende rett	67	13.4.1	Innføre tidsfrister for kommunens behandling	89
9.10.2	Utvalgets forslag	68	13.4.2	Hvor lang bør fristen være?	89
9.10.3	Høringsinstansenes syn	68	13.4.3	Sanksjoner når kommunen oversitter fristen	90
9.10.4	Departementets vurdering	68	13.4.4	Frist for å tinglyse seksjonerings- vedtak?	91
10	Boligsameier som ikke er seksjonert: rett til å kreve seksjonering	69	14	Saksbehandlingsgebyr	92
10.1	Litt historikk og gjeldende rett	69	14.1	Gjeldende rett	92
10.2	Hvilke problemer kan oppstå i ikke-seksjonerte boligsameier? ..	69	14.2	Utvalgets forslag	92
10.3	Utvalgets forslag	70	14.3	Høringsinstansenes syn	92
10.4	Høringsinstansenes syn	70	14.4	Departementets vurdering	93
			14.4.1	Innføre selvkostprinsippet	93
			14.4.2	Halvt gebyr ved avslag?	94
			14.4.3	Skal gebyrileggelse kunne påkleges?	94

15	Rett til å bruke og plikt til å vedlikeholde bruksenheten og fellesarealene	95	18.4.3	Forslaget om å skjerpe flertallskravene for viktige beslutninger ..	113
15.1	Gjeldende rett	95	18.4.4	Et «tak» for kostnader knyttet til bomiljøtiltak	114
15.1.1	Rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	95	18.4.5	«Særlig inngripende eller viktige avgjørelser»	114
15.1.2	Vedlikeholdsreglene	95	18.4.6	Lovfeste at oppløsning av sameiet krever enighet	115
15.2	Utvalgets forslag	95			
15.2.1	Rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	95	19	Regnskap og revisjon	116
15.2.2	Vedlikeholdsreglene	95	19.1	Plikt til å føre regnskap	116
15.3	Høringsinstansenes syn	96	19.1.1	Gjeldende rett	116
15.4	Departementets vurdering	97	19.1.2	Utvalgets forslag	116
15.4.1	Forholdet til vedlikeholdsreglene i burettslagslova	97	19.1.3	Høringsinstansenes syn	116
15.4.2	Generelt om regelsystematikken ..	97	19.1.4	Regnskapslovutvalgets forslag til ny lov om regnskapsplikt	117
15.4.3	Grensen mellom seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt	97	19.1.5	Departementets vurdering	118
15.4.4	Eneretter til å bruke deler av fellesarealene	100	19.2	Plikt til å ha revisor	119
15.4.5	Vedtektsfestede løsninger om vedlikeholdsplikt	102	19.2.1	Gjeldende rett	119
15.4.6	Avtaler om vedlikeholdsplikt	102	19.2.2	Utvalgets forslag	119
15.4.7	Rett til selvhjelpsvedlikehold	103	19.2.3	Høringsinstansenes syn	119
15.4.8	Vedlikeholdsplikten ved eierskifte	104	19.2.4	Departementets vurdering	120
			19.3	Innføre krav om driftsbudsjett i sameier?	120
16	Erstatning for mangelfullt vedlikehold	105	19.3.1	Gjeldende rett	120
16.1	Gjeldende rett	105	19.3.2	Utvalgets forslag	120
16.2	Utvalgets forslag	105	19.3.3	Høringsinstansenes syn	120
16.3	Høringsinstansenes syn	106	19.3.4	Departementets vurdering	120
16.4	Departementets vurdering	107	20	Habilitet på årsmøtet	121
16.4.1	Valg av ansvarsgrunnlag for erstatning i eierseksjonsforhold ...	107	20.1	Gjeldende rett	121
16.4.2	Ansvarets omfang, påregnelighet, tapsbegrensning og lemping	108	20.2	Utvalgets forslag	121
16.4.3	Erstatningsansvar ved eierskifte ..	108	20.3	Høringsinstansenes syn	121
16.4.4	Krav mot tidligere avtalepart	108	20.4	Departementets vurdering	121
17	Salgspålegg og fravikelse (utkastelse) i sameier med bare to seksjoner	109	21	Sameiets partsevne og sameiet som hjemmelshaver ...	123
17.1	Gjeldende rett	109	21.1	Sameiets partsevne	123
17.2	Utvalgets forslag	109	21.1.1	Innledning	123
17.3	Høringsinstansenes syn	109	21.1.2	Gjeldende rett	123
17.4	Departementets vurdering	110	21.1.3	Utvalgets forslag	123
			21.1.4	Høringsinstansens syn	123
18	Beslutningsmyndigheten til årsmøtet (sameiermøtet)	111	21.1.5	Departementets vurdering	124
18.1	Gjeldende rett	111	21.2	Sameiet som hjemmelshaver	124
18.2	Utvalgets forslag	111	21.2.1	Innledning og gjeldende rett	124
18.3	Høringsinstansenes syn	112	21.2.2	Utvalgets forslag	125
18.4	Departementets vurdering	113	21.2.3	Høringsinstansenes syn	125
18.4.1	Innledning	113	21.2.4	Departementets vurdering	125
18.4.2	Flertallskrav	113	22	Sammenslåing av eierseksjonssameier	126
			22.1	Gjeldende rett: Hva er problemet med dagens praksis?	126
			22.2	Utvalgets forslag	126
			22.3	Høringsinstansenes syn	127

22.4	Departementets vurdering	128	25	Problemstillinger som ikke er løst i lovforslaget	140
23	Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene	131	25.1	Særregler for beslutningsprosesser i små sameier	140
23.1	Utvalgets mandat	131	25.1.1	Innledning: Hva er «problemet» med små sameier?	140
23.2	Dagens kompetansefordeling	131	25.1.2	Utvalgets omtale av problemstillingen	140
23.3	Utvalgets vurderinger	132	25.1.3	Høringsinstansenes syn	141
23.4	Høringsinstansenes syn	132	25.1.4	Departementets vurdering	141
23.5	Departementets vurdering	133	25.2	Bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter	141
24	Andre forslag innkommet i høringen	134	25.2.1	Innledning	141
24.1	Innledning	134	25.2.2	Utvalgets omtale av problemstillingen	141
24.2	Gransking	134	25.2.3	Høringsinstansenes syn	141
24.3	Gebyr for ikke å delta på dugnad, innflyttingsgebyr, utleiegebyr	134	25.2.4	Departementets vurdering	141
24.4	Hjemmel for det offentlige til å kreve reseksjonering	135	26	Administrative og økonomiske konsekvenser	143
24.5	Eierseksjonssameiets ansvar for festeavgift	135	27	Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget	145
24.6	Forkjøpsrett i eierseksjonssameier	135	Forslag til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)	198	
24.7	Frist for å avholde ordinært årsmøte	136			
24.8	Fullmakt på årsmøtet	136			
24.9	Seksjonering på festegrunn	137			
24.10	Retting av sameiebrøk uten arealoverføring	138			



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 39 L

(2016–2017)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

*Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 16. desember 2016,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger med dette 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 nyskapinger og endringer sammenlignet med gjeldende rett.

I proposisjonens *kapittel 2* har departementet funnet det hensiktsmessig å gi en historisk gjennomgang av hvordan eierseksjonsmodellen vokste frem, og den første rettslige reguleringen av denne. Formålet med gjennomgangen er å gi leseren en bedre bakgrunn for å forstå de lovforslagene denne proposisjonen omfatter.

I *kapittel 3* har departementet redegjort nærmere for hva som er bakgrunnen for denne lovproposisjonen. Lovforslaget bygger på NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven, men avviker på flere og viktige punkter fra utvalgets forslag.

I *kapittel 4* oppsummeres hvordan departementet har arbeidet med lovproposisjonen. Som det fremgår der, har lovarbeidet munnet ut i en helt ny lov fremfor å revidere den gamle. Departementet har arbeidet mye med å gjøre lovspråket klart.

I *kapittel 5* er det redegjort for bakgrunnen for at departementet har valgt å foreslå at loven – i motsetning til 1997-loven – får både en formålsparagraf og en paragraf som definerer sentrale ord og begreper. I samme kapittel redegjør departementet for hvorfor eierseksjonsloven bør gjelde på Svalbard. I praksis anvendes allerede loven på Svalbard, og praksisen får etter lovforslaget et tydelig lovgrunnlag.

Reglene om leiers kjøperett til bolig i eiendom som skal seksjoneres, foreslås opphevet i *kapittel 6*. Som det fremgår i kapitlet, er behovet for kjøperetten både etter utvalgets og departementets oppfatning i dag såpass marginal at argumentene for å fjerne den langt oppveier argumentene for å beholde den.

Departementet foreslår å videreføre forbudet mot å kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie (den såkalte «ervervsbegrensningen»). Som det fremgår i kapittel 7, er departementet i utgangspunktet, på et prinsipielt grunnlag, kritisk til å begrense privates rettslige og økonomiske handlefrihet i et ellers fritt eiendomsmarked. Departementet ser imidlertid at hensynet til beboerdemokratiet og bomiljøet

trekker i motsatt retning. Departementet erkjenner også at det å fjerne regelen i dagens boligmarked, vil kunne bidra til uønsket prisvekst.

I *kapittel 8* foreslår departementet enklere krav til oppmålingsforretning for utearealer som skal inngå som del av en eierseksjon. Departementet foreslår imidlertid at slike uteareal fortsatt skal føres i matrikkelen. Uten slik registrering vil verdien av matrikkelen som kilde til informasjon om eierseksjoner, bli vesentlig svekket.

I *kapittel 9* drøfter departementet flere viktige problemstillinger som kan sorteres under overskriften «eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven og matrikkellova». Hoveddelen av kapitlet omhandler forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Departementet foreslår blant annet å lage en tettere «kobling» mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. 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. Departementet mener at forbrukerinteresser og andre samfunnsmessige hensyn med stor tyngde taler for en slik regel.

I *kapittel 10* foreslår departementet en helt ny regel som gir en sameier med bruksrett til bolig i et sameie som ikke er seksjonert, *rett til å kreve seksjonering*. 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 følger mer oversiktlig for forbrukerne. Lovforslaget er utformet med tanke på så langt som mulig også å ivareta interessene til sameiere som *ikke* ønsker å seksjonere.

I *kapittel 11* foreslår departementet å flytte det tidligste tidspunktet for når en seksjonering kan skje fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Forslaget imøtekommer utbyggers behov for tidlig pantefinansiering og fleksibilitet. Departementet slutter seg i hovedtrekk til utvalgets argumenter. Til tross for de innvendingene som kan fremsettes mot å tillate seksjonering allerede ved rammetillatelse, vurderer departementet fordelene ved å flytte seksjoneringstidspunktet til å veie tyngre enn ulemperne.

Departementet foreslår i *kapittel 12* 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 som er omtalt i kapittel 11.

Eierseksjonsloven setter ikke frister for kommunenes behandling av seksjoneringssaker. I *kapittel 13* redegjør departementet for forslaget om å innføre tidsfrister for kommunens behandling av seksjoneringssøknaden. 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.

Departementet foreslår i *kapittel 14* nye regler om saksbehandlingsgebyr. Departementet mener at det er rimelig å anta at kommunene ikke vil nedprioritere oppgaven med å behandle seksjoneringssøknader dersom de får mulighet til å kreve gebyrer som dekker de faktiske kostnadene, og foreslår derfor å innføre selvkostprinsippet i eierseksjonsloven.

I *kapittel 15* foreslår departementet nye regler som fordeler vedlikeholdsplikten mellom sameiet og seksjonseierne på en bedre og tydeligere måte enn dagens lov. Slike regler har vært etterspurt.

I *kapittel 16* foreslår departementet å innføre regler om erstatningsansvar for seksjonseiere og sameier som bryter vedlikeholdsplikten. Departementet foreslår å innføre kontrollansvaret som ansvarsgrunnlag.

Departementet foreslår i *kapittel 17* en liten prosessuell endring i reglene om salgspålegg og utkastelse i sameier som bare består av to seksjoner. 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, foreslår departementet å fjerne kravet om at de nevnte sanksjonene må besluttes av styret.

Departementet redegjør i *kapittel 18* for forslaget om å videreføre dagens regler om beslutningsmyndighet, samt et forslag om å innføre en ny regel om særlige bomiljøtiltak. Departementet har arbeidet mye med å gjøre reglene mer forståelige enn det dagens regler er, noe som blant annet har resultert i at beslutningsmyndighetsreglene er delt i tre paragrafer i dette lovforslaget.

I *kapittel 19* foreslår departementet å endre grensene mellom hva som skal være store og små

sameier i relasjon til reglene om plikt til å føre regnskap og til å ha revisor i eierseksjonssameier. Departementet foreslår også å avskaffe de kompliserte reglene om «mellomstore» sameier. Departementet drøfter også om det bør innføres krav om driftsbudsjett i eierseksjonssameier, men konkluderer – i likhet med utvalget – med at det behovet som tilsa tvingende regler om driftsbudsjett i borettslag, ikke eksisterer i eierseksjonssameier.

En liten endring i regelen om habilitet på årsmøtet foreslås i *kapittel 20*. I 1997-loven var en seksjonseier inhabil til å delta på avstemming om «avtale med seg selv». Denne regelen foreslås fjernet. Regelen er liberalisert i tråd med tilsvarende regler i aksjeloven og bustadbyggjelagslova.

I *kapittel 21* redegjør departementet, for det første, for forslaget om å gi styret rett til å gjøre gjeldende seksjonseiernes krav mot utbyggeren som gjelder mangler ved fellesarealer eller forsinket ferdigstillelse av fellesarealer. For det andre beskriver departementet forslaget om å gi eierseksjonssameier som er registret i Foretaksregisteret mulighet til å stå oppført som hjemmelshaver i grunnboken og andre realregistre.

I *kapittel 22* redegjør departementet for hvordan departementet mener det er mulig å forenkle den tidkrevende og kompliserte prosessen med å slå sammen to eierseksjonssameier til ett. Departementet foreslår både en lovendring og noen systemtekniske forenklinger.

Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene er omtalt i *kapittel 23*. Departementet er enig med utvalget i at dagens kompetansefordeling fungerer tilfredsstillende, og at det ikke er grunnlag for å foreslå lovendringer om oppgavefordelingen i seksjoneringssaker. Hovedtrekkene i kompetanse- og oppgavefordelingen er imidlertid beskrevet mer presist i dette lovforslaget.

I *kapittel 24* omtaler departementet en del av de forslagene som er innkommet i høringen, men som ikke relaterer seg direkte til noen av utvalgets forslag.

I *kapittel 25* redegjør departementet for to problemstillinger som ikke er løst i dette lovforslaget. Den første problemstillingen er om eierseksjonsloven bør ha særregler for beslutningsprosesser i de minste sameiene. Departementet er enig med utvalget i at det er ønskelig å gjøre en grundig vurdering av om eierseksjonsloven passer for små sameier, men mener det vil være naturlig å undersøke nærmere hvor stort problemet er før et eventuelt forslag kan sendes på høring. Den andre problemstillingen gjelder at utbyggere har etterspurt regler som kan bidra til å forenkle gjennomføringen av større utbyggingsprosjekter. Departementet fremhever i kapitlet at organisering av eiendom ved store utbyggingsprosjekter reiser kompliserte rettslige spørsmål. Departementet vil derfor 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 *kapittel 26* redegjør departementet for de økonomiske og administrative konsekvensene av dette lovforslaget.

Spesielle merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget er tatt inn i *kapittel 27*. Som redegjort for i punkt 4.3, har departementet valgt å foreslå en helt ny lov til erstatning for dagens lov selv om det materielle innholdet i stor grad videreføres. Departementet har vært noe i tvil om hvor detaljerte spesialmerknedene til de reglene som innebærer en videreføring av dagens rettstilstand burde være, men har valgt å skrive alle merknedene på nytt fra grunnen av. Et slikt grep gjør loven mer brukervennlig.

2 Et lite tilbakeblikk på den norske «selveierleilighetsmodellen»¹

2.1 Innledning

Det som i daglig tale noe upresist kalles en «selveierleilighet», omtales i eierseksjonsloven som en *eierseksjon*. I lovforslaget her er en eierseksjon definert som en eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en eller flere bruksenheter i eiendommen.

Nedenfor følger en historisk gjennomgang av eierseksjonenes fremvekst, og den første rettslige reguleringen av disse.

2.2 Kollektiv boligeie ble vanlig etter krigen og frem til 1970-tallet

Sameie i boligeiendommer er ikke noe nytt fenomen, men frem til 1960-tallet ble sameie først og fremst brukt i mindre bygninger med to til fire boliger. I disse tilfellene skapte det ikke så store praktiske problemer å eie sammen fordi også sameieandeler i en fast eiendom kunne pantsettes. Utover på 1960-tallet ble det imidlertid vanlig å bruke sameiemodellen også i større boligbygg, og da kunne det være utfordrende å holde orden på sameierne og de mange pantsettelsene.

Et småhusområde på Bygdøy og to terrasseblokker i Ullernåsen i Oslo

Terje Wessel beskriver i sin artikkel «Fra leie til eie» hvordan det norske selveierleilighetsinstituttet vokste frem med utbyggingen av et eksklusivt småhusområde på Bygdøy i Oslo i 1961. I det stille ble selveierleilighetsformen brukt med individuelle eierrettigheter til småhusene/leilighetene og tilknyttede sameierrettigheter til den bebygde grunnen. Det var et bevisst valg å la være å dele opp eiendommen med egne bruksnumre.

Året etter ble det bygget et par terrasseblokker i Ullernåsen i Oslo med til sammen 79 leiligheter. Normalt ville disse byggene ha blitt organisert som et borettslag på denne tiden, men utbyggerne ønsket å dele dem opp i selveierleiligheter og få disse registrert og behandlet som egne eiendommer. Ferdigstillelsen og overføringen av eierrettighetene kom bare et par måneder etter at Justisdepartementet hadde bedt tinglysingsdommerne om ikke å godkjenne slike prosjekter. En byskriver i Oslo henvendte seg imidlertid på nytt til Justisdepartementet i 1965. Han viste til at lignende ordninger allerede var blitt brukt når det var mange festekontrakter på samme bruksnummer og argumenterte dessuten med at tinglysingsdommernes arbeid ville bli lettere dersom det ble tillatt med egne grunnboksblad for hver enhet. Justisdepartementet ble overbevist av denne byskriveren og samtykket i at grunnboken ble innrettet slik at hver sameiepart fikk sitt eget grunnboksblad. Dette ga støtet til utviklingen av eierseksjoner som en særlig form for sameie i fast eiendom.

Mer attraktivt med «selveier» enn andelsleilighet?

Borettslag hadde vært den dominerende eierformen i etterkrigstiden, men for mange fremsto nå selveie som en mer attraktiv form for kollektiv boligeie. Attraktiviteten skyldtes en kombinasjon av datidens boliglovgiving, prisregulering og skatteregler. For det første var ikke eierseksjoner prisregulert, slik boliger i borettslag var helt frem til 1980-tallet. For det andre kunne kjøperne av en eierseksjon få fullt fradrag for renter på lånet, mens andelseiere i borettslag ikke kunne kreve fradrag for den delen av husleien som dekket renter av borettslagets gjeld. For det tredje var det opp til kjøperen hvor mye egenkapital han ville investere i boligen dersom den var registrert som eierseksjon. I borettslag måtte alle eierne være med på

¹ Dette avsnittet er basert på kapittel 3.1. i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner, Christian Fr Wyllers fremstilling i boken *Boligrett*, 5. utgave 2009 sidene 425–428 og Terje Wessels artikkel «Fra leie til eie – konvertering av leiegårder i norske byer» i *Tidsskrift for samfunnsforskning* nr. 3/2002 (artikkelen bygger på en dr. Philos.-avhandling ved Institutt for Statsvitenskap, Universitetet i Oslo 1996).

fellesfinansiering. I tillegg var det nok en høyere status knyttet til å eie sin egen bolig enn å eie en andel i et borettslag.

De fleste av disse ulikhetene eksisterer ikke i dag. Departementet er imidlertid kjent med at selveierformen fortsatt foretrekkes av kjøpere i enkelte områder.

2.3 Sterk økning i antall seksjoner på 1970-tallet

Gårdeierne begynte å bruke eierformen

Antallet eierseksjoner økte sterkt i løpet av 1970-tallet. Dersom bruken av modellen hadde begrenset seg til nybygg der alle boligene var eid av sameierne, hadde modellen muligens ikke fanget lovgivers oppmerksomhet. Tidlig på 70-tallet begynte imidlertid gårdeierne i de store byene å bruke eierformen i eldre leiegårder, og ofte ble bare deler av eiendommen oppdelt. Første gangen en slik konvertering fant sted, var da en fasjonabel leiegård på Frogner i Oslo ble oppdelt i ni eierseksjoner i 1970. Slike seksjoner skapte uklare forhold både for de som leide og de som kjøpte, og det oppstod derfor etter hvert et behov for å lovregulere sameie modellen.

Et lovutvalg ble nedsatt og en midlertidig forbudslov vedtatt

Trygve Brattelis andre regjering nedsatte i 1975 et utvalg som skulle utrede alle sider ved selveierleilighetene. I 1976, mens regjeringen ventet på utvalgets rapport, ble det vedtatt en lov som midlertidig forbød seksjonering av eksisterende eiendommer med flere enn fire boliger (lov 28. mai 1976 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger.) «Forbudsloven» var upopulær, og mange forsøkte å omgå den. Omgåelsene tok utgangspunkt i at departementet formulerte forbudet som et tinglysingsforbud med en uklar formulering om at «ordinært tingsrettslig sameie» fortsatt skulle være tillatt. Blant tinglysingsdommerne var det stor uenighet om rekkevidden av loven, noe som førte til en uheldig ulik praksis ved domstolene.

2.4 1980-tallet: den første alminnelige loven om eierseksjoner

Utvalget, som Bratteli hadde nedsatt, leverte sin utredning i 1980 (NOU 1980: 6 Eierleiligheter.)

Flertallet mente at eierseksjonsformen ikke burde tillates for boliger.

Regjeringen Brundtlands lovforslag

Våren 1981 la regjeringen Brundtland frem et forslag til lov om eierseksjoner for Stortinget (Ot.prp. nr. 76 (1980–81)). Regjeringen Brundtland ønsket å tillate seksjonering, men ville at kommunene skulle medvirke i seksjoneringsprosessen. Lovforslaget ble imidlertid ikke behandlet i vårsesjonen, og kort tid etter ble det regjeringsskifte. Regjeringen Willoch trakk proposisjonen, blant annet fordi den ønsket en enklere seksjoneringsprosess uten kommunal medvirkning.

Regjeringen Willochs lovforslag i 1982 og loven fra 1983

Regjeringen Willoch la frem sitt eget lovforslag, Ot.prp. nr. 48 (1981–82), våren 1982. Forslaget la opp til en enklere seksjoneringsprosess enn forslaget fra Brundtland-regjeringen, først og fremst ved at kommunene ikke skulle ha noen rolle i saksbehandlingen. Proposisjonen ble i hovedsak vedtatt av Stortinget i 1983 og var den første alminnelige loven om eierseksjoner. Loven regulerte først og fremst hvordan seksjoner kunne opprettes. Det skulle skje gjennom en tinglysingsforretning uten kommunal saksbehandling og kontroll. Lovens viktigste formål var å skape ryddige og oversiktlige eiendomsforhold. I tillegg var det et boligpolitisk mål å gi enhver mulighet til å eie sin egen bolig og reell valgfrihet med tanke på eierform. Loven listet opp *standardkrav* til boligene som skulle hindre at gamle og dårlige boliger ble gjort om til eierseksjoner uten at boligstandarden ble hevet. Forholdene ble også lagt til rette for at leiere i eiendommer som skulle seksjoneres, skulle få ta over sin egen bolig. De fikk *kjøperett*.

2.5 Arbeidet med å revidere loven ble satt i gang tidlig på 1990-tallet

Loven fra 1983 var altså blant annet resultatet av en politisk uenighet om hvorvidt kommunene skulle ha en rolle i seksjoneringsprosessen, og den ble utarbeidet nokså raskt. Allerede under debatten i Odelstinget ble det gitt uttrykk for at det trolig ville bli behov for å revidere loven etter at den hadde virket en tid. En sterk økning i antall seksjoner på 1980- og 90-tallet skapte flere nye problemstillinger knyttet til det å eie og drifte

felles eiendom. Loven etterlot en rekke vanskelige avgrensings- og tolkingsspørsmål. Kommunaldepartementet startet derfor allerede tidlig på 1990-tallet arbeidet med å revidere loven. Et lovforslag ble fremmet for Stortinget i mars 1996, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner. Loven trådte i kraft 1. januar 1998 og gjelder fortsatt. Ei-

erseksjonsloven har vært endret flere ganger. De fleste endringene har vært tekniske og terminologiske tilpasninger til andre lover, men da matrikellova trådte i kraft 1. januar 2010, skjedde det en rekke viktige endringer i reglene om seksjonering i lovens kapittel II.

3 Bakgrunnen for lovproposisjonen

3.1 Lovutvalg: sammensetning og mandat

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 ble opprinnelig oppnevnt med følgende syv medlemmer:

- Leder: Christian Fr Wyller, sorenskriver
- Hugo Torgersen, seniorrådgiver, Kartverket
- Bente Lauritzsen, advokat, OBOS
- Cecilie Asak, rådgiver, Forbrukerrådet
- Berit Danielsen, fagansvarlig for kart og oppmåling, Røyken kommune
- Liv Zimmermann, advokat, Advokatfirmaet Hjort DA
- Harald Benestad Anderssen, stipendiat, Universitetet i Tromsø (nå postdoktor Ph.D., Handelshøyskolen BI)

Før utvalgets første drøftelsesmøte 28. august 2013 måtte Cecilie Asak be seg fritatt fra vervet og i stedet ble oppnevnt:

- Toril Melander Stene, juridisk direktør, Forbrukerrådet
- Stene deltok i utvalgsarbeidet fra og med utvalgets første drøftelsesmøte.
- Advokat Christer Bjørnevik, Kluge Advokatfirma DA, var sekretær for utvalget.

Utvalget fikk følgende mandat av regjeringen:

Utvalget skal vurdere og fremme forslag til endringer i eierseksjonsloven.

Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås. Det er også viktig at loven legger til rette for at finansierings- og pantsettelsesmarkedet kan fungere optimalt. Videre er det viktig at de som skal ta stilling til søknader om seksjonering og eventuelle klager i slike saker opplever

at loven virker godt. Utvalget skal gjennomgå loven og foreslå regler som bedre enn i dag ivaretar disse hensynene. Utvalget står fritt til å foreslå lovendringer, men bes spesielt om å se på følgende problemstillinger:

Ansvar for vedlikehold og erstatning ved skader

Grensen mellom sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar er ikke klart regulert i loven. Utvalget skal klargjøre grensene for den enkeltes ansvarsområde. Her er det naturlig å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven.

Brudd på vedlikeholdsplikt kan føre til skader på andres seksjoner eller på fellesareal. Loven har ikke regler om hva som kreves for å illegge erstatningsansvar dersom vedlikeholdet er uforsvarlig og det derfor oppstår skade. Utvalget skal foreslå klargjørende regler.

Eierseksjonsloven slår videre fast at fellesarealer skal vedlikeholdes på forsvarlig måte. Unnlater styret på vegne av sameiet å utføre vedlikehold slik at en sameier eller en tredjemand påføres skade, oppstår det spørsmål om erstatningsansvar for sameiet. Utvalget bes foreslå regler om erstatning. Også her kan det ses hen til hvordan tilsvarende spørsmål er regulert i borettslagsloven.

Leietakers kjøperett og forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Utvalget skal se nærmere på om det er behov for å opprettholde regler om kjøperett for leiere av boliger i en eiendom når denne blir seksjonert og forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner.

Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

I eierseksjonsloven er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Utvalget bes vurdere om minimumskravene skal videreføres i dagens form, og om det er andre krav som kan være mer hensiktsmessig å oppstille.

Regler om rett til å kreve seksjonering av sameier som ikke er formelt seksjonert – hjemmel for «tvangsseksjonering»?

Etter eierseksjonsloven er det forbudt å lage avtaler om seksjonslignende sameieboliger uten at seksjoneringsreglene i eierseksjonsloven følges. For å gjøre det lite attraktivt å opprette andre sameievarianter, er det bestemt at pant i sameieandeler i «alternative» boligsameier som hovedregel vil være ugyldig. Bankene er følgelig svært tilbakeholdne med å gi pant i slike sameieandeler. Det vil derfor også være vanskelig å selge en slik bolig som ikke er seksjonert etter eierseksjonslovens regler.

Loven gjør imidlertid unntak for eldre sameier der bruksretten er stiftet før dagens lov trådte i kraft. Departementet er kjent med at mange finansieringsinstitusjoner er skeptiske til å gi pant også i slike sameieandeler. Slik loven er bygget opp, kan det være god grunn for bankenes tilbakeholdenhet også i disse tilfellene, fordi det kan skje etterfølgende endringer som får betydning for pantets gyldighet. Problemet kan løses ved å seksjonere eiendommen, men det forutsetter at et flertall av sameierne ønsker dette. Det er ikke alltid lett å få nødvendig tilslutning til å gjennomføre en seksjonering. Resultatet av manglende seksjonering kan være at det kan bli nesten umulig å få solgt en bolig i eiendommen.

Utvalget skal se nærmere på om det bør innføres regler som gir en sameier rett til å kreve seksjonering.

Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk

Grensedragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar. De offentligrettslige kravene etter disse regelsettene er ikke tilstrekkelig sammenholdt og byr derfor på utfordringer både for kommuner og søkere. Et stort antall av klagesakene som fylkesmenene behandler, gjelder forholdet til plan- og bygningsloven.

Hovedproblemstillingen knytter seg primært til de offentligrettslige kravene som følger av eller i medhold av plan- og bygningsloven, og utallige forsøk og faktiske omgørelser av disse reglene. I praksis håndheves dagens regler ulikt, noe undersøkelsen som Høgskolen i Bergen har gjennomført viser. I dagens marked er det vanlig å betale opptil flere hundre tusen kroner for en garasje plass der dette er en

mangelvare. For kjøperne kan det med dagens lovverk og system være vanskelig å fastslå om de kjøper en lovlig plass eller om plassen er knyttet til en seksjon ut fra gale premisser. Utvalget skal foreslå regler som er egnet til å rydde opp i disse problemstillingene.

Utvalget bes også om å skaffe seg oversikt over andre spørsmål i loven som berører offentligrettslige krav etter plan- og bygningsloven, og om nødvendig foreslå regler som løser uavklarte spørsmål. Herunder må utvalget vurdere om det at kommunen nå både har myndighet til å treffe vedtak om seksjonering og er ansvarlig for byggesaksbehandling i første instans, gjør det naturlig å stille krav til at kommunen ser de to regelverkene i sammenheng.

Forholdet til matrikkelloven byr også på problemer. Utvalget bes om å se på forholdet mellom eierseksjonsloven og matrikkelloven. I matrikkelloven heter det at «Anleggseigedom kan ikke opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjons sameige», men lovforarbeidene er svært sparsommelige med å beskrive hva som mest tjenelig kan etableres som eierseksjons sameie. Utvalget skal foreslå presiseringer her.

Utvalget bes også om å se kompetansefordelingen mellom kommunen som lokal seksjoneringsmyndighet og Statens kartverk som tinglysingsmyndighet.

Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål?

Eierseksjonsloven kjenner bare to formål; bolig og næring. Seksjoner som ikke skal benyttes til bolig, må seksjoneres som næringsseksjon. En del aktører opplever det som kunstig å måtte registrere garasjeanlegg som næringsseksjon. En eiendom som inneholder en garasjeeksjon vil nemlig bli et kombinert sameie selv om den ellers bare har boligseksjoner. Dette får konsekvenser for avstemmingsreglene på sameiermøtet:

I rene boligsameier er regelen at en seksjon har en stemme. Det er ikke lov til å innføre stemmerett etter sameiebrøk. Hovedregelen i nærings sameier og kombinerte sameier er derimot avstemming etter brøk. I kombinerte sameier kan dette gi urimelige utslag ettersom det ofte er stor forskjell på sameiebrøkene.

Etter 1983-loven kunne «garasjeanlegg» være en egen seksjon. Utvalget bes vurdere om garasjeanlegg (igjen) bør kunne opprettes som eget seksjonsformål.

Gebyrer

Kommunen kan kreve gebyr for seksjonerin-
gen. Loven angir maksimumsgebyrer. Mange
kommuner mener disse gebyrene er for lave til
å dekke kommunenes kostnader. Utvalget bes
vurdere endringer i gebyrreglene.

Når ubebygd del skal inngå som tilleggsdel
til en bruksenhet, skal det holdes oppmålings-
forretning etter matrikkelloven. Kommunen
kan da kreve gebyr også etter reglene i matrik-
kelloven. At det påløper oppmålingsgebyr, kan
medføre at eieren i stedet for å oppmåle velger
å etablere midlertidig enerett til å bruke be-
stemte deler av fellesareal ettersom dette ikke
utløser oppmålingsplikt. Utvalget bes foreslå
regler som motvirker denne praksisen.

Saksbehandlingstid

Høgskolen i Bergen har i sin rapport antyd-
et at årsaken til lang saksbehandlingstid i enkelte
kommuner skyldes at gebyrene ikke dekker
kommunens kostnader til behandling av søk-
nadene. Utvalget bes vurdere om det bør innfø-
res saksbehandlingsfrister.

Tidspunktet for seksjonering – hvor tidlig kan seksjonering skje?

Planlagte – men ubebygde – bruksenheter i be-
stående bygning kan ikke seksjoneres. Lovens
krav vanskeliggjør i slike tilfeller finansiering
og garantistillelse. Spørsmålet er om det er ri-
melig å endre loven slik at seksjonering kan
skje på et tidligere tidspunkt for å ivareta nær-
ingslivets behov for finansiering, sikkerhet
m.v. Utvalget må vurdere nye regler som gir en
rimelig balanse mellom rekvirentens ønske om
å seksjonere bygget på et tidlig tidspunkt, og
det å sikre at ombyggingen og etableringen av
nye seksjoner virkelig blir gjennomført.

Grensene for sameiets beslutninger

Utvalget bes om å se nærmere på grensene for
sameiets beslutninger. Er det rimelig at et fler-
tall kan fatte kostbare «luksusvedtak», for ek-
sempel at det skal bygges og driftest innendørs
svømmebasseng, og kreve at «fattige» samei-
ere skal være med å finansiere dette?

Lovens anvendelse på Svalbard

Spørsmålet er ikke behandlet verken i loven el-
ler i forarbeidene og må derfor i dag løses ut fra
en fortolkning av Svalbardloven. 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 seksjo-
nering av offentligrettslig karakter.

Utvalget bes om å presisere rettsstilstanden
slik at grunnlaget for lovens anvendelse kom-
mer klarere frem.

Regnskaps- og revisjonsbestemmelsene

Eierseksjonslovens krav til regnskapsførsel og
revisjon er knyttet til antall seksjoner, ikke til
størrelser som byggekostnader, markedsverdi,
likningsverdi eller felleskostnader. Utvalget
bes se nærmere på endringene i aksjeloven og
revisjonsloven, og vurdere om revisjons- og
regnskapsførselsreglene i eierseksjonsloven
bør endres.

Driftsbudsjett i eierseksjonssameier?

Borettslagsloven har nylig fått regler som stil-
ler krav om driftsbudsjett og nærmere regler
om hvilke kostnader som skal inngå i budsjet-
tet. Utvalget bes vurdere om det bør innføres
liknende regler i eierseksjonsloven.

3.2 Utvalgets arbeid og hovedinnretning på lovforslagene i NOU 2014: 6

Utvalget hadde i løpet av perioden elleve drøftel-
sesmøter, med varighet fra én til to dager. I tillegg
avholdt utvalget et innspillmøte, der inviterte or-
ganisasjoner, offentlige institusjoner og personer
fikk anledning til å komme med muntlige innspill.
I tillegg til de muntlige innspillene på dette møtet,
fikk utvalget flere skriftlige innspill fra organisa-
sjoner, offentlige institusjoner og privatpersoner.

Utvalget leverte sin utredning 18. august 2014.
Utvalget svarte på alle problemstillingene som ble
nevnt i mandatet. I tillegg vurderte utvalget en-
kelte andre forhold som ble spilt inn utenfra eller
som utvalget ut fra egen erfaring fant det hen-
siktssmessig å ta opp.

Utvalget foreslo å tydeliggjøre, eller «ren-
dyrke», eierseksjonsloven som en privatrettslig
lov. Som en konsekvens av dette prinsipielle ut-

gangspunktet, 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. Avslutningsvis vil departementet her spesielt trekke frem at utvalget foreslo nye regler om vedlikeholdsplikt og erstatning som forhåpentligvis vil kunne bidra til å redusere antallet interne konflikter mellom seksjonseiere.

3.3 Høringen

Høringen ble offentliggjort på Kommunal- og moderniseringsdepartementets hjemmesider og fristen for merknader ble satt til 15. desember 2014. Departementet sendte NOU 2014: 6 direkte til følgende høringsinstanser:

Departementene

Direktoratet for Byggkvalitet

Finanstilsynet

Forbrukerombudet

Forbrukerrådet

Forsvarsbygg

Fylkesmennene

Husbanken

Konkurransetilsynet

Kartverket

Statsbygg

Høyesterett

Borgarting lagmannsrett

Universitetet i Bergen, Det juridiske fakultet

Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultet

Universitetet i Tromsø, Det juridiske fakultet

Universitetet for miljø- og biovitenskap

Høgskolen i Bergen

Kommunene

Asker og Bærum Boligbyggelag

Boligprodusentenes Forening

Byggenæringens Landsforening

Den Norske Advokatforening

Eiendom Norge

Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg

Finansnæringens Hovedorganisasjon

Frittstående Boligforvalteres

Interesseorganisasjon

GeoForum

Huseiernes Landsforbund

JURK

Juss-Buss

Jussformidlingen i Bergen

Juss-Hjelpe i Nord-Norge

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL)

Kommunesektorens interesse- og

arbeidsgiverorganisasjon (KS)

Leieboerforeningen (LBF)

Leieboerforeningen Bergen

Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

Norges Huseierforbund

Norges Takseringsforbund

Norsk Eiendom

Norsk Kommunalteknisk Forening – byggesak

Norsk Studentorganisasjon

Norske Arkitekters Landsforbund

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

OBOS

Oslo Kommunale Leieboerorganisasjon

Tomtefesterforbundet i Norge

Utleiemegleren AS

Departementet mottok over 80 høringsuttalelser. Nesodden, Frogn, Oppegård, Ski, Enebakk, Ås og Vestby kommuner har avgitt en felles høringsuttalelse, og vil heretter bli referert til som Kommunene i Follo. Også kommunene Nittedal, Lørenskog, Rælingen, Fet og Sørumsund har samarbeidet og sendt inn et felles høringsinnspill. Matrikkelfaggruppa i Valdres (GIS-samarbeid i Valdres) har gitt et felles høringsinnspill fra Sør-Aurdal, Nord-Aurdal, Vestre Slidre, Øystre Slidre, Etnedal og Vang kommuner og vil i proposisjonen bli referert til som «Matrikkelfaggruppa i Valdres».

75 instanser har avgitt realitetsuttalelse. Disse er:

Justis- og beredskapsdepartementet

Direktoratet for Byggkvalitet

Forbrukerombudet

Forbrukerrådet

Husbanken

Kartverket

Statsbygg

Statskog

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen i Rogaland

Høgskolen i Bergen

KS

Arendal kommune
Bergen kommune
Enebakk kommune
Etnedal kommune
Fet kommune
Fredrikstad kommune
Frogn kommune
Kristiansand kommune
Larvik kommune
Lørenskog kommune
Nesodden kommune
Nittedal kommune
Nord-Aurdal kommune
Oppegård kommune
Oslo kommune
Rælingen kommune
Ski kommune
Stavanger kommune
Sør-Aurdal kommune
Sørum kommune
Trondheim kommune
Ulstein kommune
Vang kommune
Vestby kommune
Vestre Slidre kommune
Øystre Slidre kommune
Ålesund kommune
Ås kommune

Asker og Bærum Boligbyggelag
Boligmentoren
Boligprodusentene
Byggenæringenes Landsforening (BNL)
Den Norske Advokatforening
Eiendom Norge
Finans Norge
Frittstående Boligforvalteres
Interesseorganisasjon (FBIO)
GeoForum
Help Forsikring
Huseiernes Landsforbund (HL)
Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd
(KBL)
Leieboerforeningen (LBF)
Leieboerforeningen Bergen
Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)
Norsk Eiendom
Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
OBOS
Selvaag Bolig
Tekna

Advokatselskapet Bing Hodneland
Anne-Rita Andal
Gert-Fredrik Malt
Hwang Flater Analyse
Johan Greger Aulstad
Jørn Aas
Protector Forsikring
Sameiet Lagården terrasse
Tokerudtoppen Sameie
Tore Bø
Tore Hadneland
Vestli Vel
Vestliberget Boligsameie
Åslund Boligsameie

Følgende instanser har positivt uttrykt at de ikke har merknader til utredningen:

Barne- og likestillingsdepartementet
Finansdepartementet
Forsvarsdepartementet
Helse- og omsorgsdepartementet
Klima- og miljødepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Utenriksdepartementet

Høyesteretts kontor
Finanstilsynet
Fylkesmannen i Hedmark

3.4 Høringsinstansenes hovedsynspunkter

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. Gjennomgående er kommunene skeptiske til utvalgets forslag om å renndyrke loven som privatrettslig med mindre kommunal kontroll. Også forbrukerinteressene og Eiendom Norge med flere er skeptiske til å privatisere loven ytterligere. Byggenæringen derimot, er positive til de samme endringsforslagene. Som det vil fremgå av de enkelte kapitlene, står disse interessene nokså sterkt mot hverandre. De høringsinnspillene som knytter seg til konkrete punkter i lovforslaget, vil bli behandlet under de ulike forslagene i proposisjonen.

4 Departementets arbeid med lovproposisjonen

4.1 Innledning

Der var flere dissenser i utvalget, og høringsuttalelsene spriker på de fleste temaer. Det gjorde lovarbeidet større og mer komplisert enn hva departementet først så for seg.

4.2 Utredninger departementet har innhentet

Advokatfirmaet Haavind har utredet diverse spørsmål tilknyttet utvalgets forslag om å gi en sameier i et ikke-seksjonert sameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert. Advokatfirmaet BAHN har utredet mulige konsekvenser for finansnæringen av å flytte seksjoneringstidspunktet fra igangsettningstillatelse til rammetillatelse. Advokatselskapet Bing Hodneland har utredet hvordan det er mulig å unngå forbudet mot å kjøpe flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie gjennom å opprette aksjeselskaper som står for kjøpet av boligseksjoner. Advokatselskapet Bing Hodneland har også utredet flere problemstillinger som gjelder eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven. Utredningene kan leses på regjeringen.no.

4.3 Ny lov fremfor å revidere eierseksjonsloven 1997

Departementet har valgt å starte med blanke ark i en helt ny lov fremfor å revidere eierseksjonsloven fra 1997. Det fremgår av retningslinjene Jusisdepartementets lovavdeling har gitt i veilederen «Lovteknikk og lovforberedelse» (på side 74) at ny lov bør velges dersom endringene har vesentlig omfang og særlig dersom endringene har prinsipiell betydning. Dersom det i tillegg til slike større endringer er behov for å revidere store deler av lovteksten også på andre punkter, for eksempel fordi det er «behov for å endre språk og systematikk i loven», taler det også for å velge ny lov fremfor å revidere en eksisterende. Ny lov er også å foretrekke dersom det er nødvendig å om-

nummerere mange paragrafer. Departementet vurderer at alle kriteriene for å velge ny lov fremfor å revidere den gamle er oppfylt.

De paragrafene som videreføres uten materielle endringer får ikke noen *generell* omtale i proposisjonen, men departementet har skrevet fylldige *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.

4.4 Klart lovspråk i Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Prosjektet «Klart lovspråk» er et samarbeid mellom Jusis- og beredskapsdepartementet, Kunnskapsdepartementet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Direktoratet for forvaltning og IKT (Difi) og Språkrådet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet eier prosjektet, mens Difi er prosjektleder. I prosjektet er fire lover valgt ut til å få klarere språk og bedre struktur. Det langsiktige målet er å få alle departementene til å arbeide systematisk for at lover og forskrifter skal bli klarere og mer lettfattelige. Arbeidet inngår i regjeringens satsing på en enklere hverdag for folk flest.

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. I arbeidsperioden har departementet samarbeidet med en språkkonsulent. Departementet har utviklet ti skriveverksteder. Etter departementets mening har den nye loven fått et klart, korrekt og konsist språk, meningsbærende overskrifter og en logisk kapitelinndeling. Loven bør være lett å finne frem i og forstå, både for jurister og andre. Departementet har ikke opplevd mange konflikter mellom et klart lovspråk og det juridiske presisjonsnivået i loven.

Dagens lovtekster og utvalgets lovforslag er bearbeidet og forenklet, men ofte uten at det er til siktet å endre innholdet. Forbedringene i lovtekstene er gjort både på oppbygningsnivå (hvordan lovteksten er bygget opp i kapitler og paragrafer) og på formuleringsnivå (hvilke ord er valgt). Eksempler på det siste er at ordet «sameier» er erstattet med «seksjonseier», at «sameiermøte» er erstattet med det mer formelle «årsmøte», at det gammeldagse ordet «begjæring» er byttet ut med det bedre og mer moderne ordet «søknad» og at «medkontrahent» er byttet ut med «tredjeperson». Endringene har til felles at det nye ordet er mer forståelig for leseren enn det opprinnelige ordet. Departementet foreslår også en egen paragraf med definisjoner av ord og uttrykk som brukes flere steder i loven, noe departementet tror vil være klargjørende for brukerne.

4.5 Noen prinsipielle spørsmål

4.5.1 Hva slags lov er egentlig dette?

Dagens eierseksjonslov har ikke en egen bestemmelse som sier hva lovens formål er. Likevel er det ikke tvil om at loven først og fremst er privatrettslig.¹ 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.² Dette gjelder særlig reglene om hvordan eierseksjoner opprettes. Det offentlige rolle inntreer når kommunen skal behandle søknaden om seksjonering og påse at seksjoneringen oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven. Kommunen skal blant annet kontrollere at standardkravene er oppfylt for boliger, det vil si at seksjonen har kjøkken og bad. Den skal også kontrollere at hoveddelen har egen inngang. Dersom kommunen finner at vilkårene for seksjonering er oppfylt, skal den innvilge søknaden.

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. Det kan for eksempel være fordi

det vil være i strid med plan å opprette flere boenheter på eiendommen eller at seksjonen ikke har tilstrekkelige brannskiller. Situasjonen oppstår fordi plan- og bygningsloven stiller andre, flere og strengere krav for å opprette en *boenhet* 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 dersom det på et senere tidspunkt blir avdekket at seksjonen ikke fyller kravene til å være en egen boenhet i plan- og bygningslovens forstand. For å unngå de mest uheldige konsekvensene av dette paradokset, foreslår departementet i punkt 9.6 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.

4.5.2 Bør loven i større grad harmoniseres med burettslagslova?

Diskusjonen om det er grunn til å opprettholde to ulike former for kollektiv boligeie, og derved om det er grunn til både å ha én lov om borettslag og én lov om eierseksjoner, kommer opp med ujevne mellomrom.

Utvalget som kom med forslag til nye lover om borettslag og boligbyggelag (Borettslovutvalget), vurderte også om det er nødvendig å videreføre to regelsett når eierseksjonssameier og borettslag etter hvert ligner mye på hverandre. De skrev følgende i Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 30:

Utvalet har vurdert om ein skal vidareføre burettslagsforma – eller om eigarseksjonssameige og burettslag etter kvart no liknar så mykje på kvarandre at det ikkje er nødvendig å ha to regelsett. Utvalet viser her til at det i alle høve trengst lovgiving som regulerer bustadfellesskap – der fleire bustader blir forvalta samla i større eller mindre grad, anten fordi bustadene ligg så tett at felles forvaltning er nødvendig, eller fordi eigarane sjølve ønskjer det. Utvalet har kome fram til at jamvel om utkastet til ny lov om burettslag på mange punkt fører til ei samordning med reglane for eigarseksjonar, så er det enno viktige skiljelinjer som utvalet ønskjer å halde fast ved. Dette gjeld i første rekkje tre sider ved burettslagsforma som ikkje kan ivareta fullt ut i seksjonssameige, nemleg felles-

¹ Privatrett er den delen av jussen som regulerer rettsforholdene mellom private parter.

² Offentlig rett er den delen av jussen som dels omhandler det rettslige forholdet mellom individet og staten og dels det rettslige forholdet mellom de ulike statsmaktene.

finansiering, ansvarsavgrensing og brukareigeprikkippet. Utvalet ser etter dette ikkje grunn for å ta bort skiljet mellom dei to eigarformene.

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

Eit anna spørsmål utvalet har vurdert, er om ein burde slå burettslags- og eigarseksjonsmodellane saman til éin organisasjonsmodell. Departementet er også her einig med utvalet i at ein bør oppretthalde begge modellane som alternative val. Det ideologiske utgangspunktet for desse modellane er forskjellig, og det har ført til ulike løysingar på fleire punkt, først og fremst når det gjeld bruken av bustadene. For burettslag er utgangspunktet at andelseigarane som hovudregel skal bruke bustadene sjølve og ikkje bruke bustadene som investeringsobjekt. Dette brukareigeprikkippet er tufta på definisjonen av samvirke i dei internasjonale samvirkeprikkippa, jf. omtalen av desse under punkt 4.3. I eigarseksjonssameige er utgangspunktet størst mogleg valfridom for den enkelte sameigar. Sameigaren kan derfor som utgangspunkt fritt velje om han eller ho skal bruke bustaden sjølv eller leige han ut til andre. Også i forhold til ansvaret overfor kreditorar og kven som skal ha rett til å pantsetje eigeidommen, er det i dei noverande lovene vesentlege skilnader mellom eigarformene. Dette er skiljelinjer som både utvalet og departementet foreslår å vidareføre, sjølv om det i lovutkastet elles er lagt vesentleg vekt på harmonisering av reglane. Departementet vil etter dette tilrå at bebuarane sjølve får rett til å velje den eigarforma som dei ønskjer, og at lovgivaren ikkje skal tvinge nokon av dei over i ein annan organisasjonsmodell.

I NOU 2014:6 drøftet ikkje utvalet generelt spørsmålet om eierseksjonsloven og burettslagslova bør erstattes av éin felles lov. Spørsmålet aktualiseres imidlertid gjennom høringsuttalelsene. *Vestliberget boligsameie* tar for eksempel uttrykkelig til orde for at det burde finnes éin boliglov, ikkje en lov om burettslag og en om eierseksjoner. Andre høringsinstanser, eksempelvis *NBBL* og *OBOS*, tar ikkje til orde for en felles lov, men tar i så mange enkeltspørsmål til orde for at reglane i eierseksjonsloven og burettslagslova bør være like, at forskjellene mellom lovene i realiteten nær viskes ut. Da vil det også være lite fornuftig å opprettholde et formelt skille mellom lovene.

Departementet får jevnlig henvendelser som viser at mange beboere ikkje vet om de bor i et eierseksjonssameie eller et burettslag. Beboerne er ikkje klar over at det finnes to forskjellige former for kollektiv boligeie, og i alle fall ikkje hva forskjellene består i. Departementet erfarer også at mange beboere heller ikkje forstår hvorfor det skal være ulike regler, når eierseksjonssameier og burettslag oppleves som to sider av samme sak.

Departementet ser at spørsmålet om man skal ha éin eller to lover fortsatt er interessant, men har kommet til at tiden ikkje er moden for å ta den prinsipielle diskusjonen på nytt, bare femten år etter forrige diskusjon. Departementet slutter seg derfor til det Borettslovutvalget og departementet uttalte om dette den gangen, og som er gjengitt ovenfor. Departementet understreker nå bare at det er noen prinsipielle forskjeller mellom eierseksjonssameier og burettslag, særlig knyttet til fellesfinansiering, ansvarsbegrensning og brukereieprikkippet – og også forkjøpsretten kan nevnes.

Selv om departementet ikkje tar den prinsipielle diskusjonen om å slå sammen de to lovene nå, har spørsmålet om eierseksjonsloven bør harmoniseres med burettslagslova, dukket opp flere ganger i lovarbeidet. Én mulig overordnet retningslinje for en slik harmonisering, er å legge burettslagslovas regler til grunn også i eierseksjonsforhold. Siden burettslagslova er nyere enn eierseksjonsloven, kan man anta at den er en kvalitativt bedre mønsterlov enn de eldre reglene i dagens eierseksjonslov. Departementet har imidlertid ikkje fulgt en slik retningslinje i sitt lovarbeid. Målet har i stedet vært å finne de isolert sett beste reglene som er best tilpasset forholdene i eierseksjonssameier. Det er etter departementets syn ikkje like viktig om denne retningslinjen avviker fra liknende problemstillinger i burettslagslova. Dette betyr imidlertid ikkje at departementet har sett bort fra burettslagslovas regler. Mange av de foreslåtte reglene bygger helt eller delvis på reglene i burettslagslova. Departementet vil heller endre reglene i burettslagslova enn å tilpasse reglene i eierseksjonsforhold til de dårligere reglene i burettslagslova.

Departementet vil imidlertid understreke at det går en grense for hvor mye eierseksjonsloven og burettslagslova kan nærme seg hverandre før forskjellene mellom regelsettene blir så små at det ikkje 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.

5 Innledende bestemmelser

5.1 Innledning

Kapittel I har paragrafer med lovens formål, virkeområdet for loven, lovens betydning for andre sameieformer, definisjoner, om når loven kan fravikes og et diskrimineringsforbud.

5.2 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. En slik bestemmelse vil være klargjørende for lovens brukere og et hjelpemiddel ved tolkingen av de øvrige reglene i loven.

Det er en svakhet ved dagens lov at den ikke definerer sentrale begreper som gjentas flere steder i loven. For eksempel sier ikke loven hva en bruksenhet er, den bare forklarer hva en bruksenhet skal omfatte. Loven har heller ikke noen egentlig definisjon av hva et eierseksjonssameie er, den sier bare hva en eierseksjon er. Andre sentrale begreper, slik som «fellesareal», er definert, men gjemt bort i en bestemmelse (§ 6 annet ledd) som handler om hva seksjoneringen kan gå ut på.

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.

5.3 Ny bestemmelse om lovens anvendelse på Svalbard

5.3.1 Gjeldende rett

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.

5.3.2 Fakta om bosetting og seksjonering på Svalbard

Svalbard hadde 2667 registrert bosatte 1. juli 2016. Av disse bodde 2189 i de norske bosettingene. De fleste bodde i Longyearbyen, Ny-Ålesund og Svea. I 2013 var det registrert 1414 boliger på Svalbard. Tall fra Enhetsregisteret viser videre at det våren 2016 var registrert 18 eierseksjonssameier på Svalbard.

Utvalget innhentet underhånden opplysninger om seksjonering og tinglysing fra Kartverket, Store Norske Spitsbergen Kullkompani og Longyearbyen lokalstyre. Store Norske var tidligere grunneier i hele Longyearbyen og hittil er det bare her seksjonering har skjedd.

Seksjoneringen i Longyearbyen skjer på følgende måte: Store Norske fester bort tomter. Etter at det er inngått festekontrakt, gir Store Norske samtykke til at fester søker om seksjonering. Festeren sender seksjonerings søknaden til Longyearbyen lokalstyre. Lokalstyret behandler den etter eierseksjonslovens regler og treffer seksjoneringsvedtak som sendes til tinglysing hos Kartverket. Seksjoneringsvedtaket blir tinglyst på vanlig måte.

Eierseksjonsloven anvendes altså på Svalbard, og Longyearbyen lokalstyre utfører de oppgavene som loven legger til kommunen.

5.3.3 Utvalgets forslag

Utvalget har i NOU 2014: 6 side 19–21 utførlig drøftet de rettslige sidene ved forholdet mellom Svalbardloven og eierseksjonsloven.

Utvalget foreslo en ny regel i eierseksjonsloven som uttrykkelig fastslår at loven gjelder på

Svalbard. Videre foreslo utvalget å overlate til Kongen å bestemme hvilken myndighet som skal ivareta kommunens oppgaver og hvem som skal være klageinstans for vedtak etter loven.

5.3.4 Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet og *Kartverket* har kommentert forslaget.

Justisdepartementet ser at det er behov for at loven skal gjelde på Svalbard. Justisdepartementet er enig med utvalget i at loven kan gis anvendelse ved en direkte bestemmelse om det i loven. Justisdepartementet peker på at lovforankringen også kan gjøres ved at det tas inn en forskriftshjemmel i loven som legger hele myndigheten til Kongen for å bestemme om hele eller deler av loven skal gjøres gjeldende, og eventuelt gi egne tilpasningsbestemmelser hvis det er behov for det. Justisdepartementet gjør oppmerksom på at det også er et alternativ å gi en forskrift for Longyearbyen, slik byggeforskrift for Longyearbyen gjør bygningsdelen av plan- og bygningsloven gjeldende innenfor Longyearbyen arealplanområde.

Kartverket støtter forslaget om å innta en bestemmelse i eierseksjonsloven om at loven skal gjelde på Svalbard. Kartverket bekrefter at det allerede i dag blir seksjonert eiendom på Svalbard og at seksjoneringsvedtak blir tinglyst i Kartverket etter langvarig praksis.

Spørsmålet om eierseksjonslovens anvendelse på Svalbard er lagt frem for Det interdepartementale polarutvalget, jf. polarutvalgsinstruksen fastsatt ved kgl. res. 18.10.2002. Polarutvalget er positiv til en klargjøring, og støtter forslaget om å lovfeste dagens praksis.

5.3.5 Departementets forslag

Departementet viser til at det i dag etableres eierseksjoner på Svalbard. Departementet kan, i likhet med utvalget, 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.

Spørsmålet er hvordan en regel om lovens anvendelse best kan utformes. Som Justisdepartementet pekte på i sitt høringssvar, kan dette gjøres på flere måter. I noen lover er det overlatt til Kongen å bestemme om loven skal gjelde – helt eller delvis. Det gjelder f.eks. plan- og bygningsloven § 1-2 fjerde ledd. I andre lover kan Kongen gi forskrift om bruk av loven på Svalbard og dessuten fastsette særlige regler ut fra forholdene der. Det siste er gjort i bustadbyggjelagslova § 1-1 og burettslagslova § 1-1.

Eierseksjonsloven praktiseres allerede på Svalbard. Departementet mener derfor 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.

En bestemmelse om lovens anvendelse på Svalbard er en regel om lovens virkeområde og departementet foreslår at den tas inn som tredje ledd i lovforslagets § 2. Departementet viser til kommentarer til lovteksten i kapittel 27.

6 Kjøperett for leier av bolig

6.1 Gjeldende rett

Dagens regler om kjøperetten følger av eierseksjonsloven kapittel III. Hovedtrekkene i reglene 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.

Kjøperetten er en «engangsrettighet» som inntreffer ved førstegangsseksjonering og kjøperetten gjelder bare de som leier på dette tidspunktet. Det finnes noen unntak fra dette utgangspunktet. Det viktigste er at kjøperetten ikke gjelder for en leier som har en tidsbegrenset leieavtale for kortere tid enn to år. Det avgjørende er altså ikke hvor lenge leieren har bodd i boligen, men hvor lenge han har kontraktsfestet rett til å bo. Er for eksempel kontrakten på tre år, hvilket etter husleieloven § 9-3 første ledd er det vanlige ved tidsbestemte leieavtaler, har leieren kjøperett selv om han bare har bodd i ett år ved seksjoneringen.

I forarbeidene til eierseksjonsloven, Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner, er kjøperetten begrunnet slik (side 44–45):

Da eierseksjonsloven [av 1983] ble innført, ble det lagt vekt på at de enkelte beboere skulle gis mulighet til å eie sin bolig. Bestemmelsene om kjøperett må ses på bakgrunn av dette.

Departementet viser til at det fremdeles er et viktig boligpolitisk mål at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig, enten alene eller sammen med andre. De tradisjonelle utleieeiendommene er blitt færre, ikke minst ved omdanning til borettslag og seksjonssameier. Forholdene bør fortsatt legges til rette for at beboerne i visse tilfelle har en førsterett til å ta over som eiere, enten enkeltvis eller sammen. Ved siden av forkjøpsretten til leiegårder (etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder) er kjøperetten ved seksjonering det viktigste juridiske virkemidlet for å sikre en slik førsterett for beboerne.

Prisreduksjonen, altså adgangen til å kjøpe boligen til 80 prosent av salgsverdien, er i Ot.prp. nr.

33 (1995–96) om lov om eierseksjoner begrunnet slik (side 47):

Ved prisfastsettelsen må det imidlertid tas hensyn til at leieren allerede har en rettighet i eiendommen, og ved eventuelt salg til tredjemann vil eieren måtte finne seg i at prisen blir redusert på grunn av leieretten. Det ville på denne bakgrunnen være uheldig med en verdsettelse som ikke tok hensyn til at seksjonen er bebodd. Reduksjonen bør være standardisert og utgjøre 20 prosent.

6.2 Fakta om kjøperetten

I 2012 fikk Høgskolen i Bergen i oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet å fremlegge nyere empiri om bruken av kjøperetten.¹ Høgskolen undersøkte *hvor ofte det er leiere* i boliger som søkes seksjonert. 113 kommuner svarte at dette var tilfelle i mindre enn 20 prosent av tilfellene, mens 18 kommuner svarte at dette skjedde i 20–60 prosent av tilfellene.

Høgskolen undersøkte også *hvor ofte kjøperetten blir benyttet* i seksjoneringssakene. 118 kommuner svarte at de ikke kjente til dette, mens 12 kommuner svarte at kjøperetten ble brukt i mindre enn 20 prosent av tilfellene. Undersøkelsen tyder på at det var utfordrende å innhente tilstrekkelig tallmateriale for å kunne si noe sikkert om omfanget av bruken av kjøperetten.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har forsøkt å finne ut hvor mange leieboliger som potensielt kan omgjøres til eierseksjonssameier. Verken SSB eller Kartverket (matrikkelen) har imidlertid tall som kan fortelle noe om dette. Folke- og bolig tellingen 2011 har tall på boliger etter eierform, men ikke så detaljert at den kan si noe om antall leiegårder. På oppdrag fra departementet har SSB forsøkt å koble data, men uten å lykkes. Heller ikke Kartverket har klart å frem-

¹ «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker». 1. desember 2012

skaffe tall på dette. Leieboerforeningen har også gjort et forsøk, uten resultat.

Situasjonen er altså at vi 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 tiårene, mener imidlertid departementet at det er rimelig å anta at det dreier seg om nokså få.

6.3 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 imidlertid 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:

For det første fremhevet flertallet at hensynene bak regelen ikke lenger gjør seg gjeldende. Flertallet viste til det boligpolitiske hensynet som begrunner kjøperetten – at flest mulig skal eie sin egen bolig – og mente at dette formålet ikke i tilstrekkelig grad kan begrunne at kjøperetten skal opprettholdes.

For det annet trakk flertallet frem at kjøperetten utgjør en tilfeldig fordel. Flertallet mente at kjøperetten treffer tilfeldig fordi den bare kan påberopes av leiere i ikke-seksjonerte bygårder. Leiere i borettslag, eneboliger og hybler har ikke tilsvarende rettigheter. Flertallet pekte også på at en leier som benytter seg av kjøperetten og erverver en bolig til under markedspris, straks kan videre selge boligen med en betydelig fortjeneste.

For det tredje mente flertallet at det ikke er gitt at eksisterende leieforhold utgjør et verdiminus ved en eiendom. Flertallet mente at begrunnelsen for prisreduksjonen, at eksisterende leieforhold utgjør et verdiminus, ikke lenger gjør seg gjeldende. De trakk frem flere eksempler på situasjoner der utleie ikke virker prisdempende. Flertallet pekte på at prisen bestemmes av markedsforholdene til enhver tid, samt hva som er kjøpers intensjoner med boligen. De bærende hensynene bak prisreduksjonen gjør seg ikke gjeldende i de tilfellene boligen tenkes kjøpt i rent investeringsøyemed uten tanke om egen bruk. I disse tilfellene er det, slik flertallet så det, vanskelig å se hvorfor et eksisterende leieforhold skulle utgjøre et verdiminus. En leieavtale ville etter flertallets

syn heller ikke virke prisdempende i et leiemarked der leieforholdet er økonomisk svært gunstig, sett med utleiers øyne.

For det fjerde trakk flertallet frem at kjøperetten er mindre aktuell etter at husleiereguleringen ble opphevet. Flertallet mente at kjøperetten er «et barn av sin tid» og er lite relevant i dag. Kjøperetten ble vedtatt i en tid med fortsatt streng husleieregulering i de større byene. Seksjonering av bygårdene og salg av seksjoner ville under markedsreguleringen kunne gi gårdeierne en stor gevinst sett i forhold til de regulerte leieinntektene. Som en *konsekvens* av husleiereguleringen kunne det derfor være forsvarlig å ha reglene om kjøperett. I dag er husleiereguleringen avskaffet og de fleste eldre bygårder er seksjonerte eller omdannet til borettslag. De historiske rammene for kjøperettens tilblivelse eksisterer altså ikke lenger. For flertallet var dette et viktig moment.

For det femte pekte flertallet på innvendinger av mer praktisk karakter: En eiendomsutvikler som erverver en bygård som benyttes til utleie kan sørge for å «tømme» eiendommen for beboere før den seksjoneres, for derved å gå klar av reglene om kjøperett. I disse tilfellene fører kjøperetten indirekte til at boliger blir stående tomme for en periode uten at det egentlig er nødvendig. Etter flertallets syn virker kjøperetten da mot sin hensikt, når den medfører avslutning av et leieforhold som ellers kanskje kunne ha fortsatt.

For det sjette fremhevet flertallet at kjøperetten svekker grunnbokens troverdighet. Kjøperetten har etter eierseksjonsloven § 17 tredje ledd rettsvern, det vil si beskyttelse mot andre rettsstiftelser, uten tinglysning. Flertallet mente at grunnbokens troverdighet svekkes når kjøperetten ikke fremgår der.

For det syvende mente flertallet at kjøperetten utgjør en tidstyv for kommunen. Flertallet så det som en ulempe at prisen må avgjøres etter omstendelige prosedyrer. Mange kommuner opplever oppfølging av kjøperetten, blant annet oppgaven med å informere leierne om kjøperetten, som tidkrevende og byrdefullt.

For det åttende pekte flertallet på at den boligpolitiske målsettingen om at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig, uansett oppfylles gjennom seksjoneringen. Om en utleiebolig seksjoneres og selges, vil kjøperen (forutsatt at han selv skal bo der) bli eier av sin egen bolig. Målsettingen om at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig oppnås altså uavhengig av om kjøperen er (den tidligere) leieren eller en tredjemann.

Flertallet drøftet om dagens regler om kjøperett burde erstattes med andre regler som tilgode-

ser leieren i forbindelse med seksjoneringen. Utvalgsflertallet vurderte både om leieren burde kunne ha en kjøperett til full pris og om leieren kunne få en forkjøpsrett til seksjonen ved et fremtidig salg av denne.

Flertallet fremhevet at en *kjøperett til full markedspris* ville fjernet den innvendingen mange sannsynligvis oppfatter som en stor urimelighet ved dagens regler, «rabatten» på 20 prosent. Flertallet fremhevet imidlertid at siden salget fremdeles ikke ville skje på det åpne markedet, måtte det fremdeles være prosedyrer for å fastsette markedsverdien. Kommunene måtte dessuten også med en kjøperett til full pris bruke ressurser på å følge opp seksjoneringssaken, eksempelvis gjennom å informere leiere om kjøperetten, om klageadgang, samt følge opp hevdendelser fra leiere.

En *forkjøpsrett for leieren ved senere salg* ville etter flertallets syn ha den fordelen at prisen leieren måtte betale for å kjøpe seksjonen ble fastsatt av markedet, ikke ved takst. En annen fordel med en forkjøpsrett ville være at behovet for særreguleringer i eierseksjonsloven var lite, ettersom reglene i løsningsrettsloven kunne gis anvendelse. Imidlertid ville det etter flertallets syn være en betydelig ulempe at forkjøpsretten ville måtte hefte på seksjonen i lang tid.

Flertallet mente etter dette 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. Synspunktet er at de opprinnelige leiere vil ha et svekket oppsigelsesvern siden husleieloven gir adgang til å si opp leier dersom eier vil bruke boligen selv. Dermed er det 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. Mindretallet pekte på at en eier kan la være å seksjonere hvis det er viktig for ham å beholde eiendomsretten til boligen. Videre viste mindretallet til undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen, og hevder at den viser at leier i over 30 prosent av tilfellene benyttet kjøperetten.² Etter mindretallets syn viste dette at mange leiere ikke har økonomi til eller ønske om å benytte seg av kjøperetten, uten at dette kan være et argument for å fjerne regelen. Tvert imot viser undersøkelsen, slik mindretallet så det, at re-

gelen om kjøperett ikke er uten praktisk betydning. Mindretallet mente at en fullstendig opphevelse av kjøperetten vil representere et klart brudd på eierlinjen i norsk boligpolitikk, og innebære en betydelig politisk kursendring. Mindretallet konkluderte med at kjøperetten bør beholdes, eventuelt med den endringen at kjøpet skal skje til full markedspris.

Mindretallet viste til at utvalget fikk innspill utenfra der kjøperetten ble sammenlignet med ekspropriasjon. Selv om flertallet ikke argumenterte med dette, fant mindretallet grunn å omtale problemstillingen. Mindretallet anførte at det er lite treffende å sammenligne kjøperetten etter eierseksjonsloven med ekspropriasjon, og at kjøperetten ikke står i noe problematisk forhold til Grunnloven § 105 eller vernet av den private eiendomsretten i EMKS første tilleggsprotokoll. Mindretallet fremhevet at «det er et sentralt kjennetegn ved ekspropriasjon at eieren blir fratatt eiendomsretten ved en begivenhet han ikke har kontroll over, ved en form for tvang». Dette elementet mangler etter mindretallets syn helt for kjøperetten sin del. Mindretallet så det slik at det alltid vil være en frivillig sak for eieren om han vil seksjonere en boligeiendom eller ikke. Når en eier velger å seksjonere en boligeiendom som er utleid, vil det normalt være for å kunne selge seksjonene enkeltvis til en høyere pris enn om eiendommen selges under ett. En lovfestet kjøperett for leiere er da, slik mindretallet så det, noe eieren må ta i betraktning når han vurderer å seksjonere. Er det viktig for ham å beholde eiendomsretten til boligen, kan han la være å seksjonere. Mindretallet konkluderte etter dette med at kjøperetten ikke representerer noe ekspropriasjonslignende inngrep i eiendomsretten.

6.4 Høringsinstansenes syn

Et stort flertall støtter utvalgsflertallets syn, mens fem går imot. Fire ønsker å beholde kjøperetten, men uten prisreduksjon.

Oslo kommune, Bergen kommune, Statsbygg, OBOS, Asker og Bærum Boligbyggelag, Huseiernes Landsforbund, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Advokatforeningen, Finans Norge, Norsk Eiendom, Boligprodusentenes Forening, Norges Eiendomsmeglerforbund, Høg-

² Departementet gjør oppmerksom på at dette er tall fra en enkelt undersøkelse og at det neppe er grunnlag for generelt å hevde at en såpass høy prosentandel av leierne bruker kjøperetten. Samtidig foreligger det ikke, som fremhevet i punkt 6.2, tall som viser noe annet.

skolen i Bergen og Hwang Flater Analyse støtter flertallsforslaget om å oppheve kjøperetten.

Av de høringsinstansene som prinsipielt støtter forslaget, sier fem instanser subsidiært at hvis kjøperetten beholdes, så bør den i alle fall være til markedspris. Disse er OBOS, Asker og Bærum Boligbyggelag, Norsk Eiendom, Boligprodusentenes Forening og Hwang Flater Analyse.

Husbanken, Leieboerforeningen, Leieboerforeningen Bergen, Gert-Fredrik Malt (amanuensis ved Universitetet i Oslo, juridisk fakultet) og Anne-Rita Anddal mener at kjøperetten bør videreføres i sin nåværende form.

Husbanken erkjenner at ikke alle leiere er vanskeligstilte. Blant de vanskeligstilte er det imidlertid en høy andel som leier bolig. Opprettholdelse av en mulighet for leier til å kjøpe boligen de leier til redusert pris, vil kunne bidra til at noen flere vanskeligstilte kan etablere seg i egen eid bolig.

Leieboerforeningen mener at kjøperetten bør beholdes og at bestemmelsene om kjøp til redusert pris bør beholdes uendret. Leieboerforeningen mener at det er en svakhet ved lovutredningen «at det ikke er foretatt beregninger som gir anslag på hvor mange leieboliger som kan omgjøres til eierseksjoner (alternativt til andre disposisjonsformer) og om endringen rent faktisk vil stimulere til økt antall seksjoneringer». I høringsvaret trekker Leieboerforeningen frem en NOVA-rapport og en undersøkelse fra Norsk byggforskningsinstitutt.³ Leieboerforeningen mener disse kan gi grunn til å tro at mange leide boliger befinner seg i eiendommer med mange boliger og som ikke er seksjonerte eller befinner seg i et borettslag. Leieboerforeningen er bekymret for at økt seksjonering vil føre til at det blir færre tilgjengelige utleieboliger. Leieboerforeningen trekker frem to hovedargumenter for å videreføre kjøperetten uendret. For det første anfører foreningen at eierlinja i norsk boligpolitikk står fast og at dette innebærer at man skal legge til rette for at leieboere skal kunne bli eiere. For det andre vil en opphevelse av kjøperetten kunne bety et svekket vern og en svekket botrygghet for leieren av boligen. Leieboerforeningen viser til egen erfaring om at «leide boliger som seksjoneres og selges til andre enn leier selv ofte medfører et sterkt press fra ny eier om å få ut opprinnelig leier». Derfor foreslår Leieboerforeningen en ny bestemmelse i

husleieloven § 9-5 om at seksjonering eller salg etter seksjonering ikke er saklig grunn for oppsigelse. Alternativt foreslår foreningen at hensynet til leier innarbeides som en del av rimelighetsvurderingen i husleieloven § 9-8 annet ledd. Leieboerforeningen fikk i et møte med statsråden i januar 2016 anledning til å utdype sin høringsuttalelse.

Leieboerforeningen Bergen mener kjøperetten bør bestå. Kjøperetten gir, slik de ser det, leier bedre botrygghet. Leieboerforeningen Bergen mener at leier har bidratt til å betale ned på boligen og på flere måter har et forhold til sted, beliggenhet og boligens standard.

Amanuensis Gert-Fredrik Malt mener det er uheldig å fjerne reglene om kjøperett for leier av bolig. Han mener reglene bør beholdes som «ett av flere regelsett til vern for leietakere». At reglene brukes mindre enn tidligere viser ikke at det ikke er bruk for dem. Han mener at reglene ikke er urimelige og viser til den begrunnelsen mindretallet gir for å beholde kjøperetten.

Trondheim kommune, Arendal kommune, NBBL og Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) mener at kjøperetten bør opprettholdes, men da uten prisreduksjon.

Trondheim kommune opplyser at kjøperetten sjelden kommer til anvendelse i Trondheim. Trondheim kommune mener likevel at ordningen bør videreføres. Kommunen viser til at boligene blir solgt enkeltvis etter at en leiegård har blitt seksjonert og at de som kjøper de seksjonerte boligene kan ha et ønske om å benytte disse som egen bopel. De opprinnelige leiere vil da ha et svekket oppsigelsesvern siden husleieloven gir adgang til å si opp leier dersom eier vil bruke boligen selv. Videre mener kommunen at det er positivt at leier kan bli eier gjennom å tiltre den boligen som allerede er deres hjem. Dette vil i særlig grad kunne ha betydning for barn som ved flytting kan bli rykket ut av sitt oppvekstmiljø. Samtidig mener kommunen at prisavslaget virker urimelig overfor selger, og at denne tildeler et økonomisk gode uavhengig av mottakerens økonomiske behov. Kjøperett til rabattert pris har etter kommunens erfaring dessuten en utilsiktet effekt ved at eier kan si opp leier før seksjoneringen for å oppnå høyere pris ved et fritt salg. Kommunen antar at det er likegyldig for de fleste selgere hvem boligen selges til, og at salg til ren takstpris ikke utgjør en vesentlig verdioverføring fra eier til leier. Kommunen mener etter dette at både eiers økonomiske hensyn og leiers behov for vern kan balanseres på en rimelig måte ved å videreføre kjøperetten, men uten et prisavslag.

³ Bolig og Levekår i Norge i 2012, Sandlie og Grødem (red). NOVA rapport 14/2013.

Kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Hvorfor så få beboerkjøp. Ingar Brattbakk. Rapport 394-2005 Norsk byggforskningsinstitutt.

Arendal kommune mener en kjøperett uten prisreduksjon vil motvirke de negative konsekvensene av dagens bestemmelse, og samtidig bidra til stabilitet for beboere i eiendommer som seksjoneres.

NBBL er enig med utvalgsflertallet i at de faktiske forholdene i boligmarkedet har endret seg fra da reglene om kjøperett ble innført. Den gangen var det større boligmangel, husleieregulering og mange tidsbestemte leiekontrakter. *NBBL* ser at det er en fordel for utbygger og utleier om kjøperetten oppheves. For utbyggere og gårdeiere har reglene om kjøperett vært en ulempe og en kostnad, samtidig som leier også har hatt beskyttelse gjennom husleielovens oppsigelsesregler. *NBBL* påpeker at det er langt færre eiendommer som fortsatt drives som leiegårder. Et eksempel kan imidlertid være et borettslag som har gått konkurs, og hvor andelseiers eiendomsrett til andelen omgjøres til en leierett til sin bolig. Konkurs skjer meget sjelden, men i et slikt tilfelle kan leier (tidligere andelseier) ha et behov for å kjøpe tilbake sin opprinnelige bolig. *NBBL* går etter dette inn for å opprettholde dagens kjøperett for leier i forbindelse med seksjonering. Kjøperetten bør imidlertid være til markedspris.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) viser til leietakervernet. Etter at en leiegård har blitt seksjonert, blir boligene solgt enkeltvis. De opprinnelige leierne vil da ha et svekket oppsigelsesvern fordi husleieloven gir adgang til å si opp leier dersom (ny) eier vil bruke boligen selv. Videre mener KBL at det er positivt at leier kan bli boligeier gjennom å tiltre den boligen som allerede er leierens hjem. KBL deler imidlertid utvalgsflertallets oppfatning om at prisavslaget gjør det mulig for leieren å benytte seg av kjøperetten for i neste omgang å selge denne med betydelig fortjeneste. Endelig mener KBL at kjøperett til rabattert pris har en utilsiktet effekt ved at eier kan si opp leiere før seksjoneringen for å oppnå høyere pris ved et fritt salg. Oppsummert mener KBL at hensynet til eiers økonomiske interesser og leiers behov for vern kan balanseres på en rimelig måte ved å videreføre kjøperetten, men uten en prisreduksjon.

6.5 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

finder 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, og vil begrunne dette standpunktet innledningsvis.

Begrepet eiendomsrett er ikke definert i noen lov, men det er vanlig å si at eiendomsretten er negativt avgrenset. Eiendomsrett er summen av rettigheter og forpliktelser knyttet til å råde over tingen. Eiendomsretten omfatter faktiske disposisjoner, slik som retten til å bruke tingen, eller til å ødelegge den. Videre omfatter eiendomsretten rettslige disposisjoner, slik som retten til å selge tingen, låne den ut eller pantsette den.

Eiendomsretten er vernet gjennom lovgivningen. Grunnloven § 105 verner om privat eiendomsrett på et overordnet nivå, gjennom å slå fast at den som må avgi sin eiendom til offentlig bruk (ekspropriasjon) har krav på full erstatning. Bestemmelsen beskytter ikke eieren mot rådgighetsinnskrenkninger. Rådgighetsinnskrenkninger kan innføres gjennom ordinær lovgivning. Byggeforbudet i strandsonen er et eksempel på innskrenkning i råderetten som eieren må akseptere – uten krav på erstatning fra det offentlige. Det finnes en rekke begrensninger i eiendomsretten i lovgivningen, og eieren står derfor langt fra fritt til å bestemme over bruken av egen ting. Formålet med rådgighetsbegrensninger er som oftest å tilgodese fellesskapet på bekostning av den enkeltes interesser.

Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) har også en bestemmelse som verner eiendomsretten. Bestemmelsen er inntatt i første tilleggsprotokoll artikkel 1. Bestemmelsen har et lignende innhold som Grunnloven § 105.

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. Selv om kjøperetten på ingen måte kan sammenlignes med den tvungen en ekspropriasjon innebærer, er det ikke til å komme bort fra at kjøperetten er en heftelse som virker begrensende på eierens frie råderett over egen eiendom. Konkret får heftelsen som konsekvens at eieren ikke selv får velge sin kjøper og at han vil få en lavere pris sammenlignet med et salg i det åpne markedet. Også de nokså omstendelige prosedyrene for gjennomføring av kjøperetten vil utvilsomt oppleves som en ulempe for

eieren. Etter dette mener departementet at kjøperetten i noen grad svekker eiendomsretten.

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

Departementet slutter seg til flertallets vektlegging av at kjøperetten er betydelig mindre aktuell etter at husleiereguleringen ble opphevet. Da kjøperetten ble vedtatt var det fortsatt streng husleieregulering i de største byene. Seksjonering av bygårdene og salg av seksjoner kunne gi gårdeierne en stor gevinst sett i forhold til de regulerte leieinntektene. Som en *konsekvens* av husleiereguleringen kunne det derfor være forsvarlig å ha reglene om kjøperett.

Eierlinjen oppfylles også uten kjøperetten

Departementet er også enig med flertallet i at det boligpolitiske hensynet om at flest mulig skal eie sin egen bolig ikke ubetinget taler for å videreføre kjøperetten. Når eiendommer seksjoneres blir det flere tilgjengelige boliger som kan bidra til å oppnå målet om at flere kan eie sin egen bolig. Så lenge kjøperen selv skal bo i boligen, vil den boligpolitiske målsettingen oppnås uavhengig av om kjøperen er (den tidligere) leieren eller en tredjerson.

Kjøperetten fører til at eiendomsutviklere sier opp leiere som ellers kanskje kunne blitt boende en stund

En eiendomsutvikler som erverver en bygård som benyttes til utleie kan på helt lovlig vis «tømme» eiendommen for beboere før den seksjoneres for å gå klar av reglene om kjøperett. Departementet mottar med jevne mellomrom henvendelser fra publikum som bekrefter at dette skjer i praksis. I disse tilfellene fører kjøperetten indirekte til at boliger blir stående tomme for en lengre periode enn det som egentlig er nødvendig. Kjøperetten virker i noen grad *mot* sin hensikt. Også dette mener departementet taler for at kjøperetten bør oppheves.

En alternativ måte å verne leieren mot å måtte flytte mot sin vilje ved seksjonering, kan være å supplere de eksisterende oppsigelsesvernreglene i husleieloven med regler som verner leier mot oppsigelse i tilfelle seksjonering. Utvalget synliggjorde denne muligheten, og Leieboerforeningen har i sin høringsuttalelse kommet med et konkret

forslag til hvordan en slik regel kan utformes. Dersom kjøperetten nå faktisk blir opphevet, vil departementet etter en tid se nærmere på om det er ønskelig å foreslå nye regler i husleieloven om vern mot oppsigelse ved seksjonering.

Kjøperetten krever offentlige ressurser

Departementet er opptatt av å utnytte de offentlige ressursene mest mulig effektivt. Lovverksforenklinger er en betydelig bidragsfaktor inn i arbeidet med å effektivisere offentlig sektor. For departementet er det derfor et viktig poeng at man gjenom å fjerne kjøperetten vil frigjøre de offentlige ressursene som i dag brukes på å gjennomføre kjøperetten. De offentlige ressursene brukes i dag på to plan:

For det første kan leieren, dersom han og eieren ikke blir enige, kreve at prisen avgjøres av en takstnemnd. Takstnemnda skal ha tre medlemmer og den må oppnevnes av tingretten, jf. eierseksjonsloven § 16 annet ledd. Prosedyrene er nokså omstendelige. På visse vilkår kan både leier og eier videre kreve at nemndas pris overprøves av en ny nemnd.

For det andre bruker kommunene ressurser på å følge opp de kjøpeberettigede. Ifølge utvalget opplever kommunene det som en «administrativ byrde» å informere om kjøperetten og klageadgangen og ellers følge opp henvendelser om kjøperetten – særlig når det er mange leiere i den eiendommen som skal seksjoneres.

Departementets konklusjon blir at effektiviseringshensyn tilsier at kjøperetten bør oppheves.

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.

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

7.1 Ervervsbegrensningen

7.1.1 Hva slags regel er dette?

Dagens eierseksjonslov er først og fremst en privatrettslig lov som fordeler rettigheter og plikter mellom seksjonseierne. Loven har imidlertid også noen verktøy for å oppnå *boligpolitiske mål*, og den såkalte ervervsbegrensningen i § 22 tredje ledd er en av disse. Regelen omtales ofte også som et ervervsforbud, ut fra synsvinkelen at det er *forbudt* å kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie.

Bestemmelsen begrenser muligheten til å «ervertve» flere enn to boligseksjoner i samme sameie. Å ervertve er et veldig juridisk og ganske vanskelig tilgjengelig begrep. En naturlig språklig forståelse av begrepet «å ervertve» er at det handler om å *tilegne seg noe*. Det finnes flere alternative måter å ervertve – eller tilegne seg – en boligseksjon på, men den klart vanligste måten er ved å *kjøpe*. Ervertvet kan imidlertid også skje gjennom arv, arveforskudd, gave, gavesalg eller ved ekspropriasjon. Men fordi § 22 tredje ledd annet punktum gjør unntak fra hovedregelen når ervertvet skjer gjennom ekspropriasjon, arv og arveforskudd, vil regelen i praksis som oftest bare ramme ervertv gjennom kjøp.

7.1.2 Gjeldende rett

Etter dagens lov er det altså forbudt å kjøpe eller på annen måte ervertve 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. Hver boligseksjon har én stemme på sameiermøtet. Dersom en stor eierandel samles på én hånd, og denne eieren ikke ser seg tjent med å pådra seg utgifter til felles vedlikeholdstiltak, kan denne eieren hindre viktige beslutninger som gjelder drift og vedlikehold av eiendommen.

Ervervsbegrensningen gjelder bare *ervertv*, og loven hindrer derfor ikke at den som opprinnelig seksjonerer eiendommen velger å beholde alle seksjonene selv. Loven hindrer heller ikke at den som seksjonerer eiendommen beholder minimum 51 prosent av seksjonene selv og derigjennom sikrer seg flertall når beslutninger skal tas på årsmøtet. Begrensningen gjelder dessuten bare kjøp av *boligseksjoner*. Næringsseksjoner og fritidsboliger er ikke omfattet. Og som nevnt ovenfor i punkt 7.1.1, er det heller ikke forbudt å ervertve gjennom ekspropriasjon, arv og arveforskudd. Staten, kommunene og andre sammenslutninger med samfunnsnyttig formål kan dessuten kjøpe så mange boligseksjoner de ønsker, jf. § 22 tredje ledd tredje punktum. Regelen vil derfor ikke være til hinder for å kjøpe boliger som skal leies ut til særskilte grupper.

Borettslagsmodellen bygger – i motsetning til eierseksjonsmodellen – på et «brukereieprinsipp» der eieren (med noen unntak) selv må bo i boligen han eier. En andelseier i et borettslag kan derfor som hovedregel kun eie én bolig (andel). Ervervsbegrensningen har derfor ikke noe motstykke i burettslagslova.

7.1.3 Historikk: Ervervsbegrensningen har vært omdiskutert

Ervervsbegrensningen er, som nevnt ovenfor, 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.

Ervervsbegrensningen kom inn i eierseksjonsloven av 1983 under Stortingets lovbehandling. Komiteflertallet uttalte følgende i Innst. O. nr. 36 (1982–1983) på side 9:

Flertallet viser til at hensikten med loven er å spre eiendomsretten. Flertallet vil derfor begrense adgangen til å [l]eie flere seksjoner. Enkelte kan imidlertid ønske å kjøpe en leilig-

het til sine barn eller foreldre og flertallet vil derfor sette antall leiligheter man kan eie i samme sameie til 2. Videre vil en gjøre unntak for arbeidsgivere som kjøper leilighet til utleie til sine ansatte. Flertallet vil foreslå et fjerde ledd til § 10 i overensstemmelse med dette. Flertallet vil peke på at forbudet retter seg mot å erverve mer enn 2 leiligheter. Gårdeieren kan derfor fortsatt sitte med flere seksjoner slik han er forpliktet til hvis leietagerne ønsker å fortsette leieforholdet.

Kommunal- og arbeidsdepartementet foreslo å fjerne regelen ved forrige lovrevisjon, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner side 86–87. Hovedbegrunnelsen for forslaget den gangen var nettopp at ervervsbegrensningen syntes lite egnet til å oppnå formålet. Departementet viste til at en investor som ønsker å erverve flere seksjoner står fritt til å etablere flere aksjeselskaper med formål å kjøpe seksjoner og at det er vanskelig å hindre at den egentlige kjøperen benytter stråmenn for samme formål. Under Stortingets behandling ønsket komitéens flertall likevel å beholde regelen, jf. Innst. O. nr. 57 (1996–97) fra kommunalkomiteen om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) på side 14. Begrunnelsen var at *«avskaffelsen av bestemmelsen kan føre til at flere seksjoner kan kjøpes for investering, spekulasjon og utleie, og [flertallet] ser dette som lite heldig»*.

7.1.4 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å oppheve regelen. Utvalget trakk frem tre hovedargumenter til støtte for sitt forslag.

Utvalgets hovedargument var at regelen er lett å omgå, og dermed lite egnet til å hindre noen i å kjøpe flere boligseksjoner. Utvalget hevdet at dette på en enkel måte kan gjøres ved å etablere ett eller flere aksjeselskaper. Investorer som ønsker å kjøpe flere boligseksjoner i samme sameie, vil derfor kunne gjøre dette uavhengig av ervervsbegrensningen. Utvalget viste videre til at begrensningen også kan omgås ved å benytte stråmenn, for eksempel slektninger. En familie kan skaffe seg en stor eierandel i et eierseksjonssameie ved å spre eierskapet på flere familiemedlemmer, uten at dette er i strid med loven.

Utvalget vurderte å *skjerpe* ervervsbegrensningen ved å forby disse (lovlige) «omveiene», men konkluderte med at en skjerpelse ville kunne gi urimelige og utilsiktede utslag. For eksempel ville en skjerpet regel kunne gå ut over slektninger som ønsker å kjøpe flere seksjoner i samme eierseksjonssameie ut fra et reelt ønske om å bo i

nærheten av hverandre. Utvalget mente også at det ville være nærmest umulig å føre kontroll med hvilke eierinteresser som står bak aksjeselskaper som kjøper boligseksjoner, og hvem som er i slekt med hvem.

For det andre var utvalget på prinsipielt grunnlag kritisk til å begrense folks rettslige og økonomiske handlefrihet i et ellers fritt eiendomsmarked. Dette begrunnet utvalget med at det har «vanskelig for å se at enda mer inngripende, og gjerne mer komplisert, regulering av retten til å erverve boligseksjoner i et eierseksjonssameie, i tilstrekkelig grad kan forsvares av de hensyn stortingskomiteens flertall viste til».

For det tredje hadde utvalget erfart at ervervsbegrensningen kan være til hinder for en hensiktsmessig utbygging av eierseksjonssameier. Regelen hindrer at en utbygger bygger ut og selger alle boligseksjonene samlet til én investor.

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 påpekte at dersom ervervsbegrensningen fjernes, så vil man stå fritt til å kjøpe flere boligseksjoner for utleie, med fare for økte bomiljøproblemer.

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.

7.1.5 Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene er delt omtrent på midten i sitt syn på forslaget. Et lite flertall går imot utvalgets forslag, og ønsker altså å videreføre ervervsbegrensningen.

Statsbygg peker på noen konsekvenser av å oppheve ervervsbegrensningen, men er positiv til forslaget forutsatt at adgangen til å vedtektsfeste forbud mot erverv fra juridiske personer oppjusteres eller fjernes.

Husbanken mener ikke noe direkte om ervervsbegrensningen, men er generelt opptatt av å øke tilgangen på utleieboliger. Imidlertid mener Husbanken at økt tilgang på utleieboliger må veies opp mot hensynet til et godt bomiljø.

Arendal kommune støtter forslaget.

Bergen kommune støtter forslaget og kommenterer at det i små sameier kan være fordelaktig å gi mulighet «for oppkjøp for tilbakeføring av eldre bebyggelse til opprinnelig stand eller oppheving av seksjonering».

Oslo kommune støtter ikke forslaget. Oslo kommune mener det er uheldig at en stor andel seksjoner eies av en utleieinvestor for utleie i ett og samme sameie. Selv om dagens bestemmelse kan omgås, mener Oslo kommune at regelen bidrar til å bremse at seksjoner kjøpes for investering og utleie.

Trondheim kommune støtter ikke forslaget. Kommunen mener det er viktig å ha et leiemarked av en viss størrelse og støtter prinsipielt sett tiltak som stimulerer til flere leieboliger. Kommunen mener at en liberalisering sannsynligvis «vil disponere for en opphopning av leieboliger i enkelte sameier med fare for bomiljøproblemer». Kommunen ser også demokratiske betenkeligheter ved å konsentrere stemmeretten rundt et fåtall investorer innenfor ett sameie.

Advokatselskapet Bing Hodneland er positive til at ervervsbegrensningen oppheves «idet bestemmelsen enkelt kan omgås og gir et skinn av kontroll med eierform og bruk som heller bør nedfelles i sameiets vedtekter».

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) støtter ikke utvalgets forslag. ABBL mener at regelen motvirker at eierskap samles hos investorer med ønske om å leie ut seksjonene. Erfaringsmessig ser ABBL at det er vanskelig å opprettholde et godt bomiljø i sameier med mange leietakere. ABBL mener at regelen er et svært viktig hjelpemiddel for å kunne opprettholde gode bomiljø, og at den fungerer godt selv om den er mulig å omgå.

Boligmentoren ser ingen tungtveiende grunner for å opprettholde regelen. Boligmentoren har erfart at utleie kan bidra til et mindre godt bomiljø i sameiet enn når eier bor der selv, men mener at det ikke er tilstrekkelig god grunn til å opprettholde regelen.

Boligprodusentene støtter forslaget. Boligprodusentene opplyser at mange av deres medlemmer opplever det som et problem at de ikke kan selge flere seksjoner til én eier. I mange tilfeller er det helt greit at deler av et sameie fungerer som utleieenheter.

Finans Norge ser at det kan være boligpolitiske grunner til å opprettholde ervervsbegrensningen, men støtter opphevelse fordi regelen er forholdsvis enkel å omgå.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) mener at de hensynene utvalget løfter frem taler for på en eller annen måte å regu-

lere utleien i et sameie. FBIO registrerer at det er vesentlig forskjell på bomiljøet i sameier med lite utleie, noe som også med tydelighet sees i borettslag hvor dette er begrenset til mulighet for utleie i to år. FBIO vil ikke ha en bestemt oppfatning av om problemet bør løses ved å ha en ervervsbegrensning, eller ved å innføre en begrensning på utleiemuligheten.

Huseiernes Landsforbund opplyser at mange av deres medlemmer ønsker at regelen opprettholdes. Huseiernes Landsforbund mener at de fleste eiere bør bo i sameiet for å få et godt bomiljø. I små sameier vil den som eier flere seksjoner fort bli enerådende ved å ha flertall på sameiermøtet.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) mener at ervervsbegrensningen bør opprettholdes fordi opphopning av leieboliger kan gi bomiljøproblemer. KBL mener dessuten at omgåelse av regelen er mer «en teoretisk mulighet enn et faktisk problem», og at dagens ordning er et godt redskap for å forhindre opphopning av utleie og dertil fraværende eiere innenfor ett og samme sameie.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget, og ber samtidig om at rekkevidden av bestemmelsen i lovens § 22 annet ledd klargjøres.

NBBL mener at ervervsbegrensningen bør opprettholdes og skjerpes. NBBL mener at det bør stilles krav om at eierinteressene i de ulike selskapene ikke kan kontrolleres av samme personer eller selskaper.

Norsk Eiendom støtter utvalgets forslag, og opplyser at mange utbyggere opplever det som et problem at de ikke kan selge flere seksjoner til én eier.

OBOS støtter ikke forslaget, og uttaler at det er deres «klare erfaring» at en høy andel utleieleiligheter er en ulempe for bomiljøet. Selv om lovens begrensning kan omgås, mener OBOS at det utvilsomt er en ekstra hindring «hvis man må opprette egne selskaper som skal stå som hjemmelshaver til seksjoner», og at betydningen av dette ikke skal undervurderes. Dersom ervervsbegrensningen oppheves, kan det dessuten få negativ betydning for beboerdemokratiet idet en enkelt sameier kan få dominerende innflytelse på sameiermøtet.

Hwang Flater Analyse mener som et utgangspunkt at eierseksjonssameier er en boligform beregnet på et «mangfoldig eierskap», og at det derfor er ulemper med en for sterk konsentrasjon av eierskapet. Likevel mener de at dagens ordning med et ervervstak på to seksjoner er veldig restriktivt. Hwang Flater Analyse foreslår derfor at ervervsbegrensningen beholdes, men at begrensningen økes til tre eller fire seksjoner.

Johan Greger Aulstad er enig med utvalget i at det i dagens boligmarked ikke er gitt at det er fornuftig å gå inn for å vanskeliggjøre at en større del av boligbehovet blir dekket gjennom utleie. Der som det er ønskelig å gjøre det vanskelig for profesjonelle utleiende, har utvalget etter Aulstads syn rett i at en boliginvestor kan omgå regelen ved å opprette ulike aksjeselskaper som vedkommende kontrollerer, eller ved å bruke stråmenn. Han er videre enig med utvalget i at «det er svært lite anbefalelsesverdig, og antakelig heller ikke praktisk mulig, å forsøke å skjerpe dagens regler ved å forby aksjeselskaper med samme eierskap å erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, eller forby at nære slektninger til sammen erverver mer enn to boligseksjoner i et sameie». Etter Aulstads mening undervurderer utvalget imidlertid hvor brytsomt det er å måtte opprette et nytt aksjeselskap for å kunne erverve inntil to seksjoner i et sameie hvor man fra før eier to seksjoner. Aulstad antar at de fleste som har opprettet et aksjeselskap med sikte på å drive boligutleie, har gjort dette av skattemessige årsaker, og ikke for å omgå ervervsbegrensningen. Aulstad er ikke enig med utvalget i at ervervsbegrensningen fremstår «som et lite egnet virkemiddel til å motvirke de uheldige sidene en høy utleieandel kan ha for bomiljøet i et eierseksjonssameie.»

Tokerudtoppen Sameie, Vestli vel, Vestliberget Boligsameie og Vestliterrassen Boligsameie støtter ikke forslaget, og er overbeviste om at det vil få store negative konsekvenser for bomiljøet dersom ervervsbegrensningen oppheves.

Åslund Boligsameie støtter ikke utvalgets forslag.

7.1.6 Representantforslag om å videreføre ervervsbegrensningen

Departementet mottok et representantforslag fra stortingsrepresentantene Jan Bøhler, 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.

7.1.7 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 nå å videreføre dagens regel. Regelens formål er å hindre for sterkt konsentrert eierskap, slik at ikke for stor makt samles på én og samme hånd når beslutninger skal tas. 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 departementets 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. Investorer som ønsker å kjøpe flere boligseksjoner i samme sameie, vil derfor kunne gjøre dette uavhengig av ervervsbegrensningen, og på helt lovlig vis. Utvalget vurderte om det er mulig å forby aksjeselskaper med samme eierskap å kjøpe flere enn to boligseksjoner, men konkluderte med at det er umulig å føre kontroll med hvilke eierinteresser som står bak aksjeselskaper som erverver boligseksjoner. Departementet er enig med utvalget på dette punktet. En slik regel vil dessuten lett komme i strid med prinsippet om at et aksjeselskap og dets aksjeeiere skal behandles som selvstendige og adskilte rettssubjekter, som ikke skal identifiseres med hverandre. Departementet vil derfor ikke anbefale en regel som går ut på å forby aksjeselskaper med samme eierskap å kjøpe flere enn to boligseksjoner.

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. Særlig krever det ressurser i de tilfellene man helst vil unngå, nemlig oppkjøp av tilnærmet alle seksjonene i et sameie. Ervervsforbudet kan slik sett virke begrensende for hvor mange seksjoner en person eller et selskap ønsker å kjøpe i ett og samme eierseksjonssameie.

Rask vekst i boligprisene øker risikoen for økonomisk ustabilitet. Det er stor investerings-

vilje i sekundærboligmarkedet i enkelte områder i landet, noe som bidrar til å presse boligprisene oppover. Tall fra Eiendomsverdi for 1. kvartal 2016 viser at 44 prosent av boligene under 60 kvadratmeter i Oslo ble kjøpt av en annen person enn den som bor i boligen. 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 forøvrig 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.

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

7.2.1 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 Dok. 8: 140 S, jf. omtalen ovenfor under punkt 7.1.6, ble det også 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 her.

At seksjonseieren etter gjeldende rett står fritt til å leie ut seksjonen til andre står ikke uttrykkelig i eierseksjonsloven, men følger av hovedregelen om full eierrådighet i eierseksjonsloven § 22 første ledd. Eierrådigheten i eierseksjonssameier er sterkere enn i et borettslag, der adgangen til å leie ut er begrenset.

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. Kravet om tilslutning betyr at alle seksjonseiere uttrykkelig må si seg enige. Kravet om enighet stenger i praksis for at det innføres vedtektsfestede utleierestriksjoner på sameiermøtet. For alle praktiske formål vil det derfor være opp til den enkelte seksjonseieren om han ønsker å leie ut.

7.2.2 Departementets vurdering

Departementets utgangspunkt er at en regel som gir eierseksjonssameiet en rett til å innføre begrensninger i utleieretten, vil representere et vesentlig inngrep i den frie eierrådigheten som følger av § 22 første ledd. 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.

Departementet viser til at loven allerede har regler som skal forebygge bomiljøproblemer. Sameiet kan med hjemmel i § 19 sjette ledd vedta vanlige ordensregler for eiendommen. Medfører leierens oppførsel fare for ødeleggelse eller skade på eiendommen, eller er leierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan styret kreve at leieren blir fjernet etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Hvis styret klager til seksjonseieren over vesentlig mislighold fra leierens side, vil passivitet fra seksjonseierens side kunne føre til pålegg om salg av seksjonen.

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.

7.2.3 Særlig om korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende

Airbnb er et nettsted som formidler kontakt mellom reisende og lokalbefolkningen i 192 forskjellige land, i mer enn 33 000 byer. Nettstedet er også ansvarlig for å håndtere transaksjonene som må gjøres i forbindelse med utleievirksomheten. Via Airbnb og lignende nettsteder kan man leie, eller leie ut, alt fra en madrass på et gulv i leiligheten i Oslo til et helt hus i Arendal.

Delingsøkonomien skaper nye muligheter, men også utfordringer. Airbnb og lignende tjenester kan være et positivt bidrag til bedre ressursutnyttelse og for enkeltpersoner til å skaffe inntekter ved korttidsutleie. 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 markedsplass».

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. Organisasjonene er enige om at utleie i 90 dager bør være tilstrekkelig til å tilfredsstillende den gjennomsnittlige seksjonseiers behov for denne utleieformen, samtidig som ulempene for naboene holdes på et begrenset nivå.

Regjeringen oppnevnte den 4. mars 2016 et utvalg som skal se på delingsøkonomien.¹ Utvalget skal ifølge mandatet blant annet undersøke reguleringer i enkeltmarkeder der delingsøkonomiaktører er særlig fremtredende, og vurdere behov for lovendringer. Utvalget vil blant annet vurdere overnattings- og hospitality-markedet. Utvalget ville også drøfte den type reguleringer som har vært innført i andre europeiske byer, typisk gjennom å begrense antall dager med tillatt utleie. Etersom delingsøkonomiutvalget vil se på disse spørsmålene, mener departementet at det ikke vil være riktig å foreslå lovendringer i denne proposisjonen.

7.3 Bør hybelutleie begrenses gjennom strengere krav til bygningsmessige endringer?²

7.3.1 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. Fra representantforslaget om endring i eierseksjonsloven – demokrati i sameier for å hindre spekulasjon i utleie og oppkjøp, Dokument 8: 140 S (2014–2015), siteres:

I Oslo og andre storbyer opplever beboere i sameier en rekke utfordringer i bomiljøet som henger sammen med eierseksjonsloven. Sameiene peker på en stadig økende spekulativ ut-

leie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Det man nå ser var ikke kjente problemstillinger på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, men det undergraver i dag den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned gjennom blant annet områdesatsingene og boligsosialt utviklingsprogram.

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

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

Tokerudtoppen Sameie skriver at flere av «boligspekulantene» har en forretningsidé som går ut på å bygge om eierseksjoner til hybelhus, noe Tokerudtoppen Sameie mener har store negative konsekvenser. Tokerudtoppen Sameie hevder at statistikk fra brann- og redningsetaten i Oslo viser at cirka 80 prosent av alle branntilløp er i utleieenheter på østkanten, der problemet med hyblifisering er størst. Sameiet har hatt flere branner og branntilløp og det har vært narkotikasalg, slåssing, bråk og politirazzia. Beboerne bor i hvert sitt lille rom i «hybelhus» med felles kjøkken og dusj, noe som medfører konflikter. Tokerudtoppen Sameie viser videre til at varmtvann og kloakk er dimensjonert til størrelsen på en normfamilie til gitt leilighet, og at sameiets varmtvannsanlegg går tomt for varmtvann på grunn av forbruk langt over normal mengde. For mange er kildesortering et ukjent begrep, og korttidsleietakere har in-

¹ Et offentlig utvalg som skal utrede hvordan delingsøkonomien kan gi mer effektiv ressursbruk. Utvalget skal levere sin innstilling innen 1. februar 2017.

² Flere av de høringsinstansene som kommer inn på problemstillingen omtaler dette som et spørsmål om å unngå «hyblifisering».

gen interesse av dette. Til slutt viser Tokerudtoppen Sameie til at ombyggingen til utleieenheter ikke følger TEK 10 eller andre standarder. Brannfarlig isolasjon puttes i lettvegger og lufter- og ventilasjonssystemet blir feilbelastet. Lysforholdene er dårlige og rømningsveiene antakelig mangelfulle.

Vestli Vel argumenterer langs de samme linjene som Tokerudtoppen Sameie og hevder i tillegg at slitassen på fellesarealene er stor.³

Åslund boligsameie mener det er viktig å begrense muligheten for ombygging av seksjoner til hybelhus.

Advokatselskapet Bing Hodneland mener minimumskravene til en boligseksjon bør oppfattes som et ønske om å unngå hybler som egen boenhet og at det derfor bør vises varsomhet med å akseptere en friere adgang til å opprette flere boenheter innenfor en seksjon. Lovgiver bør ha en bevisst holdning til problemstillingen.

7.3.2 Gjeldende rett

7.3.2.1 Innledning

Det finnes ingen offisiell definisjon av begrepene hybel, hybelhus eller hyblifisering, verken i eierseksjonsloven eller i plan- og bygningsloven med forskrifter. En vanlig språklig forståelse av begrepet «hybel» er at dette er et enkeltrom i en bolig som benyttes til utleie, og hvor beboerne deler kjøkken, bad og wc enten med andre «hybelbeboere», eller med brukeren(e) av primærboligen.

Eierseksjonsloven har ikke regler som hindrer en seksjonseier i å gjøre enkle bygningsmessige endringer inne i boligen (bruksenheten) for å tilrettelegge for utleie til bokollektiver eller som selvstendige hybler. Eieren kan derfor dele opp stuen med lettvegger for å etablere hybler. Sameiermøtet må imidlertid med to tredjedels flertall godkjenne større bygningsmessige endringer inne i boligen, jf. § 30 annet ledd bokstav a i dagens lov.

Dersom de bygningsmessige tiltakene inne i boligen innebærer endringer i bærende konstruksjoner eller lignende, inntreter det søknadsplikt etter *plan- og bygningsloven*. Også bruksendring kan utløse søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, se punkt 7.3.2.2 nedenfor.

7.3.2.2 Bruksendring

Plan- og bygningsloven har ikke regler om utleie av bolig. Som et generelt utgangspunkt har derfor ikke bygningsmyndighetene noe med om eieren bruker boligen selv eller leier den ut.

Dersom en utleievirksomhet medfører at boligen brukes på en helt ny eller helt annen måte, kan det likevel oppstå enkelte plan- og bygningsrettslige problemstillinger. Dersom en bolig som har vært brukt som familiebolig i stedet tas i bruk som hybelhus, bokollektiv eller på en måte som ligner på hotellvirksomhet, og dette fører til økt trafikk, støy eller andre ulemper, kan det foreligge en søknadspliktig bruksendring.⁴ Det samme gjelder dersom boligen, for eksempel gjennom ombygging, *tilrettelegges* for annen bruk.

Etter plan- og bygningsloven er terskelen lav for å kunne kreve søknad om bruksendring. At terskelen er lav, er lagt til grunn av Høyesterett i flere dommer, senest i den såkalte Vangen Eieendom-saken (Rt-2010-291). Kommunen kan kreve søknad så snart en bolig tas i bruk til, eller tilrettelegges for, noe annet enn det som følger av opprinnelig tillatelse eller etablert lovlig bruk. Det samme gjelder dersom den endrede bruken kan påvirke forhold som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta⁵. Eksempler på forhold som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, er hensynet til forsvarlig planløsning, helse, miljø og teknisk infrastruktur.

Formålet med å kreve søknad om bruksendring, er at bygningsmyndighetene skal få mulighet til å vurdere om den endrede bruken er i tråd med arealplan og bygningsmessige krav, og at den skal få mulighet til å oppstille vilkår for å avhjelpe eventuelle ulemper som bygningsmyndighetene mener endringen kan medføre. Når en bolig brukes til hybelhus, bokollektiv eller til utleie som ligner på hotellvirksomhet, kan det utløses andre byggtekniske og planmessige krav enn når den samme boligen brukes som privatbolig.

7.3.2.3 Kommuneplanbestemmelser om oppdeling av bolig

Etter plan- og bygningsloven § 31-6 kan kommunen gjennom bestemmelser i kommuneplanen stille krav om at det må foreligge tillatelse fra kommunen for å kunne slå sammen boliger eller

³ Vestli Vel er en sammenslutning av boligsameier, huseierlag og borettslag der både Vestliberget, Vestlitterassen og Tokerudtoppen boligsameier er med.

⁴ Se plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d, jf. § 20-2. Søknadsplikten er nærmere presisert i byggesaksforskriften § 2-1.

⁵ Se byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a og b.

dele opp boliger til hybler, se første ledd bokstav c. Formålet med plan- og bygningsloven § 31-6 er å ivareta boligpolitiske hensyn. Ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 31-6 skal ikke bygningsmyndighetene bare ta reguleringsmessige og bygningstekniske hensyn, men også sikre en forsvarlig utnyttelse av boligmassen i kommunen. Dette fremgår blant annet av Ot.prp. nr. 66 (1983–84) side 7 samt rundskriv H-18/94 om opphevelse av boligformidlingsloven og samordning av husleielovens og bygningslovens bestemmelser om bruksendring og riving mv.

Dersom plan- og bygningsloven § 31-6 er gjort gjeldende innen kommunen i kommuneplanen, jf. pbl. § 11-9 nr. 5, gir dette kommunen hjemmel til å avslå søknad om bruksendring, riving, oppdeling eller sammenføring selv om tiltaket i utgangspunktet er i tråd med plan, lov og forskrift.

7.3.2.4 *Restriksjoner i reguleringsplan mot oppdeling av bolig*

Kommunen kan også i reguleringsbestemmelser for et bestemt område legge inn restriksjoner mot for eksempel oppdeling av bolig til hybler, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2. På denne måten har kommunen mulighet til å regulere uønsket «hyblifisering».

7.3.2.5 *Oppsummering*

Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at seksjonseiere leier ut boligen til en «vanlig» hus-

stand, 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. Dersom 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.

7.3.3 **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.

8 Oppmålingskravet for utendørs tilleggsdeler

8.1 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. Dette innebærer blant annet at seksjonseieren ikke etter eget forgodtbefinnende kan selge sin utendørs tilleggsdel eller bygge noe der. På den annen side kan ikke andre seksjonseiere benytte arealet uten samtykke fra seksjonseieren som har bruksretten. Sameiet kan heller ikke ta tilbake arealet til felles bruk (reseksjonering) uten samtykke fra seksjonseieren. Slik sett ligner bruksretten som seksjonseieren har til den utendørs tilleggsdelen mye på en eiendomsrett.

8.2 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. Det følger av matrikkellova § 4 første ledd siste punktum at matrikkelen skal vise ytre grenser for matrikkelenhetene, herunder «*grenser for uteareal som inngår i eigarseksjon*».

Eierseksjonsloven § 9 annet ledd slår fast at grensene for en eierseksjons utendørs tilleggsdel ikke kan registreres i matrikkelen før det er holdt en oppmålingsforretning. Det samme følger av matrikkellova § 6 første ledd bokstav e: det må holdes oppmålingsforretning før en eierseksjon som omfatter utearealer kan matrikkelføres. Til sammen utgjør de tre bestemmelsene som her er nevnt det rettslige grunnlaget for at:

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

Hvilke regler gjaldt frem til 2010?

Da eierseksjonsloven 1997 ble vedtatt, lød § 9 annet ledd:

Skal noen av bruksenhetene omfatte ubebygde deler av eiendommen, og arealene kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, skal grensene avmerkes på situasjonskartet. Dersom arealene ikke kan avgrenses på denne måten, skal grensene angis i målebrevskart, som også skal følge seksjoneringstillatelsen. Målebrevskartet skal utarbeides av kommunen etter reglene i delingsloven uten særskilt søknad.

Bestemmelsen var ny i 1997-loven. Etter den tidligere eierseksjonsloven fra 1983 kunne ikke ubebygde deler av eiendommen tilhøre de enkelte seksjonene. Kravet om anmerking på et situasjonskart når vilkårene for dette var oppfylte, og på målebrevskart når vilkårene ikke var oppfylte, berodde på følgende avveining i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner (side 35):

Når ubebygde deler av eiendommen skal inngå som en del av en bruksenhet, krever dette at grensene for arealet angis på en entydig og klar måte. Samtidig bør ikke kravene til avgrensning være mer omfattende enn hensynet til tydelighet tilsier. Departementet vil ut fra dette foreslå at i de tilfelle arealenes grenser kan angis ved avgrensningen av bygningsdeler eller som utmål fra slike, er det nok at grensene tydelig angis på situasjonskartet. Grensene blir da satt ut fra faste punkter. Dette må anses som en tilstrekkelig grenseangivelse. Der arealet ikke har slik direkte tilknytning til bebyggelsen, vil det imidlertid kunne oppstå usikkerhet om hvordan grensene best kan angis på en

entydig og klar måte. Departementet antar at grensene i slike tilfelle bør skje ved utarbeidelse av et målebrevskart etter reglene for fastsettelse av eiendomsgrenser i delingsloven. Grenseangivelsen vil da kunne bygge på et kjent og innarbeidet system for grensemerking.

Da matrikkellova trådte i kraft i 2010, ble også eierseksjonsloven § 9 annet ledd endret. Endringen i eierseksjonsloven § 9 annet ledd er begrunnet slik i NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering (side 219):

Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å videreføre et slikt to-sporet system [dvs. anmerkning på situasjonskart som alternativ til oppmåling]. Utvalget viser til at lovforslaget sidestiller eierseksjoner som matrikkelenhet på linje med grunneiendom, anleggseiendom og festegrunn. Et viktig formål med reglene i matrikkelloven er å hindre at det oppstår tvist om eiendomsgrenser. Det legges derfor vekt på å utforme regler som på en betryggende måte ivaretar behovet for sikker dokumentasjon av eiendomsgrenser. Etter utvalgets vurdering bør matrikkellovens system brukes i alle tilfeller der ubebygde uteareal skal inngå som en del av seksjonene. Utvalget vil påpeke at grenser for ubebygde uteareal til eierseksjon ikke er eiendomsgrenser, men bruksrettsgrenser. Behovet for en klar og entydig stedfesting og kartlegging er imidlertid etter utvalgets vurdering det samme, fordi bruksrettsgrensene i det alt vesentlige har samme virkning som ordinære eiendomsgrenser.

I høringen til matrikkellovutvalget uttalte Kommunaldepartementet:

Vi har heller ingen sterke motforestillinger mot at eierseksjonsloven § 9 endres, slik at det holdes oppmålingsforretning i alle tilfeller hvor ubebygde utearealer skal inngå som tilleggsdeler til seksjon(er). KRD legger da vekt på at man unngår et to-sporet system, samtidig som oppmålingsforretningen i mange tilfeller likevel kan gjennomføres som en enkel og rimelig kontorforretning.

Miljøverndepartementet tiltrådte deretter matrikkellovutvalgets forslag uten særlige kommentarer.

Hva innebærer en oppmålingsforretning?

Oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter. Forretningen gjennomføres som hovedregel ved at partene møtes på stedet der de med bistand fra landmåler påviser grensene til det aktuelle arealet. Landmåleren merker grensene med grensemerker og måler disse inn med kartkoordinater.

I noen tilfeller kan oppmålingsforretning for utearealer utføres på en enklere måte – som «kontorforretning» uten oppmøte på uteområdet. Villkårene for å bruke denne forenklete fremgangsmåten følger av matrikkelforskriften § 40 første ledd bokstav a. Utearealet må for det første være entydig fastsatt med koordinater og for det annet må utearealets avgrensning være synlig i terrenget som en entydig forlengelse av sameiets bygninger. Ved denne forenklete fremgangsmåten baseres oppmålingsforretningen kun på dokumenter, og grensene merkes ikke med grensemerker. Matrikkelforskriften ble nylig presisert slik at denne muligheten skulle være tydeligere for publikum. Forskriftsendringen trådte i kraft 1. januar 2016.

Uansett om oppmålingsforretningen gjennomføres etter den alminnelige eller den forenklete fremgangsmåten, er det kommunene som har det formelle ansvaret for oppmålingen.

Bakgrunnsinformasjon om matrikkelen og grunnboken

Eierseksjoner er ifølge matrikkellova § 5 én av fem matrikkelenhetstyper. De andre er grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie og festegrunn. Eierseksjoner har egne blad i grunnboken.

Matrikkelen er landets offisielle register for å identifisere fast eiendom. Matrikkelen ble opprettet i 2010, og samlet det tidligere registeret for Grunneiendom, Bygning og Adresse (GAB-registeret) og kommunenes Digitale EiendomsKart (DEK) i ett og samme register. Sammen med folkerregisteret og enhetsregisteret er matrikkelen nasjonal IKT-felleskomponent på registersiden.¹

Viktige opplysninger om faktiske (fysiske) forhold ved den enkelte matrikkelenheten hører hjemme i matrikkelen. Matrikkelen inneholder digitale geografiske opplysninger, blant annet om grenser, arealer, bygninger, boliger og adresser. Dersom en eierseksjon har utearealer, fremgår dette av matrikkelen. Opplysninger om eiendoms-

¹ Felleskomponenter er IT-komponenter som utvikles og forvaltes på vegne av minst to sektorer.

grenser føres som oftest når nye eiendommer opprettes. Opplysninger om eldre eiendommer har derimot ikke alltid god kvalitet og er ikke nødvendigvis korrekte.

Grunnboken inneholder opplysninger om rettigheter i fast eiendom. Hver matrikkelenhet har et eget «blad» i grunnboken hvor eierposisjonen, pant og andre rettigheter som gjelder eiendomsenheten kan registreres.

Formålet med å registrere en eiendomsrett eller en begrenset rettighet i en eierseksjon i grunnboken, er å beskytte rettigheten mot andre rettsstiftelser. Man sier gjerne at rettigheten får «rettsvern» ved registreringen. Gjennom å registrere en rettighet (tinglyse) i grunnboken sikrer altså rettighetshaveren at rettigheten ikke utslettes eller får redusert verdi. Ofte vil rettigheten som skal tinglyses ha sitt grunnlag i en avtale mellom to parter om rettigheter og forpliktelser som angår eierseksjonen.

Grunnboksopplysninger er knyttet til den faste eiendommen. Hjemmelshaver er den som står oppført i grunnboken som rettighetshaver til en rettighet, slik som eieren av eiendommen. Grunnboken inneholder blant annet opplysninger om heftelser. Eksempler på slike heftelser er totale bruksretter, partielle bruksretter (servitutter), panterettigheter, råderettsbegrensninger og løsningsrettigheter. Grunnboken har en høy grad av rettslig troverdighet, noe som innebærer at utenforstående kan legge til grunn at det som står i grunnboken, er korrekt.

Til sammen sikrer matrikkelen og grunnboken samfunnets og myndighetenes behov for informasjon om eiendomsobjekter, deres eiere og rettighetshavere i eiendommene. God måling og registrering av eiendom bidrar også til å sikre kjøpers og selgers interesser ved omsetning av eiendom. Rettigheter til bruk av eiendommen og begrensninger i bruken blir tydeliggjort, og panthavere kan føle seg tryggere med tanke på panteobjektets verdi. Informasjonen letter virksomheten til planmyndighetene og andre planleggere.

8.3 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å gjeninnføre de enklere reglene som gjaldt frem til 2010, se beskrivelse i punkt 8.2. Utvalget foreslo med andre ord at utendørs tilleggsdeler som enkelt kan avgrenses av bygningsdeler, eller som kan angis ved rette utmål fra sameiets bygninger, ikke lengre skal måles opp. Utvalget mente det er tilstrekkelig at tilleggsdelene an-

merkes på et situasjonskart som følger seksjoneringsaken.

Utvalget baserte sin kritikk av dagens krav til oppmåling på fire hovedargumenter:

For det første viste utvalget til at oppmålingskravet forlenger seksjoneringsprosessen og virker fordyrende.

For det andre mente utvalget at oppmålingskravet fører til at sameiene benytter andre og dårligere løsninger. Flere utvalgsmedlemmer hadde erfart at sameiene, i stedet for å måle opp, vedtektsfestet at bestemt angitte seksjonseiere skulle ha eksklusive, men midlertidige, bruksretter til deler av utearealene. Utvalget mente at midlertidige løsninger ikke gir den samme sikkerheten for bruksretten som en oppmålt tilleggsdel.

For det tredje var utvalget i tvil om innføringen av oppmålingskravet i 2010 var tilstrekkelig forankret i et reelt behov for oppmåling. Utvalget påpekte at angivelsen av de faktiske grensene i matrikkelen ikke har rettslig troverdighet på samme måte som opplysninger i grunnboken. Matrikkelens grenseanmerkninger fungerer bare som et *bevis* på hvor de reelle grensene går. Utvalget erkjente likevel at man ved å måle opp kan angi mer presist hvor grensene går og at oppmåling derfor gir *bedre* bevis enn anmerkninger på et situasjonskart. Likevel var ikke utvalget overbevist om at den økte beviskvaliteten forsvarte de merkostnadene og den tidsbruken som oppmålingen fører med seg.

For det fjerde bemerket utvalget at oppmålte tilleggsdeler i dag vises i matrikkelkartet med samme type grenseanmerkninger som eiendoms grenser. Dette selv om tilleggsdelene bare er bruksrettsgrenser. Etter utvalgets mening er denne bruken av samme type grenseanmerkninger egnet til å skape forvirring.

Utvalget foreslo av disse grunner å reversere de endringene som ble gjort i eierseksjonsloven § 9 annet ledd da matrikkellova trådte i kraft. Utvalget mente at den tidligere regelen om at man i de «enkle» sakene kunne angi utendørs tilleggsdeler på situasjonskartet var hensiktsmessig. En sak var «enkel» når tilleggsdelen kunne avgrenses av bygningsdeler eller ved utmål. Utvalget illustrerte dette med syv situasjonsplaner inntatt som vedlegg 1 til utredningen, se NOU 2014: 6 s. 124–125. Utvalget mente at den tidligere regelen representerte en god avveining mellom å være praktisk gjennomførbar og behovet for å ha klare grenser. Utvalget hadde inntrykk av at metoden stort sett fungerte bra. Utvalget ville imidlertid beholde kravet om oppmålingsforretning i alle saker hvor

utearealet ikke fremkommer som en enkel forlen-
gelse av sameiets bygninger.

8.4 Høringsinstansenes syn

Et lite flertall av høringsinstansene støtter utval-
gets forslag.

Statsbygg, Bergen kommune, Kommunene i
Follo (felles høringsuttalelse), Oslo kommune,
Stavanger kommune, Trondheim kommune, GIS-
samarbeidet i Valdres, Boligprodusentene, Fritt-
stående Boligforvalteres Interesseorganisasjon
(FBIO), GeoForum, Huseiernes Landsforbund,
Høgskolen i Bergen, Kommunale Boligadminis-
trasjoners Landsråd (KBL), NBBL og Tekna støt-
ter forslaget:

Bergen kommune støtter forslaget, men savner
en redegjørelse for hvilke konsekvenser det vil få
for matrikkelføring av utearealer. Bergen kom-
mune påpeker videre at dersom tidspunktet for
seksjonering skyves frem i tid (til rammetillatel-
sen) slik utvalget har foreslått, vil utearealer som
skal forholde seg til fysiske konstruksjoner som
oftest måtte ha utsatt oppmålingsforretning fordi
det ikke eksisterer noe å måle ut fra. Alternativet
er å reseksjonere når det er klart for måling, men
begge deler er dyrt. Bergen kommune mener at
måten uteareal registreres i matrikkelen på nå,
gjør kartet uoversiktlig. Særlig gjelder dette når
det er mange små arealer.

*Kommunene i Follo (Nesodden, Frogn, Oppegård,
Ski, Enebakk, Ås og Vestby)* mener i utgangspunktet
at ingen bruksrettsgrenser skal føres i matrikkelkar-
tet. Oppmålingskravet har etter deres mening ført til
forvirring og sammenblanding av eiendomsgrenser
og bruksrettsgrenser. Kommunene i Follo mener
det ikke er behov for oppmålingsforretning. De me-
ner det er tilstrekkelig at tilleggsdeler som ikke kan
angis ved utmål fra bygningsdeler kan koordinatfes-
tes ved innmåling av punktene. Dette vil uansett
være bedre stedfesting enn for andre tinglyste
bruksretter, slik som atkomstrettigheter og vann- og
avløpsretter. Disse kommunene mener det ikke er
nødvendig å kreve situasjonskart i målestokk, det er
godt nok når det er utmål på kartet.

Oslo kommune mener at den tidligere ordnin-
gen hvor tilleggsarealer i grunnen ble påtegnet si-
tuasjonskartet, stort sett fungerte bra. Oslo kom-
mune viser til at eksemplene i utvalgets vedlegg til
utredningen er veldig tydelige på hvilke saker
som krever oppmåling og hvilke som ikke gjør
det. Oslo kommunes erfaring er imidlertid at
mange saker ikke er like tydelige, og kommunen
tror derfor at det vil bli vanskelig å avgjøre om det

kreves oppmåling i mange saker. Oslo kommune
støtter utvalgets forslag, men etterlyser enda mer
spesifiserte regler om hvilke saker som krever
oppmåling og hvilke som ikke gjør det.

Trondheim kommune støtter forslaget av hen-
syn til søkerens ønske om rask og rimelig behand-
ling av søknaden. Kommunen gjør likevel opp-
merksom på at forslaget forutsetter at situasjons-
tegningen stemmer med det som bygges.

GIS-samarbeidet i Valdres er enig i utvalgets for-
slag dersom den gjeldende muligheten til å avtale
andre løsninger i vedtektene videreføres. GIS-sa-
marbeidet mener det er ulogisk at man merker bruks-
rettsgrenser med grensekuler som er godkjent for
eiendomsgrenser. De mener også at det er ulogisk
å vise slike bruksrettsgrenser som eiendomsgren-
ser på matrikkelkartet. GIS-samarbeidet mener at
denne praksisen favoriserer profesjonelle aktører,
villeder seksjonskjøpere til å tro at utearealet/tomta
er delt, og «undergraver bevisstheten om at seksjo-
nering er sameie – også i den samla grunnen de
eksklusive bruksrettene hviler på». GIS-samarbei-
det påpeker at matrikkelen ikke ellers viser bruks-
retter. Det bør etter deres syn også være slik for
bruksretter som følger av eierseksjonsloven, i hvert
fall inntil matrikkelsystemet eventuelt utvides til å
synliggjøre bruksretter. Dette gjelder uansett om
kilden er situasjonsplan eller koordinatmålt. GIS-
samarbeidet anbefaler at oppmålingsplikten også
oppheves der utearealet utgjøres av øyer og annet
som ikke kan utledes av byggelinjer.

*Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisa-
sjon (FBIO)* støtter forslaget. FBIO mener det
ikke er behov for den nøyaktigheten ved grense-
angivelsen som en fullstendig oppmåling inne-
bærer. FBIO viser til at det ofte dreier seg om at
seksjoner på bakkeplan skal disponere et utenfor-
liggende tomteområde i stedet for en balkong.
Dette vil kunne anmerkes og målsettes på planteg-
ningene som følger oppdelingsbegjæringen.

Høgskolen i Bergen støtter forslaget. Høgsko-
len i Bergen kan ut fra «de legislative hensynene
til matrikkelloven ikke finne grunnlag for å opp-
rettholde kravet om oppmåling av utvendige til-
leggsdeler».

*Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd
(KBL)* støtter forslaget, men gjør oppmerksom på
at forslaget forutsetter at situasjonstegningen
stemmer med det som bygges. Dette understøtter
etter KBLs syn deres poeng om at seksjonering
ikke bør kunne gjennomføres før det foreligger
igangsettingstillatelse ved nybygg og ferdigstil-
lelse ved eksisterende bygg.

Tekna opplyser at deres medlemmer har ulike
meninger om forslaget. Alle medlemmene ønsker

imidlertid at matrikkelen skal være et pålitelig register med høy kvalitet på informasjonen. Dette, sammen med at bruksrettsgrensene til uteareal tegnes med samme utseende som eiendomsgrenser, gjør at Tekna mener at grensene ikke bør inn i matrikkelen, men i stedet være en del av dokumentasjonen i seksjonerings-saken. Dette betyr at situasjonsplanen må ha høy kvalitet, og at det må legges ved måledokumentasjon dersom grensene er målt.

Advokatforeningen deler utvalgets oppfatning om at oppmålingskravet noen ganger er uheldig fordi det forlenger og fordyrer seksjoneringsprosessen. På den annen side er Advokatforeningens erfaring at oppmålingskravet også har medført ryddige forhold internt i sameier. Advokatforeningen mener at dette må tas med i vurderingen av om oppmålingskravet skal opprettholdes.

Kartverket, Fredrikstad kommune, Nittedal, Lørenskog, Rælingen, Fet og Sørums kommuner (fellesuttalelse), Ullensaker kommune og Ålesund kommune går imot forslaget:

Kartverket går imot utvalgets forslag. Kartverkets matrikkelfaggruppe, som består av matrikkelfaglige eksperter fra kommunene, gjør oppmerksom på at forslaget innebærer at utbygde tilleggsdeler ikke vil vises i matrikkelkartet. Kartverket mener at reglene for registrering og endring av eierseksjoner må være de samme som for de øvrige typene matrikkelenheter. Kartverket mener også at fjerning av kravet om oppmålingsforretning vil være en «så omfattende og prinsipiell endring av matrikkeloven at det i tilfelle vil kreve en fullverdig lovrevisjon». Kartverket mener imidlertid at uteareal til eierseksjon som i tegningsmateriale er entydig fastsatt med koordinater, alltid bør kunne registreres ved kontorforretning uten oppmøte i marka – også i tilfeller avgrensningen ikke er synlig i terrenget som forlengelse av sameiets bygninger.

Statens vegvesen etterlyser en vurdering av om et tilleggsareal også skal defineres i høyden og/eller i dybden – ikke bare i horisontalplanet. Statens vegvesen spør hvor grensen går mellom utearealet til eierseksjonen og fellesarealet for eksempel i undergrunnen.

Fredrikstad kommune mener ut fra et matrikkelfaglig synspunkt at en endring av oppmålingskravet til utearealer i mange tilfeller vil medføre at grenser med dårlig nøyaktighet blir lagt inn i matrikkelen. Fredrikstad kommune mener det ikke er ønskelig. Vurderingen av om det skal foretas oppmålingsforretning bør etter Fredrikstad kommunes mening ligge hos lokal matrikkelmyndighet.

Kristiansand kommune mener at bruksrettsgrenser ikke bør blandes med eiendomsgrenser i matrikkelen.

Nittedal, Lørenskog, Rælingen, Fet og Sørums kommuner mener i en felles uttalelse at utvalgets lovforslag vil føre til at grenser med dårlig kvalitet blir lagt inn i matrikkelen. Derfor bør det være opp til den lokale matrikkelmyndigheten å bestemme om oppmåling av uteareal bør foretas. Forslaget vil også medføre at det blir billigere å seksjonere fremfor å etablere ny eiendom. Disse kommunene ønsker heller ikke en utvikling med færre nye grunneiendommer og flere seksjoner med uteareal. De mener at grunneiendom er den beste og mest oversiktlige eierformen for eneboliger og rekkehus. Det bør derfor oppmuntres til å velge grunneiendommen.

Ullensaker kommune ber om at oppmålingsplikten strammes inn.

Ålesund kommune går imot forslaget. Kommunen mener at merkostnader og økt tidsbruk ikke kan være bestemmende for hvordan uteareal skal merkes. Seksjonering fører til at det opprettes mange grunnboksblader, og det er derfor viktig at disse etableres med best mulig kvalitet. Ålesund kommune tror det vil bli flere konflikter mellom seksjonseierne dersom oppmålingskravet oppheves. Kommunen mener også at hjemmelen i eierseksjonsloven § 19 femte ledd bør endres slik at midlertidig enerett til bruk av utendørs fellesarealer ikke blir et alternativ til oppmåling for utbyggere som vil spare penger.

8.5 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. Dette forleder etter utvalgets syn seksjonskjøpere til å tro at utearealet er fradelt som egen eiendom og undergraver bevisstheten om at seksjonering er sameie også i den grunnen den eksklusive bruksretten hviler på. Til dette bemerker departementet at også andre former for bruksrett vises i matrikkelkartet på samme måte som eiendomsgrenser, for eksempel grenser for feste grunn. Problemstillingen utvalget beskriver, kan dessuten løses ved bruk av ulike farger eller andre anmerkingsmåter i matrikkelkartet for eiendomsgrenser og bruksrettsgrenser. Departementet har i samarbeid med Kartverket igangsatt et arbeid for å se på slike mulige løsninger. Det gjelder også bruk og utforming av godkjente merker for uteareal.

Matrikkelens troverdighet

Utvalget pekte også på at opplysninger i matrikkelen ikke har rettslig troverdighet på samme måte som opplysninger i grunnboka. Utvalget er opptatt av at matrikkelens anmerkning av grensene bare vil fungere som et *bevis* på hvor den reelle grensen går. 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. Som Advokatforeningen og Ålesund kommune er inne på i sine høringsuttalelser, bidrar dette til å skape ryddige forhold internt i sameiet. På den måten kan konflikter mellom seksjonseierne om hvor seksjonsgrensene går, i større grad unngås.

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, for eksempel slik at visse seksjonseiere får enerett til å bruke et parkeringsareal som det kan være knapphet på. 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. Departementet ser det heller slik at muligheten til å velge vedtektsfestede løsninger *kan* gi brukerne en hensiktsmessig fleksibilitet til å velge mellom enklere løsninger med mindre sikkerhet, eller full seksjonering med tilhørende registrering i matrikkel og grunnbok som gir større sikkerhet for den eksklusive retten.

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. Tall fra kommunenes KOSTRA-rapportering for 2015 viser at gjennomsnittlig behandlingstid for oppmåling av ny grunneiendom var i underkant av seks uker. Det er ikke grunn til å tro at oppmåling av uteareal for eierseksjoner tar lengre tid enn dette, snarere tvert om. Departementet har heller ikke sikre tall for gebyrene, men det kan være grunn til å anta at de varierer en del mellom kommunene. 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 tilfredsstiller 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 relasjoner. For det første kan en potensiell kjøper av en eierseksjon ha nytte av informasjon om grensene til utearealet til seksjonen. For interessenten vil alternativet til et oppslag i matrikkelen være å be om innsyn i vedlegget til seksjonerings-søknaden hvor grensene i tilfelle vil være inntegnet på situasjonskartet. En slik fremgangsmåte er imidlertid langt mindre tilgjengelig enn direkte oppslag i matrikkelen. Risikoen for tvist med selgeren om hvilke arealer som tilligger seksjonen blir følgelig redusert ved bruk av oppmålingsforretning og påfølgende føring i matrikkelen. 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. Departementet mener at det er lite fremtidsrettet å fjerne registreringskravet og dermed muligheten for elektronisk visning i matrikkelen. For forbrukerne vil det være mer tungvint å måtte be kommunen om innsyn i seksjonerings-søknaden med tegningsmaterialet for å se hvor grensene går.

Et ytterligere argument er at matrikkellovas regler bør praktiseres likt for alle matrikkelenhetstypene. Dersom krav om oppmålingsforretning fjernes, må også flere andre bestemmelser i matrikkellova endres. I forlengelsen av dette mener departementet at det blir uforutsigbart for publikum dersom det allerede nå gjøres vesentlige endringer i reglene i matrikkellova som trådte i kraft så sent som i 2010.

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 tilleggsdeler, jf. forslag til endring av matrik-

kellova § 34. Entydig fastsatte koordinater kan i de fleste tilfellene framskaffes på kurant måte, med korrekt utført tegnings- og kartmateriale med nødvendig nøyaktighet og i tilstrekkelig målestokk. Partene vil alltid ha muligheten til å rekvirere forretning med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget om de ønsker dette.

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 tilleggsdel og fellesareal i høyde og dybde?

Statens vegvesen etterlyser en vurdering av om et tilleggsareal også skal defineres i høyden og/eller i dybden – ikke bare i horisontalplanet. Statens vegvesen spør hvor grensen går mellom utearealet til eierseksjonen og fellesarealet, for eksempel i undergrunnen.

Til dette vil departementet bemerke at eiendomsretten strekker seg oppover og nedover, men at den ikke er presist avgrenset. Seksjonseiers 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 eideomsregistrering. Hvor langt og med hvilket innhold, må avgjøres konkret i den enkelte sak.

9 Eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven og matrikkellova

9.1 Innledning

Utvalget ble i mandatet bedt om å se nærmere på eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven. Mandatet antydte at grensedragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar. Utvalget ble spesielt bedt om å foreslå regler som kunne «rydde opp» i problemstillinger knyttet til krav om parkeringsdekning i offentlige planer og byggetillatelse, og konsekvensene av slike krav for seksjoneringsaken.

Utvalget ble også bedt om å skaffe seg oversikt over andre spørsmål i loven som berører offentligrettslige krav etter plan- og bygningsloven, og om nødvendig foreslå regler som løser uavklarte spørsmål. Herunder ble utvalget bedt om å vurdere om det at kommunen nå både er seksjoneringsmyndighet og ansvarlig for byggesaksbehandling i første instans, gjør det naturlig å kreve at kommunen ser de to regelverkene mer i sammenheng.

Mandatet antydte videre at eierseksjonslovens forhold til matrikkellova også byr på problemer. Utvalget ble spesielt bedt om å foreslå presiseringer i matrikkellova § 11 fjerde ledd om valget mellom anleggseiendom og eierseksjonssameie.

9.2 Vilkåret om «formålstjenlig avgrensning»

Loven krever at avgrensingen av bruksenheten skal være «formålstjenlig», jf. § 6 første ledd siste punktum. Kravet innebærer at både hoveddelen og eventuelle tilleggsdeler skal være naturlige og hensiktsmessige etter de formål de skal ha. Kravet er begrunnet slik i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner (side 96):

Når det i første ledd femte punktum heter at inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter, er dette en videreføring av kravet i gjeldende lov om at oppdelingen skal gi «naturlige og hensiktsmessige

bruksenheter etter de formål de skal ha». Om avgrensingen er formålstjenlig eller ikke, må avgjøres skjønnsmessig, og noen streng håndheving av kravet er det neppe mulig å oppnå. Etter forslaget skal kommunen nekte seksjonering hvis avgrensingen av bruksenhetene ikke er formålstjenlig. Slik nekting skal bare skje i de klare tilfellene. Det er ikke meningen at kommunen gjennom utøvelse av fritt skjønn skal utvikle mer detaljerte normer for hvordan inndelingen skal skje. Kravet til formålstjenlig avgrensning av bruksenhetene gjelder også for utareal som gjøres til del av seksjon.

Utvalget foreslo å oppheve regelen. Utvalget mente at regelen ikke er blitt praktisert slik lovgiver forutsatte. Utvalget var kjent med at noen kommuner bruker denne regelen svært aktivt og gir den en langt større rekkevidde enn den var ment å ha. På denne bakgrunn konkluderte utvalget med at kravet om en formålstjenlig inndeling ikke burde videreføres (side 99 i NOU 2014: 6).

Fylkesmannen i Rogaland har ikke innvendinger til forslaget, forutsatt at kommunen foretar en vurdering etter plan- og bygningsloven før seksjoneringsstillatelse gis.

Kartverket har ikke merknader til forslaget. Kartverket som tinglysingsmyndighet bruker ikke store ressurser på å kontrollere bruksenhetens hensiktsmessighet. Kartverket opplyser at de ser at mange kommuner synes å trekke inn utenforliggende hensyn i vurderingen av om bruksenhetene er formålstjenlig avgrenset.

Bergen kommune støtter ikke forslaget. Selv om bestemmelsen er skjønnsmessig, og kan medføre ulik praksis, har den vært med på å sikre at boligseksjoner får en hensiktsmessig utforming der det ikke foreligger formell godkjenning fra alle enhetene i sameiet når de skal seksjoneres.

Kristiansand kommune er enig i at nåværende ordlyd bør utgå, men ønsker en tettere kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven slik at det ikke blir mulig å etablere eierseksjoner som er ulovlige å bruke.

Oslo kommune støtter ikke forslaget. Kommunen påpeker at forslaget kan resultere i at søker ønsker en avgrensning som «er helt åpenbar uhensiktsmessig etter de formål seksjonene skal brukes til». Et eksempel på dette kan være situasjoner i kombinerte sameier der alt utearealet, som i utgangspunktet skulle benyttes av boligseksjonene, blir lagt som tilleggsdeler til næringsseksjonene. Oslo kommune mener det kan benyttes andre virkemidler enn å fjerne bestemmelsen for å forhindre at enkelte kommuner stiller vilkår for seksjonering som ikke er hjemlet i loven. Et eksempel på dette kan være en klar uttalelse fra departementet om hvordan bestemmelsen skal forstås.

Stavanger kommune har ikke innvendinger mot at bestemmelsen oppheves så fremt vilkårene for seksjonering ellers knyttes tettere opp mot plan- og bygningsloven.

GeoForum støtter ikke forslaget.

Advokatforeningen, Asker og Bærum Boligbyggelag, Boligprodusentenes Forening, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Høgskolen i Bergen, NBBL og Selvaag Bolig støtter utvalgets forslag.

Departementet er enig med utvalget i dets vurdering av at vilkåret om at bruksenheten skal ha en «formålstjenlig» avgrensning bør utgå. *Kartverket* har i sin høringsuttalelse bekreftet utvalgets påstand om 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 slik at kommunene får en bedre forståelse av hvilke hensyn som er relevante å trekke inn. 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. Advokatselskapet Bing Hodneland hevder i sin utredning at det ikke vil ha noen faktiske konsekvenser for hvilke seksjoner som opprettes dersom kravet oppheves. De mener at det teoretisk sett kan tenkes at det blir opprettet boligseksjoner som fremstår som lite egnede, men omfanget av dette vil begrense seg selv av markedsmessige årsaker. Kommunen vil få ett mindre vilkår å vurdere og loven vil få et renere tilsnitt.

9.3 Reglene om vaktmesterboliger

Reglene i § 6 annet ledd fjerde og femte punktum sier at vaktmesterbolig må være fellesareal når sameiet opprettes. Reglene er et utslag av regelen i tredje punktum om at areal som skal tjene felles formål skal være fellesareal ved seksjoneringen.

Utvalget mente det ikke er behov for disse reglene fordi egne vaktmesterboliger knapt finnes lenger. Seksjonseierne kjøper vaktmestertjenester i stedet for å ansette egen vaktmester. Utvalget foreslo derfor å oppheve reglene om vaktmesterbolig.

Kun to høringsinstanser har uttalt seg til dette forslaget. *Hwang Flater Analyse* påpeker at det fortsatt finnes en del sameier med egen vaktmester, men er likevel enig med utvalget i at det ikke er nødvendig å opprettholde særregler for vaktmesterboliger. Dersom et sameie vil tilby bolig til en vaktmester, må det være mulig å løse dette på andre måter. De øvrige seksjonseierne kan for eksempel ha ideelle andeler i vaktmesterboligseksjonen.

Kartverket er enig i at regulering av vaktmesterbolig kan utgå. Dette vil bidra til å forenkle loven. *Kartverket* kan ikke huske å ha sett at organisering av vaktmesterbolig har vært noe problem.

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

9.4 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. Regelen innebærer at det på seksjoneringstidspunktet ikke er anledning til å la garasjer, som er ment å være felles, være egen seksjon. Den nærmere betydningen av regelen er det vanskelig å få ordentlig tak på. I Ot.prp. nr. 33 (1995–96) er den bare begrunnet med at garasjer og andre arealer som skal tjene seksjonseierne felles bruk, og «som følgelig ikke kan utgjøre en tilleggsdel til en seksjon, må registreres som fellesareal ved etableringen av sameiet». Videre står det at dette gjelder «selv om arealene kunne ha utgjort en egen bruksenhet hvis de *ikke* skulle tjene til felles bruk».

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.

9.5 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».

Utvalget mente at bestemmelsen må betraktes som en anakronisme, og foreslo å oppheve regelen. Utvalgets nærmere begrunnelse:

Først og fremst fordi det knapt drives byfornyelse lenger slik som det ble gjort på 1980-tallet da bestemmelsen ble laget, og da er bestemmelsen overflødig. Til dette kommer at utvalget er kjent med at enkelte kommuner har brukt bestemmelsen til å fremtvinge omfattende utbedringsavtaler med seksjonerings søkeren i situasjoner der det ikke har foreligget noen planer om å treffe slike vedtak som bestemmelsen taler om. Dette har vært avtaler med et innhold som ikke er hjemlet i annen lovgivning, men som søkeren likevel har godtatt for ikke å bli forsinket i arbeidet sitt. Etter utvalgets oppfatning er det ingen grunn til å

opprettholde en bestemmelse som det knapt er noe reelt behov for.

Departementet stiller seg bak utvalgets vurderinger, og foreslår at regelen ikke videreføres i den nye loven.

Departementet legger til at det fremstår som noe uklart om utvalget, da det foreslo å oppheve § 8 første ledd, var oppmerksom på at første ledd også omfatter «midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1». Denne delen av bestemmelsen kom inn i 1997-loven. I Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner står det følgende (side 25):

Videre foreslås det at også vedtak om midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33 kan fattes innen samme frist. Vedtak om midlertidig bygge- og deleforbud kan forekomme uten at den planlagte reguleringen gjelder byfornyelse. Bestemmelsen som gir kommunen adgang til å nekte seksjonering, er ikke begrenset til bygge- og deleforbud med tanke på byfornyelse, men departementet antar at det bare unntaksvis vil være aktuelt å nekte seksjonering hvor formålet med den planlagte reguleringen er et annet enn byfornyelse.

Uansett, bestemmelsen var nært knyttet til datidens byfornyelsesarbeid og når slikt arbeid ikke lenger er aktuelt, foreslår departementet å ikke videreføre regelen.

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

9.6.1 Innledning

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse sier at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Loven 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.

Eierseksjonsloven har ikke i dag en egen formålsbestemmelse. Likevel er det ikke tvil om at dagens eierseksjonslov først og fremst er privatrettslig. Loven gir eieren rett til å dele opp eiendommen i flere seksjoner som tilsammen utgjør et eierseksjonssameie. Loven regulerer eierforholdene og fordeler rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Eierseksjonsloven har imidlertid også et offentligrettslig tilsnitt. Dette gjelder særlig reglene om hvordan eierseksjoner opprettes. Det offentliges rolle inntreer når kommunen skal behandle seksjonerings søknaden og påse at seksjoneringen oppfylder vilkårene i eierseksjonsloven. Kommunen skal blant annet kontrollere at standardkravene er oppfylt for boliger, det vil si at seksjonen har kjøkken og bad innenfor hoveddelen. Den skal også kontrollere at hoveddelen har egen inngang. Dersom kommunen finner at vilkårene for seksjonering er oppfylt, skal den innvilge søknaden.

9.6.2 Bør lovene harmoniseres ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven?

En søker som oppfylder vilkårene i eierseksjonsloven har krav på seksjoneringstillatelse til bolig, selv om kommunen som plan- og bygningsmyndighet mener seksjonen ikke oppfylder kravene til egen boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Det kan for eksempel være fordi det vil være i strid med plan å opprette flere boenheter på eiendommen, eller det kan være at seksjonen ikke har tilstrekkelige brannskiller. 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 dersom det på et senere tidspunkt blir avdekket at seksjonen ikke fylte kvalitetskravene til boenheter i plan- og bygningslovens forstand.

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

9.6.3 Utvalgets forslag

Utvalget ville «rendyrke», eller tydeliggjøre, loven som privatrettslig. Utvalget mente at dette gir de klareste linjene og den beste retts tekniske løsningen. Vilråene 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. Om dette skrev utvalget (på side 30):

En seksjonering av en eiendom er først og fremst en ordning (fordeling) av bruksretten til de ulike deler av eiendommen, internt mellom sameierne. I tillegg skaper tinglysingen av seksjoneringsvedtaket orden i grunnboken og gjør sameieandeler til hensiktsmessige pantobjekter. Begge deler er først og fremst av privatrettslig karakter. Som nevnt har rekvirenten krav på at seksjoneringen godkjennes når lovens vilkår er oppfylt; seksjonering er ikke noe man søker om tillatelse til og som er underlagt kommunens frie skjønn.

De krav som følger av plan- og bygningsloven og andre lover (f.eks. brannvernloven) gjelder uavhengig av og ved siden av seksjoneringsreglene, og de er nøyaktig de samme for seksjonerte og ikke-seksjonerte eiendommer. Kommunen kan kontrollere slike forhold i alle bygninger og sanksjonere mangler etter det regelverk den enkelte lov fastsetter, f.eks. etter plan- og bygningsloven kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging. Etter utvalgets oppfatning bør det kreves særlig begrunnelse for at seksjoneringen skal føre til at slike forhold kontrolleres på en annen måte enn for ikke-seksjonerte eiendommer. Utvalget har forståelse for at en saksbehandler kan finne det rart eller urimelig at han skal «godkjenne» en seksjonering av en bruksenhet som han oppdager ikke tilfredsstillende krav som andre lover setter. Men det er utvalgets prinsipielle syn at dette ikke er tilstrekkelig god grunn til å bruke nekting av seksjonering som sanksjon mot brudd på andre bestemmelser. Finner kommunen f.eks. at en bruksenhet ikke er brannsikret slik brannvernloven krever, er det selvsagt intet i veien for at dette meldes fra til den avdeling i kommunen

som behandler ulovlighetsoppfølging, og at forholdet deretter følges opp etter regelverket i vedkommende særlov. Sagt på en annen måte: Det forhold at en eiendom ønskes seksjonert, bør ikke gi kommunen rett til å bruke seksjoneringsnekting som virkemiddel for å oppfylle krav som følger av andre lover. Etter utvalgets oppfatning bør hovedregelen være at kommunen bare skal kontrollere vilkårene i eierseksjonsloven, treffe seksjoneringsvedtak, matrikelføre det og sende det til tinglysing. Med mindre annet følger av bestemmelsene i eierseksjonsloven – f.eks. standardkrav – bør det materielle innhold i seksjoneringen være kommunen uvedkommende. For å gjøre dette klart for alle som leser seksjoneringsvedtaket, kan man tenke seg en regel om at dette også skal fremgå av vedtaket.

9.6.4 Høringsinstansenes syn

9.6.4.1 Hovedinntrykk av høringsuttalelsene

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.

De kommunene som har avgitt høringsuttalelse opplever at «dobbeltrullen» som både seksjoneringsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet er vanskelig. Kommunene synes det er problematisk å bli tvunget til å treffe vedtak om seksjonering til bolig når kravene til boenhet etter plan- og bygningslovgivningen ikke er oppfylt. Kommunene er ikke fornøyde med å bli henvist til å forfølge ulovlig bruk til bolig etter reglene om ulovlighetsoppfølging i plan- og bygningsloven kapittel 32. De mener uansett at etterfølgende ulovlighetskontroll ikke er tilstrekkelig til å beskytte en kjøper.

Også forsikringsselskapene Help og Protector, som blant annet tilbyr eierskifteforsikringer, går imot utvalgets forslag. De opplyser at de har hatt en rekke mangelsaker med påstand om heving av kjøp av eierseksjoner som var lovlig seksjonert, men ikke lovlig omsøkt etter plan- og bygningsloven.

Noen høringsinstanser støtter utvalgets prinsipielle syn på at eierseksjonsloven først og fremst skal være en privatrettslig lov. Boligmentoren, Boligprodusentene, NBBL, OBOS og Selvaag Bolig er imot en tettere kobling mellom de to lovene. Selvaag Bolig frykter at kommunen vil misbruke en eventuell hjemmel til å se de to lovverkene i

sammenheng til å kreve oppgraderinger til dagens strenge kvalitetskrav bare fordi en eiendom ønskes seksjonert.

9.6.4.2 Nærmere om høringsuttalelsene

Forbrukerombudet viser til at kjøp av bolig er den største investeringen forbrukere gjør, og at situasjonen for mange vil være preget av usikkerhet og stor økonomisk risiko. At forbrukeren risikerer å kjøpe en bolig som er ulovlig å bo i, er etter Forbrukerombudets oppfatning ikke holdbart. Forbrukerombudet ber departementet sikre at forbrukernes interesser blir ivaretatt.

Forbrukerrådet støtter utvalgets forslag om at seksjoneringsvedtaket skal opplyse om at vedtak om seksjonering til bolig ikke innebærer at kommunen har godkjent at seksjonen lovlig kan bebos.

Kartverket mener at eierseksjonsloven er, og skal være, en rettighetslov. Kommunen som seksjoneringsmyndighet bør etter Kartverkets mening «ikke kunne avvise en seksjonering med den begrunnelse at arealer på den seksjonerte eiendom ikke gjøres til fellesarealer, når det av plan- og bygningslovens regelverk fremkommer at slike arealer skal være felles for alle sameierne».

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er positiv til å tydeliggjøre skillet mellom privatrettslige og offentligrettslige skranker i eierseksjonsloven. Fylkesmannen ser også positive sider ved å tydeliggjøre myndighetenes rolle og hjemmelsgrunnlag etter eierseksjonsloven, med et skarpere skille mot andre rettsområder, for eksempel plan- og bygningsloven. Som klageinstans opplever imidlertid Fylkesmannen vanskelige situasjoner når en bygning er seksjonert og solgt uten de nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen skriver at det ikke nødvendigvis er hensiktsmessig å forplikte myndighetene etter eierseksjonsloven til å ta stilling til plan- og bygningsmessige spørsmål ved vurderingen av en seksjoneringsbegjæring. Fylkesmannen spør om ikke forholdet mellom et seksjoneringsvedtak og plan- og bygningsloven burde tydeliggjøres, for eksempel gjennom et forbehold i seksjoneringsvedtaket.

Fylkesmannen i Rogaland støtter ikke forslaget. Fylkesmannen mener at bruksenheten må være godkjent etter plan- og bygningsloven før seksjonering kan foretas.

KS er uenig i utvalgets prinsipielle utgangspunkt. KS mener at «tillatelser om seksjonering i større grad [bør] harmoniseres med plan- og bygningslovens regler». Dersom kommunene fortsatt

skal treffe vedtak om seksjonering, er det problematisk å rendyrke eierseksjonsloven som privatrettslig. KS mener det vil føre til risiko for mer byråkrati, flere tvister og at det treffes vedtak som vil være i strid med den alminnelige rettsoppfatningen. KS fremhever at dette vil kunne påføre kjøpere og panthavere økonomisk tap.

Arendal kommune støtter ikke utvalgets forslag. Arendal kommune mener at utvalgets holdning bygger på sviktende forutsetninger fordi utvalget ser bort fra at kommunen ved en seksjonering medvirker aktivt til å etablere et nytt forhold. Kommunen mener det er uheldig hvis kommunen står for gjennomføringen av en oppdeling i eierseksjoner i strid med annet lovverk eller arealplaner vedtatt av kommunen selv. Kommunen hevder også at det er langt mer ressurskrevende å håndtere et pålegg om retting i ettertid enn å rette opp forholdet ved seksjoneringen.

Bergen kommune mener «det er så nær sammenheng mellom formålet for seksjonering og hva som er lovlig bruk, at krav i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven må ses i sammenheng». Dersom kommunenes oppgaver skal begrenses til dokumentkontroll, matrikkelføring og publikumsveiledning, så kan oppgavene like gjerne utføres sentralt hos Kartverket. Bergen kommune ønsker en tydeligere kobling mot plan- og bygningsloven. Dette vil kunne forebygge at seksjoner tas ulovlig i bruk fordi de ikke innfrir kravene i plan- og bygningsloven. Forbrukerhensyn taler etter Bergen kommunes syn sterkt for dette. Etterfølgende ulovlighetskontroll vil ikke være tilstrekkelig til å beskytte en kjøper. Kommunen fremholder at salg av seksjoner som er seksjonert i strid med arealplanformål kan føre til betydelige tap for kjøper og panthaver.

Kommunene i Follo mener i utgangspunktet at det er behov for bedre samordning mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. For eksempel burde det være krav om at bruksenheter som seksjoneres skal være godkjent etter plan- og bygningsloven til den bruk seksjoneringen forutsetter. Dersom loven skal rendyrkes som privat, mener disse kommunene at departementet bør vurdere om det i det hele tatt er nødvendig med kommunal saksbehandling.

Kristiansand kommune synes det er beklagelig at utvalget «ikke benytter muligheten til å se alt lovverk som berører etablering og registrering av fast eiendom i sammenheng». Kommunen mener det vil gi et negativt samfunnsøkonomisk utslag dersom denne lovrevisjonen bidrar til at avstanden mellom lover som omhandler fast eiendom blir større. At utvalget foreslår å rendyrke eiersek-

sjonsloven for privatrettslige forhold uten å ta med seg de relevante offentligrettslige sidene, kan bidra til å undergrave respekten for både lovgiver og forvaltning.

Oslo kommune mener det bør være en tettere sammenheng mellom minstekravene til en boligseksjon i eierseksjonsloven og kravene til godkjent boenhet i plan- og bygningsloven. Oslo kommune mener at forbrukerhensyn taler for at det ikke er tilstrekkelig, slik utvalget foreslo, å kreve at boligseksjoner skal være i samsvar med arealplanformålet. I Oslo kommune er det flere eksempler på etablering av nye boligseksjoner som ikke er godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven. Oslo kommune foreslår et tillegg i § 6 syvende ledd om at boligseksjoner skal være godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven. Kommunen mener det burde være uproblematisk å innføre et slikt krav.

Stavanger kommune støtter ikke utvalgets forslag.

Trondheim kommune mener det bør bli en sterkere kobling mellom eierseksjonsloven og annet lovverk for å ivareta forbruker- og samfunns-hensyn. Kommunen mener det er svært uheldig at utvalget går motsatt vei, og at det er lite hensiktsmessig å henvise en boligkjøper til å forfølge en mangel kontraktsmessig.

Ulstein kommune mener det ville være en «klar fordel» med bedre samkjøring mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

Matrikkelfaggruppa i Valdres er bekymret for at utvalgets forslag vil skade kommunenes troverdighet og villedde brukerne. Gruppa mener det vil være «i strid med god forvaltningsskikk å fatte kommunale vedtak som kan trekke uvitende 3. part inn i etterfølgende økonomiske og rettslige prosesser», og påpeker at det normalt ikke vil være de samme partene som høster økonomisk gevinst av seksjoneringsvedtak som blir pålagt utbedringskrav etter plan- og bygningsloven. Dersom kommunens rolle blir redusert til å være en dokumentekspeditør for søkeren, bør oppgavene etter eierseksjonsloven i sin helhet overføres til Kartverket.

Ålesund kommune mener at departementet ikke bør revidere eierseksjonsloven uten å se den i sammenheng med plan- og bygningsloven og matrikkellova. En rekke forhold knytter disse lovene sammen. Utvalget burde ha klarlagt berøringspunkter som kan lede til endringer i alle de tre lovene.

Asker og Bærum Boligbyggelag skriver at «kommunen ikke skal være detaljstyrer for hvordan et eierseksjonssameie skal organiseres». Likevel

mener boligbyggelaget at «de vilkårene som er nedfelt i rammetillatelsen må videreføres ved seksjonering og at kommunen ved behandling av seksjoneringsbegjæringen må kontrollere at vilkårene er oppfylt, for eksempel i forhold til krav om antall parkeringsplasser».

Boligmentoren støtter utvalgets forslag om at loven skal være privatrettslig. Boligmentoren opplyser at de har relativt få henvendelser fra medlemmer som gjelder offentligrettslige krav knyttet til seksjonen som de eier eller vurderer å kjøpe.

Byggenæringens Landsforening (BNL) mener eierseksjonsloven i større grad bør tilpasses byggeteknisk forskrift. Departementet bør utrede hvordan de to regelverkene kan forvaltes mer likt.

Eiendom Norge skriver at dagens eierseksjonslov forårsaker store økonomiske og praktiske konsekvenser, blant annet finnes det flere eksempler på rettsløse og boligløse forbrukere som har ervervet boligseksjoner (ofte i god tro) som ikke er lovlig å bebo. Eiendom Norge mener at det er en risiko for at boligeiere blir tvunget til å flytte fra sin eiendom og tape sin boligformue, at panthaver mister verdien av pantet og for at megler og forsikringsselskap blir belastet med erstatningssaker.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) er enig med utvalget i at loven bør rendyrkes som privatrettslig.

Finans Norge oppfordrer departementet til å vurdere om det er behov for ytterligere kontrollmekanismer ved seksjonering/reseksjonering for å unngå tiltak i strid med plan- og bygningsloven og annen offentligrettslig lovgivning. Finans Norge mener det må gjøres noe for å unngå at noen taper penger som følge av manglende godkjenning etter plan- og bygningsloven. Det er viktig for bankene, for forsikringsselskapene og for den generelle tiltroen til boligmarkedet at lovlig seksjonerte boliger også tilfredsstillir annen offentligrettslig lovgivning.

GeoForum støtter ikke utvalgets forslag og mener at utredningen i for liten grad tar innover seg forbrukerhensyn og samfunnshensyn. GeoForum mener det er uheldig hvis kommunen står for gjennomføring av en oppdeling i eierseksjoner i strid med annet lovverk eller arealplaner vedtatt av kommunen selv.

Help Forsikring støtter ikke utvalgets forslag. Help Forsikring mener at fravær av kobling mellom eierseksjonsloven og offentligrettslig regelverk er årsaken til et betydelig antall privatrettslige mangelsaker. Som en følge av at eierseksjonsloven ikke stiller vilkår om at offentligrettslige regler er ivaretatt ved seksjonering av eksisterende bygninger, er det utvilsomt opprettet et stort an-

tall boligseksjoner i eksisterende bygninger som ikke er godkjent for aktuell bruk. Lovlighetsavvikene varierer «fra mindre forhold som forholdsvis enkelt kan rettes, til massive ulovligheter som medfører pålegg om opphør av bruk og hvor retting/lukking av lovlighetsavvik ikke er realiserbart på grunn av tekniske/faktiske forhold, begrensinger i bindende offentlige planer eller av økonomiske grunner». Help Forsikring mener det er grunn til å tro at det blant publikum råder en betydelig villfarelse på området, og at publikum har liten eller ingen forståelse for det «to-sporede systemet». Help Forsikring støtter utvalgets forslag om å gjøre det obligatorisk å gi informasjon i seksjoneringsvedtaket om at seksjonering ikke innebærer at seksjonen lovlig kan brukes til bolig, men tror ikke dette er et tilstrekkelig virkemiddel.

Huseiernes Landsforbund (HL) støtter ikke forslaget. HL får stadig henvendelser fra medlemmer som forventer at en bolig som er seksjonert lovlig kan bebos. HL har ingen tro på at en opplysning i seksjoneringsvedtaket om at boligen ikke er godkjent etter plan- og bygningsloven vil ha noen effekt.

Hwang Flater Analyse ser utvalgets poeng med rendyrking, men mener at når regelverket skal endres så «må det avgjørende være hensiktsmessighet og virkningene av de reglene som utformes».

Høgskolen i Bergen er enig med utvalget i at loven prinsipielt sett er en privatrettslig rettighetslov på lik linje med burettslagslova. Offentligrettslige lover skal ikke håndheves gjennom eierseksjonsloven.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) støtter ikke utvalgets forslag. KBL mener at forslaget ikke ivaretar forbrukervern og samfunnets interesser i tilstrekkelig grad. Etter KBLs syn bør den som kjøper en seksjonert bolig kunne vite at boligen var lovlig på seksjoneringstidspunktet. Det har en samfunnsmessig betydning at de vilkår som myndighetene stiller gjennom arealplaner også følges opp når kommunen skal godkjenne en seksjonering.

Norges Eiendomsmeglerforbund mener at forbrukerhensyn tilsier at kommunene bør kunne kontrollere offentligrettslige forhold i forbindelse med en seksjoneringsbegjæring. En boenhet må være lovlig å bebo før kommunen kan godkjenne seksjoneringen.

NBBL støtter utvalgets forslag.

OBOS er enig med utvalget, og viser til at kommunen har de nødvendige virkemidlene i plan- og bygningsloven med forskrifter til å stille betingelser for å fatte vedtak.

Protector Forsikring opplyser at de «har hevet eller omsøkt en rekke eierseksjoner som var lovlig seksjonert men ikke lovlig omsøkt etter plan- og bygningsloven». Boligen er da de facto ikke lov å bo i, men som følge av at den er lovlig seksjonert, er den salgbar. Protector har flere konkrete forslag til hvordan problemet kan løses

Selvaag Bolig ASA støtter utvalgets forslag om å skille eierseksjonsloven klart fra plan- og bygningsloven. Som utbygger flere steder i landet, ser Selvaag jevnlig eksempler på at kommunene bruker tilknytningen til plan- og bygningsloven i eierseksjonsloven § 6 annet ledd tredje punktum som hjemmel for å legge føringer på det nærmere innholdet i seksjoneringen.

Tekna mener at det er problemer «knyttet til manglende samsvar mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven». Når utvalget foreslår at nybygg og eksisterende bygg skal behandles på samme måte, så «gir det en god mulighet for lik praksis og bedret samspill».

Amanuensis Gert-Fredrik Malt synes utvalgets tilnærming i utgangspunktet er fornuftig, men spør om utvalget har gått for langt når det «i samme sleng foreslår en opphevelse av flere eierseksjonsrettslige seksjoneringsvilkår», for eksempel vilkåret om formålstjenlig avgrensning.

9.6.5 Departementets vurdering

9.6.5.1 Innledning: Hvor stort er problemet i praksis?

Departementet vet ikke noe sikkert om hvor ofte seksjoner opprettes til boligformål og samtidig kommer i konflikt med plan- og bygningslovgivningens krav til hva som kan være en egen «boenhet». Det klare inntrykket etter høringen er imidlertid at manglende harmonisering er et problem av en slik størrelse at lovgiver bør forsøke å løse det. I tillegg til de kommunene som i høringen har hevdet at problemet er stort i praksis, har private aktører som Huseiernes Landsforbund, Help Forsikring og Protector Forsikring bekreftet at problemet eksisterer. Departementet kan ikke legge til grunn at situasjonen oppstår ofte, men konsekvensene for kjøpere og panthavere kan være alvorlige når det først skjer.

9.6.5.2 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. De-

partementet mener likevel at lovgiver bør frigjøre seg fra slike prinsipielle betraktninger og heller se nærmere på de konkrete problemstillingene som oppstår i praksis med sikte på å lage regler som ivaretar forbrukernes og samfunnets interesser på best mulig måte når det gjelder offentligrettslige krav til bolig.

Fra et forbrukerperspektiv er det mye som taler for at eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven bør harmoniseres akkurat når det gjelder kravene til bolig. Departementet viser til at Forbrukerombudet har tatt til orde for en harmonisering. De fleste forbrukere vet ikke at de to regelverkene formelt lever hvert sitt liv i et to-sporet system. Forbrukerne legger til grunn at en seksjonert bolig, som kommunen har godkjent, er offentligrettslig godkjent til bruk som egen boenhet. Departementet mener at utvalgets ønske om å «oppdra» forbrukerne til å forstå at eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ivaretar ulike hensyn har lite for seg. Lovverket bør utformes med utgangspunkt i den situasjonen vi har, og ikke i den situasjonen lovgiver mer eller mindre bevisst en gang ønsket å ha.

Dagens lov innebærer også ulemper for finansieringsinstitusjonene. Bankene står i fare for 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. Som Finans Norge har påpekt, er det viktig for bankene, forsikringsselskapene og for den generelle tiltroen til boligmarkedet at lovlig seksjonerte boliger også tilfredsstillt annen offentligrettslig lovgivning.

Ved å sikre at boligen er en godkjent boenhet før seksjonering kan tillates, skapes det dessuten ryddigere forhold. Ressursbruken ved å kontrollere plan- og bygningsmessige forhold allerede på seksjoneringstidspunktet vil, slik blant annet Arendal kommune har påpekt, redusere behovet for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Et slikt grep vil antagelig også bidra til å øke respekten for plan- og bygningslovgivningen i samfunnet.

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.¹ Både Help Forsikring og Protector Forsikring bekrefter i sine høringsuttalelser at de fører et ikke ubetydelig antall slike saker for retten.

Det sterkeste argumentet *mot* å harmonisere de to regelverkene er at det, mange år etter at bruksenheter ble tatt i bruk, kan være vanskelig

¹ Utredningen er tilgjengelig på regjeringen.no

å fastslå hvilke krav som gjaldt på det tidligere tidspunktet. Departementet ser at det kan by på problemer å fastslå om bruksenhetene var lovlig etablerte da de ble tatt i bruk. Det er også en viss fare for at kommunene kan misforstå en koblingsregel og bruke seksjoneringssaken til å kreve oppgraderinger til dagens kvalitetskrav for boliger som allerede er lovlig boenheter. Departementet viser til Selvaag Boligs høringsuttalelse, der de hevder at kommunene, også med dagens svake kobling til plan- og bygningsloven, legger ulovlige føringer på det nærmere innholdet i seksjoneringen.

9.6.5.3 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).

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 lengre 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 kreve oppgraderinger til *dagens* kvalitetskrav for boliger bare fordi eieren ønsker å dele opp en eiendom i seksjoner.

9.6.6 Nærmere om forslaget til koblingsregel

9.6.6.1 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 vilkårene 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.

9.6.6.2 Eksisterende boliger

Byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 oppstiller vilkårene for når det oppstår søknadsplikt for ny boenhet i *eksisterende* bolig.² For det første må boenheten inneholde alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. For det andre må boenheten ha egen inngang, det vil si at det må være mulig å komme til boenheten uten å måtte gå gjennom andre boenheter. For det tredje må boenheten være fysisk atskilt fra øvrige enheter, det vil si at det ikke kan være en intern forbindelse mellom boenhetene.

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

De materielle kravene til en selvstendig boenhet følger hovedsakelig av byggteknisk forskrift (TEK).³ Forskriften inneholder regler som skal sikre at byggverk oppfyller minimumskrav til sikkerhet, miljø, helse og energi, og ivaretar god visuell kvalitet og universell utforming. Det finnes ikke en fullstendig og uttømmende liste eller oversikt over hvilke krav som slår inn, men skal det opprettes en ny selvstendig boenhet må denne i hvert fall oppfylle kravene til utsyn, lysforhold, romhøyde, innemiljø (luftkvalitet), tilgjengelighet, lagringsplass, brannsikkerhet (enheten må utgjøre egen branncelle og oppfylle krav til rømningsveier), parkering og uteareal. Konkrete krav til parkering og uteareal stilles normalt i plan.

En seksjoneringssak 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. I seksjoneringssaken må søkeren kunne fremlegge dokumentasjon på at boligen er godkjent som egen boenhet. Vurderingen av om de tekniske kravene er oppfylt skal da allerede være gjort i byggesaken.

Et eksempel kan illustrere problemstillingen. En villa er oppført i 1920. Villaen består av to separate enheter, som A og B eier sammen i et «van-

² Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften). Vilkårene har ikke tidligere vært presisert i lov eller forskrift. Vurderingen har vært basert på forvaltningspraksis, se Prop. 99 L (2013–2014) kapittel 13. Byggesaksforskriften § 2-2 trådte i kraft 1. januar 2016.

³ Forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).

lig» (ikke seksjonert) sameie. Enhetene har alltid vært brukt til bolig. Når eierne søker om å dele villaen i to seksjoner, må kommunen med en ny regel om kobling som foreslås her, sjekke at begge enhetene er godkjente boenheter. Dersom de er det, kan det gis seksjoneringsstillatelse forutsatt at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt.

I eksempelet er det forutsatt at begge enhetene blir lovlig brukt til bolig. Men dersom seksjoneringsmyndigheten kommer til at dette *ikke* er tilfelle, må konsekvensen være at søknaden om seksjonering avslås og at søkeren henvises til å gjøre eventuelle tilpasninger for at bruksenheten skal kunne godkjennes som selvstendig boenhet. Deretter må eierne søke og få tillatelse etter plan- og bygningsloven – og på nytt søke om seksjonering.

9.6.6.3 Nye boliger

Koblingsregelen skal også gjelde for nybygg. Koblingen (eller manglende kobling) til eierseksjonsloven er den samme i begge tilfeller. Det kan for eksempel tenkes at et nybygg omsøkes og godkjennes som en enebolig, men at det etableres en hybel med egen inngang, som oppfyller kravene til seksjonering – men ikke kravene i plan- og bygningsloven. En bolig kan også bli omsøkt og godkjent som enebolig, men i praksis bli oppført som en tomannsbolig.

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 (se punkt 9.6.6.2).⁴ 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. Søker hadde altså forsøkt å omgå regelen ved å sette dører imellom, slik at enhetene ikke skulle oppfylle vilkårene for selvstendige boenheter. 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. Hvis slike forhold oppdages i seksjonerings-saken, meldes de angivelig til «ulovlighetsavdelingen» i kommunen, men det vil ikke foreligge grunnlag for å avslå seksjonerings-søknaden etter dagens regelverk.

9.6.6.4 Krav til søkers dokumentasjon

Hvordan skal en søker i en seksjonerings-søknad kunne dokumentere at en boenhet er lovlig etablert?

Kravet til dokumentasjon kan gjøres svært enkelt ved ikke å kreve annet enn en egenerklæring fra søker om at lovlig bruk til bolig er etablert.⁵ Kommunens kontroll blir tilsvarende enkel ved at den kun skal sjekke om søkeren har krysset «ja» i egenerklæringsskjemaet. Departementet tror imidlertid at det kan være en mulighet for at noen (også i god tro) vil kunne krysse av for at det foreligger en godkjent boenhet, selv om dette ikke er tilfellet. Det vil kanskje særlig kunne skje når eldre boliger søkes seksjonert, der for eksempel en del av boligen er brukt som en selvstendig boenhet over lang tid, og det ikke foreligger dokumentasjon for annet. Departementet mener at den sikreste måten å oppnå formålet med regelen, som er å sikre at en ikke-godkjent boenhet ikke seksjoneres, er at søkeren må fremlegge dokumentasjon på at omsøkte seksjon(er) er godkjente boenheter.

Departementet legger til grunn at det i de fleste tilfeller vil være uproblematisk å fremlegge dokumentasjon for at det foreligger en godkjent boenhet. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

Samtidig vil det kunne oppstå situasjoner der det er mer problematisk å skaffe dokumentasjon. I svært gamle saker kan det være vanskelig å finne dokumentasjon i kommunens arkiver. Det er også mulig at matrikkelen (ved mangel på annen dokumentasjon) kan inneholde feil opplysninger, som eventuelt må rettes før seksjonering. Problemet bør likevel ikke overdrives. I gamle saker der søker ikke kan fremlegge en tillatelse som viser at alle omsøkte seksjoner er godkjente, bør det være tilstrekkelig for å dokumentere lovlige boenheter at søkeren kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter

⁴ Jf. sak 15/3901-4

⁵ Etter dagens eierseksjonslov brukes egenerklæringsskjema, jf. § 7 tredje ledd.

ulovfestede prinsipper. Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt at etablert bruk lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer.⁶ Dersom bruken har gått over mange år er det naturligvis lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Dersom seksjoneringen ikke medfører endret bruk og enheten faktisk har vært i bruk som bolig over lang tid, skal det være tilstrekkelig. Departementet har også i SAK § 2-1 bokstav a, som gjelder bruksendring, akseptert at lovlig etablert bruk kan være et alternativ til en tillatelse.

9.7 Seksjoneringsformål og arealplanformål

9.7.1 Gjeldende 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 formålssangivelser. «Bolig» kan være både helårsbolig og fritidsbolig. «Næring» omfatter alle andre formål enn bolig, og en næringsseksjon kan brukes til helt andre formål enn det man i naturlig språklig forstand forbinder med næringsvirksomhet – eller forretningsvirksomhet. Eksempler på formål som blir å kategorisere som næring, selv om det kan virke fremmed rent språklig, er når en seksjon skal brukes til barnehage eller garasje. Departementet har vurdert å erstatte formålssangivelsen «næring» med et annet og mer presist begrep for å få frem at næring i eierseksjonslovens forstand er mer enn forretningsvirksomhet. Departementet har spesielt vurdert å innføre formålssangivelsen «annet», men er kommet til at det er lite å vinne ved å erstatte «næring» med «annet». Fordelen ved å bruke «annet» er at det er et videre begrep enn næring, som ville dekket bruk til både garasje og barnehage. Ulempen er imidlertid at begrepet er så vidt at det egentlig ikke sier noe. Fordelen med å videreføre «næring» er at begrepet er godt innarbeidet. Departementet har ikke funnet et tilstrekkelig godt alternativ til «næring», og er derfor blitt stående ved å beholde dette.

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

9.7.2 Er det nødvendig å videreføre regelen om kontroll av formål?

Utvalget foreslo ikke en koblingsregel for bolig, og forholdet mellom en koblingsregel og en regel om kontroll av seksjoneringsformålet bolig var derfor ikke et tema i utvalgets utredning. Utvalget vurderte derfor ikke nødvendigheten av at loven, i tillegg til en koblingsregel, også har et vilkår om at boligseksjoner ikke kommer i strid med arealplanformålet.

Departementet har vurdert om koblingsregelen som foreslås her 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.

9.7.3 Kontrollere 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. Etter utvalgets forslag vil næringsseksjoner kunne opprettes uavhengig av hva arealplanformålet er. Utvalget begrunnet forslaget med å vise til den hovedlinjen utvalget hadde lagt seg på om at loven i større grad skulle rendyrkes som privatretslig.

De fleste høringsinstansene er positive til utvalgets forslag. Mange, også de som er positive, spør imidlertid om endringen egentlig er nødvendig, og viser til at det har få negative konsekven-

⁶ Se for eksempel sak 2006/592 (inntatt i Sivilombudsmannens årsmelding for 2007). Saken gjaldt bruksendring fra bolig til fritidsbolig, men prinsippet ombudsmannen tok til orde for er generelt.

ser å kreve at også næringsseksjoner må være i samsvar med arealplanformålet.

Kommunene i Follo og Kristiansand kommune går imot forslaget og mener at det vil være uheldig å legge til rette for at det i et område regulert til boligformål kan seksjoneres til alle andre formål. Kartverket er også skeptisk og viser til ordningen med *sale and lease-back* (jf. problemstillingen i Hankø-saken)⁷.

Tekna mener det er vanskelig å innføre flere formål enn de to som er i dag slik at problemet med planformål og seksjoneringsformål vil bestå. Derfor tar *Tekna* til orde for at det bør gjenspeiles i lovteksten eller i forskrift hva som inngår i de to formålene «bolig» og «næring».

Dersom kommunen ikke skal kontrollere om næringsseksjoner harmoniserer med planformålet, vil det i et område regulert til boligformål kunne etableres seksjoner til næringsformål. Forslaget må imidlertid 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. Lovgiver bør ikke frata kommunene ett av få virkemidler de har for å slå ned på uønsket seksjonering til næringsformål.

9.7.4 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. Dersom et område er regulert til næringsformål/turistanlegg etter plan- og bygningsloven, vil det gi en plikt til å bruke området til næring og i praksis innebære en forutsetning om utleie. 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. I kommuner der hovedsesongen for reiseliv og turisme (næringsvirksomhet) er om sommeren, vil eieren som oftest selv ønske å bruke fritidsboligen i juni, juli og august. Eieren har rett til dette i henhold til utleieklausulen, mens hotellet har rett til å leie fritidsboligen resten av året (lavsesson) og bruke den til sine gjester.⁸ I kommuner der hovedsesongen for reiseliv og turisme er om vinteren, som for eksempel i Hemsedal, er det gjerne omvendt. Eieren har rett til å bruke fritidsboligen selv i deler av vinterhalvåret, mens hotellet kan disponere den for utleie i sommerhalvåret. Departementet er kjent med at flere kommuner opplever det som et problem at attraktive fritidsboliger i områder som kommunen har avsatt til næringsformål, er utilgjengelige for kommunens turister i høysesongen. Kommunen går derved 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. Kommunen som seksjoneringsmyndighet skal kun vurdere om seksjoneringsformålet er i tråd med arealplanformålet. Kommunen skal dessuten påse at areal og bygninger ikke brukes i strid med arealplan, herunder bestemmelser og vilkår i plan. Dagens eierseksjonslov løser ikke problemet noen kommuner opplever når enheter som kommunen har forutsatt skulle brukes til næringsformål, «sklir over» til å bli private fritidsboliger til fortrengsel for utleie til turister.

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. Det kan ha betydning dersom det

⁷ Sak 12-175820TVI OTIR/03 –dommen er ikke publisert på Lovdata.

⁸ Den såkalte «Hankø-dommen» handler om lignende problemstillinger. Sak 12-175820TVI OTIR/03 –dommen er ikke publisert på Lovdata.

er gitt planbestemmelser som gjør seksjoneringen ulovlig etter plan- og bygningsloven. Det kan også være av betydning for å klargjøre begrensninger for privat bruk ved salg og tilbakeleie, dersom det i planen er gitt nærmere bestemmelser om dette.

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. Departementet har uttalt følgende om dette i veileder til kommuneplanens arealdel:

Det er den faktiske bruken, ikke eierformen som er avgjørende. Endring av eierforholdene kan imidlertid være en indikasjon på bruksendring til private fritidsboliger. Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning 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. Kommunen kan gjennom sin planlegging styre bruken av et område, og det er kommunen som skal kontrollere om den faktiske bruken er i samsvar med planen. Det er i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) om plandelen av plan- og bygningsloven på s. 233 uttalt:

Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering etter eierseksjonsloven. Det kan likevel gis bestemmelser som setter forbud mot oppdeling av turistanlegg, f.eks. forbud mot å fradele utleieenheter som er planlagt for fellesdrift.

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.

9.8 Standardkravene

9.8.1 Gjeldende rett

Eierseksjonsloven har hatt standardkrav siden 1983. Kravene ble innført for å sikre at bare boliger med brukbar standard kunne seksjoneres, og derigjennom være en spore til å fornye gammel eiendomsmasse. Særlig hadde kravene betydning når gamle leiegårder i de store byene skulle seksjoneres.

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. At funksjonene må være plassert innenfor bruksenhetens hoveddel innebærer at det ikke er godt nok dersom beboeren må gå gjennom fellesarealene for å nå dem.

Bad og wc må være i eget eller egne rom. Dusjkabinett på kjøkkenet oppfyller ikke lovens krav. Kjøkkenet kan derimot være en del av et oppholdsrom som også er soverom (åpen kjøkkenløsning).

Standardkravene gjelder både ved første gangs seksjonering og ved eventuell reseksjonering. Dersom en seksjon skal deles i to, må altså begge seksjonene oppfylle kravene.

Kravene gjelder bare for helårsboliger, ikke for fritidsboliger eller for boliger som inngår i samleseksjon bolig eller næringsseksjoner.

9.8.2 Har standardkravene betydning i dag?

Utvalget forsøkte å få tall fra SSB som kunne si noe om hvor mange gjenværende boliger uten kjøkken, eller med wc i gangen og/eller med dusjkabinett på kjøkkenet eller i kjelleren som finnes i dag. SSB hadde ikke gode tall.

Standardkravene var ikke oppfylt i 1,8 prosent av de 2425 seksjoneringssakene som ble undersøkt av Høgskolen i Bergen i 2012.⁹ Utvalget pekte imidlertid på at dette tallet ikke er noen pålitelig indikator på standardkravenes betydning

fordi det ikke fanger opp boliger som er blitt oppgradert *før* seksjoneringen. Standardkravene fører etter utvalgets syn til at søknader om seksjonering ikke sendes før kravene er oppfylt – og det er jo nettopp dette kravene er ment å lede til.

For øvrig svarte 113 kommuner at de mente kravene er nødvendige og hensiktsmessige. 17 kommuner svarte at kravene fremsto som mangelfulle, mens bare tre mente de var unødvendig detaljerte og/eller for strenge. Ingen av utbyggerne som ble intervjuet i undersøkelsen hadde innvendinger mot kravene. Flere poengterte at standardkravene er en fordel for eiendomsmarkedet og de seriøse utbyggerne, men rapporten utdyper ikke disse svarene.

9.8.3 Utvalgets forslag

Utvalgets flertall mente at dagens standardkrav bør opprettholdes. Flertallet mente at innføringen av standardkravene var et vellykket grep som har ført til hevet boligstandard i leiegårdsbebyggelsen i de store byene. At kravene kanskje har mindre betydning nå enn da de ble innført, var etter flertallets syn ikke i seg selv et argument for å ta dem bort. Å fjerne kravene kan føre til at gjenværende utidsmessige boliger i gamle bygårder kommer for salg som eierseksjoner, noe flertallet ikke ønsket. Flertallet viste også til at det kan føre til at det blir opprettet nye typer boligseksjoner som disse mente helst bør unngås. Leiligheter kan bli seksjonert eller reseksjonert med kjøkken, bad og wc på fellesareal slik som for eksempel er vanlig i studentboliger. Flertallet ønsket ikke å legge til rette for seksjoner som bare omfatter ett enkelt rom.

Utvalget viste også til at standardkravene reduserer sjansen for at mindreverdige boliger blir lagt ut for salg og at det skapes et marked for boliger som ikke oppfyller de minimumskrav til standard som de fleste forventer når de kjøper et sted å bo.

Et mindretall gikk inn for å oppheve standardkravene. Mindretallet betvilte ikke at standardkravene i et historisk perspektiv har bidratt til å oppgradere deler av boligmassen i de store byene, men viste til at kravene kom til i en annen tid da behovet for dem var et annet.

9.8.4 Høringsinstansenes syn

Et stort flertall av høringsinstansene ønsker å beholde standardkravene. Mange av disse tar samtidig til orde for å «utvide» standardkravene gjennom å harmonisere regelen med de kravene plan- og bygningsloven stiller til selvstendige boenheter. Departementet foreslår i punkt 9.6 nettopp å harmonisere eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven. Departementet mener langt på vei at høringsinstansenes ønske om å utvide standardkravene imøtekommes gjennom den koblingsregelen som foreslås i punkt 9.6. Disse høringsinstansenes nærmere argumenter er nøye redegjort for i det kapittelet. For å unngå en unødvendig dobbeltgjengivelse av det som reelt sett gjelder den samme problemstillingen, har departementet valgt å referere høringsuttalelsene til de instansene som ønsker en tettere kobling mellom de to lovene nokså kort her.

Fylkesmannen i Rogaland vil videreføre standardkravene.

Kartverket har ikke sterke synspunkter knyttet til spørsmålet om minimumskrav til boligseksjoner.

Forbrukerombudet og *Forbrukerrådet* vil videreføre standardkravene og heve kravene slik at det også kreves brannsikring, rømningsveier og gode lysforhold.

Arendal kommune er enig med flertallet i utvalget i at standardkravene bør beholdes. Kommunen mener at boliger som skal omsettes på det åpne markedet som et minimum bør oppfylle disse kravene.

Bergen kommune er enig med mindretallet i at to parallelle regelsett som medfører materielle vurderinger av boligens kvaliteter kan virke forvirrende. Bergen kommune mener at standardkravene bør følge av plan- og bygningsloven.

Fredrikstad kommune og *Kristiansand kommune* ønsker å beholde regelen uendret.

Oslo kommune, *Stavanger kommune* og *Trondheim kommune* ønsker å beholde standardkravene samt å utvide regelen ved å kreve at boligseksjoner skal være godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven.

Ulstein kommune mener at forbrukerhensyn tilsier at boliger som skal seksjoneres, som et minimum bør oppfylle standardkravene.

Kommunene i Follo støtter forslaget om å videreføre standardkravene og mener i tillegg at det er et behov for bedre samordning med blant annet plan- og bygningslovens regler.

⁹ Jf. rapporten «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker» av 1. desember 2012.

Advokatforeningen er på prinsipielt grunnlag enig med mindretallet i at standardkravene bør oppheves som følge av at eierseksjonsloven er en ren privatrettslig lov. Basert på systembetragtninger mener Advokatforeningen at alle offentligrettslige krav bør reguleres i annen lovgivning fremfor å være krav i forbindelse med seksjonering. Slik Advokatforeningen ser det, er det også uheldig, ut fra en forbrukers ståsted, at eierseksjonsloven opererer med en egen kategori «boligseksjon» med visse tilhørende offentligrettslige krav. Kravene er ikke uttømmende, og en forbruker som kjøper en «boligseksjon» kan derved få inntrykk av at boligseksjonen er godkjent som boenhet.

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) viser til at det fortsatt finnes mange «mindreverdige» boliger på markedet og at det derfor er viktig å videreføre standardkravene.

Eiendom Norge vil ikke videreføre standardkravene og mener at disse leder til frustrasjon hos kommunen, feil i saksbehandling hos lokale myndigheter og forbrukere som står igjen som tapere fordi systemet har gitt feilaktige forventninger.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) «kan se både fordeler og ulemper ved at reglene endres».

GeoForum og Hwang Flater Analyse støtter forslaget.

Huseiernes Landsforbund ønsker å videreføre standardkravene og i tillegg en nærmere tilknytning til plan- og bygningsloven.

Høgskolen i Bergen støtter utvalget i å videreføre regelen.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) er enig i at standardkravene bør videreføres, og mener dessuten at det bør innføres et nytt vilkår om at boligen også skal være lovlig på seksjoneringstidspunktet.

KS mener at standardkravene bør være de samme som kravene til godkjent bruksenhet etter plan- og bygningsloven.

NBBL og OBOS vil videreføre kravene uendret, det vil si uten at de skjerpes gjennom en tettere kobling til plan- og bygningsloven.

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om å videreføre kravet, og mener det er svært viktig at det er visse minstekrav til hva en boligseksjon skal inneholde. I tillegg tar Norges Eiendomsmeglerforbund til orde for at eierseksjonsloven bør stille krav om at boligseksjoner skal tilfredsstillende krav som er satt i annet lovverk til vern om liv og helse.

9.8.5 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 reseksjonert 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 løsrevet fra spørsmålet om eierseksjonsloven bør harmoniseres med plan- og bygningslovens krav til bolig. Som det fremgår i punkt 9.6, foreslår departementet en koblingsregel mellom eierseksjonslovens og plan- og bygningslovens krav til bolig, se lovforslaget § 7 tredje ledd. Med den foreslåtte koblingsregelen for bolig, vil standardkravene antagelig få liten selvstendig betydning. Standardkravene vil på sett og vis ligge «innbakt» i de kravene som stilles til selvstendig boenheter i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 oppstiller vilkårene for når det oppstår søknadsplikt for ny boenhet i *eksisterende* bolig.¹⁰ Boenheten må inneholde alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. 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, men at kommunen må foreta en konkret vurdering i den enkelte sak.

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

¹⁰ Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften). Vilråene har ikke tidligere vært presisert i lov eller forskrift. Vurderingen har vært basert på forvaltningspraksis, se Prop. 99 L kapittel 13. Byggesaksforskriften § 2-2 trådte i kraft 1. januar 2016.

hoveddel. Regelen foreslås inntatt i § 7 tredje ledd.

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

9.9.1 Innledning og gjeldende rett

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

Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, 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. Denne regelen er begrunnet slik i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner (side 28):

Det bør fortsatt være et klart skille mellom bruksenheter og eiendommens fellesarealer. Som utgangspunkt bør eieren kunne bestemme hvilke deler av eiendommen som eventuelt skal inngå som deler av bruksenheter, og hvilke deler som skal være fellesarealer. Denne frihet bør etter departementets oppfatning imidlertid ikke være ubegrenset. Visse arealer bør alltid være fellesarealer. Dette vil for det første gjelde arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, for eksempel inngangsparti, trappeoppgang, heiser og søppelboder. Slike arealer skal ikke kunne inngå i bruksenheter eller utgjøre egne bruksenheter.

Som det fremgår av avsnittet over, er den første delen av bestemmelsen nødvendig for å sikre atkomst til de enkelte bruksenheter og til søppelrom, tekniske rom m.m. 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 re-

gelen gjør det til en oppgave for kommunen å kontrollere at seksjoneringen ikke tilsidesetter offentlige vedtak om arealbruk. I Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner er regelen begrunnet slik (side 28):

For det andre bør ikke seksjonering kunne sette til side bestemmelser om arealbruk som er fastsatt ved lovbestemmelse eller gjennom vedtak i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gjelder der det er fastsatt at visse deler av eiendommen skal tjene beboernes eller bebyggelsens behov, f.eks. som leke- eller parkeringsareal. Som Miljøverndepartementet peker på, er det i forhold til arealbruken viktig å ivareta de alminnelige hensyn i plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen trekker vedtatt arealbruk etter plan- og bygningsloven inn i seksjonerings-saken. I særmerknadene til § 6 annet ledd i proposisjonen står det at «slik regulering av deler av en eiendom i medhold av plan- og bygningsloven kan framgå av kommuneplanens arealdel, regulerings- og/eller bebyggelsesplan, byggetillatelse eller pålegg.»

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

9.9.2 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 seksjonerings-saken, 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. Etter utvalgets oppfatning bør ikke kommunene bestemme hvordan bruken av parkerings- og garasjeplasser organiseres i et sameie. 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 tilsidesetter bestemmelser om

arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles bruk. De mest konkrete utslagene av forslaget vil være at sameiet selv kan bestemme hvordan parkeringsplasser skal fordeles og at kommunen i seksjoneringsaken ikke skal kontrollere at felles uteoppholdsareal blir avsatt til fellesareal. Utvalget foreslo likevel en særregel for å sikre garasje- og parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

9.9.3 Høringsinstansenes syn

Direktoratet for Byggkvalitet viser til utvalgets forslag om særregel for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne, og bemerker at det fremstår som uklart hva som menes med «vedtak etter plan- og bygningsloven». Dersom utvalget sikter til planvedtak, bør dette fremgå tydelig. Direktoratet viser også til Teknisk forskrift (TEK) § 8-9, der det fremgår at bygning med boenhet med krav om heis og universell utforming skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Fylkesmannen i Rogaland støtter ikke forslaget.

Kartverket støtter forslaget. Kartverket har ikke spesielle synpunkter på organisering av parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, men opplyser at tildeling av slik plass vil kunne nedfelles i et dokument som kan tinglyses.

Arendal kommune støtter ikke utvalgets forslag. Arendal kommune er bekymret for at en opphevelse av regelen vil åpne for at det etableres egne seksjoner i deler av bygninger som er avsatt til felles bruk gjennom regulering eller andre beslutninger i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Arealene vil bli utilgjengelige for sameiet, og krav som er satt av bygningsmyndighetene vil ikke kunne oppfylles. På den annen side er Arendal kommune enig i at kravene godt kan oppfylles selv om ikke hele arealet i for eksempel en parkeringskjeller gjøres til fellesareal ved seksjoneringen. Enkelte parkeringsplasser kan gjerne gjøres til tilleggsdel til en seksjon, men ikke i et slikt omfang at det ikke lar seg gjøre å oppfylle eventuelle krav til parkeringsdekning for den enkelte bruksenhet.

Bergen kommune støtter ikke forslaget. Kommunens erfaring er at en hjemmelshaver som ikke skal bo i sameiet tar lite hensyn til felles behov. Det gjelder for eksempel krav til parkeringsdekning. Kommunen viser til at det kan ha vært forutsatt i byggetillatelsen at garasjen skal være fellesareal. Dersom utbygger ber om at garasjen seksjoneres som næringsseksjon, beholder hjem-

melen til denne og leier ut parkeringsplassene til andre enn seksjonseierne, vil næring drives på arealer som det er forutsatt skal tilhøre og brukes av boligseksjonene i sameiet. Bergen kommune mener også at det kan oppstå tilfeller der søkeren ønsker «skjevfordeling» av fellesareal ute og inne i strid med krav og kvaliteter for uteoppholdsareal i plangrunnlag og byggetillatelsen. Kommunen støtter forslaget om å innta en regel om at parkeringsplasser som er avsatt for personer med nedsatt funksjonsevne skal være fellesareal. Kommunen mener imidlertid at forslaget går for langt i å overlate til utbygger/hjemmelshaver å fordele arealet etter eget ønske.

Kommunene i Follo støtter forslaget. Disse kommunene mener at parkeringsplasser som er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne ikke trenger egen regulering fordi kommunen uansett skal kontrollere at deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, skal være fellesareal.

Kristiansand kommune støtter ikke forslaget, men er enig i utvalgets forslag til «en sterkere presisering i forhold til parkering for forflytningshemmede».

Oslo kommune mener forslaget er svært uheldig. Kommunen mener det er uheldig at en etterfølgende seksjoneringsak kan uthule et byggesaksvedtak om at enkelte arealer i byggeprosjektet skal være et fellesareal for beboerne. Dette kan gjøres gjennom å legge arealet som en tilleggsdel til en eller flere seksjoner. Et annet eksempel er reguleringsbestemmelser som klart sier at minimum en fjerdedel av uteoppholdsarealet skal være fellesareal som ikke kan tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal når det opprettes fem eller flere boenheter. Forslaget vil uthule reguleringsbestemmelsen og svekke intensjonen med planen. Kommunen opplyser at den tidligere har nektet å legge arealer som tilleggsdeler til enkeltseksjoner på bakgrunn av at arealet har vært regulert til felles parkering og felles avkjørsel for eiendommen og andre naboeiendommer. Kommunen vil miste muligheten til å avslå slike seksjoneringsaker dersom forslaget vedtas. Oslo kommune påpeker at det er viktig å sikre felles utearealer for å oppnå god bokvalitet i bymessige omgivelser. Oslo kommune støtter derimot utvalgets forslag om at styret skal kunne bestemme hvem som skal ha rett til å bruke parkeringsplasser som er avsatt til sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Stavanger kommune støtter ikke utvalgets forslag. Kommunen mener det kan få svært uheldige konsekvenser dersom bestemmelsen oppheves. Forslaget vil frata de lokale folkevalgte reell sty-

ringsrett og undergrave publikums tillit til lovverket. Etter forslaget kan kommunen bli nødt til å gi alt uteoppholdsarealet (unntatt atkomst) og all parkering (unntatt parkering for personer med nedsatt funksjonsevne) som eksklusivt tilleggsareal. De øvrige seksjonseierne vil da ikke få uteareal som egentlig skulle være felles for alle beboerne. Kommunen mener at det er svært uheldig dersom tilfredsstillende uteoppholdsareal ikke skal være tema i eierseksjonsloven ettersom dette er en viktig bokkvalitet. Kommunen er ikke enig med utvalget i at sameiet selv er best i stand til å vurdere hva som skal være henholdsvis fellesarealer og eksklusive arealer for den enkelte seksjon. Stavanger kommune har erfart at det kun unntaksvis er de endelige seksjonseierne som legger premissene for seksjoneringer. Vanligvis er det utbyggeren som legger premissene før overtagelse, og deres motivasjon er som regel størst mulig fortjeneste. Utbyggeren er sjelden involvert i videre forvaltning og bruk av eiendommen.

Trondheim kommune støtter ikke forslaget.

Ulstein kommune støtter ikke forslaget, men mener det er positivt med «endringane vedkommande HC-plass». Ulstein kommune mener at krav i byggesak eller parkeringsvedtekter bør kunne legges til grunn, slik at utbygger ikke kan selge parkeringsplasser «som trengst i sameiet».

GIS-samarbeidet i Valdres støtter ikke utvalgets forslag.

Asker og Bærum Boligbyggelags (ABBL) generelle holdning er at kommunen ikke skal detaljstyre hvordan et eierseksjonssameie organiseres. Likevel mener ABBL at kommunen må kontrollere at de vilkårene som følger av rammetillatelsen, for eksempel i forhold til krav om parkeringsplasser, er oppfylt. ABBL støtter forslaget om at parkering for personer med nedsatt funksjonsevne skal være fellesareal. ABBL opplyser at dette forslaget «stemmer overens» med ABBLs standardregler, og at disse fungerer bra.

Boligprodusentene støtter utvalgets forslag om å skille eierseksjonsloven klart fra plan- og bygningsloven. Boligprodusentene støtter ikke forslaget om at parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være fellesareal. En slik løsning vil medføre at plassene må fordeles på samtlige boliger i et prosjekt og gjøre boligene dyrere. For å sikre at plassene blir tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne, bør heller sameiets vedtekter tilpasses slik at disse regulerer styrets adgang til å tildele plasser når behovene endres. Slike regler inntas regelmessig i vedtekter som utarbeides av store utbyggere. Vedtektsbestemmelser om bytte gir personer med doku-

mentert behov rett til å søke styret om å få bytte plass med en som disponerer en slik plass uten å ha behov for det. For å sikre at nyopprettede eierseksjonssameier både innfører og beholder bytteregler i vedtektene, kan eierseksjonsloven ha en regel om at vedtektene må ha slike regler.

GeoForum er bekymret for at forslaget vil åpne for å etablere «egne seksjoner som kan selges på det åpne marked for deler av bygninger som er avsatt til felles bruk gjennom regulering eller andre beslutninger i eller i medhold av plan- og bygningsloven». Et privatrettslig forhold vil dermed kunne sette til side et offentligrettslig krav.

Huseiernes Landsforbund støtter utvalgets forslag, og er også enig i at plasser til personer med nedsatt funksjonsevne skal være fellesareal.

Høgskolen i Bergen støtter utvalgets forslag, og mener at en opphevelse av regelen vil kunne bidra til en mer ensartet praksis.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) oppfatter at forslaget vil åpne for at parkeringsplasser kan etableres som egne seksjoner som senere kan omsettes i markedet uavhengig av boligene. Både utbyggere og senere eiere av boligene kan være økonomisk motiverte av å selge bolig og parkeringsplass hver for seg. KBL er bekymret for at det vil bli vanskelig å reetablere en ny parkeringsplass i tilknytning til boligen etter at en opprinnelig parkeringsplass er solgt. KBL mener dette kan gi samfunnsmessig uheldige konsekvenser og være en ulempe for kjøper og bruker av boligen.

NBBL støtter forslaget, og kommenterer at det vil skape større fleksibilitet både for utbyggere og fremtidige seksjonseiere. Videre er NBBL positiv til å regulere parkering for personer med nedsatt funksjonsevne særskilt. NBBL viser til at disse plassene kan være attraktive for bileiere med større biler. NBBL har registrert en økende tendens til konflikter mellom slike bileiere og de beboerne plassene egentlig skal betjene. Dersom det ikke er beboere med behov for plassen, kan utleie være aktuelt. Det bør reguleres inn en plikt for andre leietakere til å oppgi plassen når det flytter inn en person med dokumentert behov for plassen.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) støtter ikke forslaget. NEF er enig med utvalget i at det er uheldig at kommunen skal kunne bestemme hvordan parkering og garasjeplasser skal organiseres i et sameie, men mener samtidig at det er viktig at deler av eiendom som «i henhold til annen lovgivning er vedtatt at skal være fellesareal, ikke kan bli omgjort til noen annet gjennom en seksjonering». Kommunen bør derfor fortsatt

kontrollere at seksjoneringen ikke rent faktisk innebærer en organisering/disponering som er i strid med plan- og bygningsloven. NEF støtter forslaget om en særregel om at parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne må være fellesareal.

Norsk Eiendom støtter ikke utvalgets forslag om at parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne må være fellesareal. I bruk over tid med vekslende behov for plassene, vil det være uheldig dersom det ikke er mulig å omfordele. Norsk Eiendom mener at parkeringsplassene «ikke skal være en del av fellesarealet, men at sameiet skal eie det antall HC-plasser som er fastlagt i annet regelverk, men at disse ikke permanent over tid må låses til de samme fysiske plassene».

OBOS støtter utvalgets forslag om å oppheve tredje punktum. *OBOS'* erfaring er at parkering er «det enkeltelement som er mest problematisk ved seksjonering av nybygg etter dagens lov». *OBOS* mener at problemene særlig har sitt utgangspunkt i § 6 annet ledd tredje og fjerde punktum. Flere kommuner tolker disse reglene slik at parkeringsplasser som ikke bygges i henhold til krav i rammetillatelse/reguleringsplan må være fellesareal der det ikke er like mange parkeringsplasser som seksjoner. *OBOS* mener dette er svært uheldig. *OBOS* mener det er en fordel for både utbygger og kjøpere av boligseksjoner og næringsseksjoner at parkeringsplassene kan fordeles til enkeltpersoner, for eksempel som tilleggsdeler. For boligkjøpere med bil vil det være avgjørende for deres valg av bolig om de er sikret en parkeringsplass eller ikke. Disse vil regelmessig være interessert i å betale det parkeringsplassen koster for å sikre seg denne. Andre boligkjøpere har ikke bil, og er ikke interessert i å betale for en plass de ikke skal bruke. Dersom plassen må være fellesareal, må alle betale sin andel av parkeringskjelleren enten man har behov for parkeringsplass eller ikke. Å bygge parkeringsplasser, særlig i kjellere i bystrøk, er svært kostbart og medfører en uheldig prisøkning på boliger for de som ikke trenger plass, i de kommunene som krever at plassen må være fellesareal. Dette rammer særlig første-gangskjøpere. Utvalgets forslag innebærer at det vil være opp til utbygger å bestemme om parkeringsplassene skal være fellesareal, tilleggsdeler eller egne seksjoner, noe *OBOS* mener utvilsomt må være den beste løsningen.

OBOS uttaler seg særskilt om utvalgets forslag til regulering av parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. *OBOS* er enig med utvalget i at det er behov for regler som sik-

rer at plasser som kreves tilrettelagt med hjemmel i plan- og bygningslovgivningen blir gjort tilgjengelige for de som faktisk har behov for slik plass. *OBOS* tror imidlertid ikke at den modellen utvalget foreslår for å løse dette er den beste. Utvalgets forslag har etter *OBOS'* syn to svakheter. 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 etter *OBOS'* syn unødvendig og uheldig at plassene må være fellesareal og dermed trekkes ut av det antallet plasser som kan selges ordinært. *OBOS'* erfaring er at det som hovedregel er færre personer med behov for tilrettede plasser enn det antallet som bygges. I praksis vil den foreslåtte regelen føre til at HC-plassene bygges i tillegg til de plassene utbygger uansett trenger med sikte på salg. Hvis man i et prosjekt for eksempel planlegger å bygge parkeringsplass til alle boligseksjonene vil et krav om HC-plass komme som et rent og unødvendig ekstrakrav. *OBOS* mener det er bedre å lovfeste en bytteordning. *OBOS* og andre utbyggere har i flere år praktisert velfungerende bytteordninger, der plassene faktisk blir tilgjengelige for de som har behov for dem samtidig som de kan selges på ordinært vis.

Selvaag Bolig støtter utvalgets forslag. *Selvaag Bolig* anfører at de jevnlig ser eksempler på at kommunene bruker tilknytningen til plan- og bygningsloven i eierseksjonsloven § 6 annet ledd tredje punktum til å legge føringer på det nærmere innholdet i seksjoneringen. Særlig gjelder dette organiseringen av parkeringsplasser. Et eksempel er at kommunen ikke tillater utbygger å fordele parkeringsplasser som tilleggsdeler når det ikke er én plass til hver bolig. Konsekvensen blir at utbygger i stedet må opprette en anleggseiendom for å organisere parkeringsplassene på en hensiktsmessig måte, noe som fører til økt tidsbruk og økte kostnader for boligkjøperne ved at de må drifte ytterligere en eiendom. *Selvaag Bolig* støtter ikke forslaget om at parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være fellesareal. En slik løsning vil medføre at plassene må fordeles på samtlige boliger i et prosjekt og gjøre boligene dyrere. For å sikre at plassene blir tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne, bør heller sameiets vedtekter tilpasses slik at disse regulerer styrets adgang til å tildele plasser når behovene endres. Slike regler inntas regelmessig i vedtekter som utarbeides av store utbyggere, blant annet *OBOS* og *Selvaag Bolig*. Vedtektsbestemmelser om bytte gir personer med dokumentert behov rett til å søke styret om å få

bytte plass med en som disponerer en slik plass uten å ha behov for det. For å sikre at nyopprettede eierseksjonssameier både innfører og beholder bytteregler i vedtektene, kan eierseksjonsloven ha en regel om at vedtektene må ha slike regler.

9.9.4 Departementets vurdering

9.9.4.1 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. Departementet er enig med blant annet Oslo kommune i at det er uheldig dersom en etterfølgende seksjonerings sak kan uthule et byggesaksvedtak om at enkelte arealer i byggesaksprosjektet skal være felles for beboerne. Det er viktig at kommunen i seksjonerings saken påser at seksjoneringen ikke undergraver byggesakens båndlegging av arealer som skal tjene felles behov.

9.9.4.2 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. Det kan dreie seg om parkeringsareal, men også uteoppholdsareal, herunder arealer som er avsatt til lekeplass. Departementet mener det er kompliserende at loven regulerer alle typer båndlagte arealer i den samme bestemmelsen. Alle har behov for uteareal, men ikke alle har behov for parkeringsplass. Departementet viser også til at parkeringsarealer etter sin art kan deles opp i mindre fysiske deler og fordeles mellom eierne etter behov, mens andre arealer som i byggesak er båndlagt til felles bruk, for eksempel til lekeplass, ikke kan deles opp og fordeles mellom seksjonseierne. Departementet foreslår derfor å ta parkeringsarealer ut av regelen og regulere parkering i en egen bestemmelse. Med et slikt grep blir regelen mer treffsikker i forhold til de øvrige båndlagte arealene som skal sikres i seksjonerings saken.

9.9.4.3 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. Vurderingstemaet er ganske vidt utformet, og det fremstår som uklart hva kommunen faktisk skal kontrollere i seksjonerings saken og hvor langt undersøkelsesplikten går. Etter det departementet har fått opplyst fra Oslo kommune, praktiseres bestemmelsen slik at kommunen i seksjonerings saken kontrollerer vedtak og tillatelser i byggesaken for å finne ut om det er vedtatt at enkelte områder skal være felles for beboerne.¹¹ I noen saker kan det være uklart om det er satt av arealer til slike formål («å tjene felles behov») og i så fall praktiseres ikke bestemmelsen strengt. Dette kan imidlertid variere mellom ulike kommuner.

Departementet foreslår å videreføre bestemmelsen, men med en endret ordlyd, slik at det blir enklere for kommunen å vite hva den skal kontrollere i seksjonerings saken. Ved å bruke begrepet «uteoppholdsareal», gir loven en tydeligere anvisning 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). En slik korresponderende ordlyd vil tydeliggjøre sammenhengen mellom de to lovene. 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.

9.9.4.4 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 at den nåværende bestemmelsen videreføres, men at den endres slik at kommunen som seksjonerings myndighet ikke kan kreve at de båndlagte arealene skal være fellesareal. Regelen bør ifølge utredningen heller gå ut på at seksjonerings myndigheten skal påse at alle seksjonseierne *sikres en rett til å bruke* de båndlagte arealene slik byggesaken har

¹¹ For eksempel inneholder Småhusplanen i Oslo (S-4220) en bestemmelse om felles uteoppholdsareal når det bygges fem eller flere enheter.

forutsatt. Ifølge utredningen er det mindre viktig hvem som *eier* arealene (om seksjonseierne eier arealet sammen som fellesareal eller om arealet legges som tilleggsdeler til seksjoner eller i en eller flere næringsseksjoner). Advokatselskapet Bing Hodneland foreslår at kommunen får hjemmel til å kreve en tinglyst erklæring om rett til felles bruk som en servitutt heftende på eiendommen, og at denne ikke kan slettes uten samtykke fra kommunen. Departementet har vurdert forslaget, men er kommet til at det blir for komplisert å overlate dette til videre regulering gjennom bruk av servitutter.

9.9.4.5 Parkering

Dagens § 6 annet ledd tredje punktum annen del har vært kritisert fra flere hold fordi den har gitt uheldige resultater i parkeringssakene. Utvalget påpekte dette, og høringsinstanser som OBOS og NBBL har gitt uttrykk for det samme. Som nevnt ovenfor i punkt 9.9.4.2, foreslår departementet derfor å regulere parkeringsarealer i en egen bestemmelse.

En undersøkelse utført av Høgskolen i Bergen viser at regelen praktiseres ulikt i kommunene når det kommer til fordeling av parkeringsareal i seksjoneringssaken.¹² Antallet klagesaker til fylkesmannen underbygger at regelen skaper tolkningsproblemer for kommunene når det gjelder parkeringsarealer.

Høgskolen i Bergen intervjuet flere av de større kommunene om hvordan de praktiserer bestemmelsen når det gjelder fordeling av parkeringsareal i seksjoneringssaken. Oslo kommune svarte at den i sin skjønnsutøvelse legger vekt på om sameiet tilfredsstillt kravene til *antall* parkeringsplasser i reguleringsplanen. Kommunen bryr seg ikke om parkeringsarealene organiseres som fellesareal, som tilleggsdeler til seksjoner eller som én eller flere næringsseksjoner (der også andre enn beboerne kan kjøpe eller leie plass) så lenge antallet plasser totalt møter planens krav.

Praksis i Bergen kommune er ifølge undersøkelsen at parkeringsarealer kun tillates opprettet som næringsseksjoner når sameiet har flere parkeringsplasser enn det plangrunnlaget og byggesaken krever. Heller ikke alternativet med å legge parkeringsareal som tilleggsdeler til seksjoner tillates hvis det ikke er tilstrekkelig antall parke-

ringsplasser til at alle bruksenhetene får egen plass.

Drammen kommune fører ifølge undersøkelsen en klar og tydelig praksis på at parkeringsplasser skal være fellesareal hvis det ikke er nok plasser til alle.¹³ Hvis det er flere parkeringsplasser enn bruksenheter, tillater Drammen kommune at de overskytende plassene blir seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner eller at parkeringsplassene blir organisert i én eller flere næringsseksjoner.

Private aktørers praksis

Selvaag Bolig opplyser i sin høringsuttalelse at de av og til velger å organisere parkeringsskjellere som anleggseiendom, men at det er et kostbart alternativ. Etter det departementet har forstått, er imidlertid opprettelse av anleggseiendom blitt en ikke helt uvanlig måte å organisere større parkeringsskjellere på.

Departementets forslag

OBOS skriver, slik departementet ser det, trefende om «urimelige fordelingsvirkninger» i sin høringsuttalelse. Som OBOS argumenterer for, er det mange grunner til at det er lite hensiktsmessig å kreve at parkeringsarealene skal seksjoneres til fellesareal selv om det ikke er like mange plasser som seksjoner. Departementet er enig med OBOS i at det er en fordel for både utbyggere og kjøpere av boligseksjoner og næringsseksjoner at parkeringsplassene kan fordeles til enkeltpersoner, for eksempel som tilleggsdeler. For boligkjøpere med bil vil det være avgjørende for valg av bolig om de er sikret en parkeringsplass eller ikke, og disse kjøperne er forutsetningsvis interessert i å betale det parkeringsplassen koster for å sikre seg denne. Andre boligkjøpere har ikke bil, og er ofte ikke interessert i å betale for en plass de ikke skal bruke. 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 parkeringsskjellere 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 fellesareal. Dette rammer sær-

¹² Rapporten *Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker* fra 1.12.2012 ble utført på oppdrag fra departementet.

¹³ Bing Hodneland opplyser i sin høringsuttalelse at noen «umulige» kommuner krever at hele garasjeanlegg må være fellesareal uten at det kan utledes et slikt krav fra byggesaken.

lig førstegangskjøpere. Alle, også de som ikke ønsker å bruke parkeringsanlegget, må dessuten være med å 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 seksjonerings-saken 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. Forslaget svarer til den praksisen Oslo kommune fører i dag.

Konsekvensen av forslaget er at utbyggeren kan velge mellom flere alternativer når han skal fordele parkeringsplasser: Plassene kan være fellesareal dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. De kan også være én (eller flere) næringsseksjon(er), men da må seksjonen ha egen inngang. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen han selger seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene kan også seksjoneres som tilleggsdeler til boligseksjoner. Et siste alternativ er å organisere parkeringsarealet i en egen anleggseiendom.

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. Kommunens oppgave i seksjonerings-saken skal være å kontrollere at sameiet har laget så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever, herunder at sameiet har så mange tilrettelagte plasser for forflytningshemmede som kommunen har stilt krav om (se neste punkt).

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. Parkeringsplassene skal være nær hovedinngang, og de plassene som er nærmest heis må reserveres for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene skal ha tilfreds-

stillende belysning og være tydelig skiltet og merket. Kommunen kan stille krav til HC-plasser i planbestemmelser til reguleringsplan, og kan gå langt i å stille krav både når det gjelder antall, utforming, plassering og atkomst.

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 vanskelig 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. OBOS opplyser at deres erfaring er at det som hovedregel er færre personer med behov for tilrettelagte plasser enn det antallet som bygges. I praksis vil den foreslåtte regelen føre til at de tilrettelagte plassene bygges i tillegg til de plassene utbygger uansett trenger med sikte på salg. Hvis en utbygger i et prosjekt for eksempel planlegger å bygge parkeringsplass til alle boligseksjonene, vil et krav om tilrettelagt plass komme som et rent og unødvendig ekstrakrav.

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. De anfører at bytteordninger sikrer at plassene faktisk blir tilgjengelige for de som har behov for dem samtidig som plassene kan selges på ordinært vis. Advokat-

selskapet Bing Hodnelands utredning legger også til grunn at en bytteordning er å foretrekke fremfor å låse parkeringsplassene som fellesareal. *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 i perioder det ikke er personer som har krav på tilrettelagt plass. 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. En vedtektsbestemt bytteordning kan for eksempel lyde slik:

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

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.

9.10 Valget mellom anleggseiendom og eierseksjonssameie

9.10.1 Gjeldende rett

Matrikkelova § 11 fjerde ledd lyder slik:

Anleggseigedom kan ikkje opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjonssameie.

Bestemmelsen legger opp til at kommunene skal vurdere om det er mest hensiktsmessig om en eiendom organiseres som eierseksjonssameie eller som anleggseiendom. Anleggseiendom er et *voluum* som kan ligge både over og under bakken. Typiske eksempler på anleggseiendom er underjordiske lagerhaller eller parkeringsanlegg. Anleggseiendom kan også befinne seg over bakken, for eksempel hus på «lokk» over en vei eller over et parkeringsanlegg.

Forarbeidene til dagens lovbestemmelse er sparsommelige når det kommer til å beskrive nærmere hva som mest «tjenlig» kan etableres som eierseksjonssameie. I Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) om lov om eignedomsregistrering står det følgende:

Fjerde ledd presiserer at det ikkje er høve til å opprette anleggseigedom når det er meir formålstenleg å opprette eigarseksjonar. Oppretting av anleggseigedom er ei subsidiær løysing i høve til å regulere forholdet ved seksjonering. Spørsmålet om eininga skal opprettast som eigarseksjon eller som anleggseigedom må kommunen ta stilling til under behandling av søknaden om å opprette anleggseigedom, jf. plan- og bygningslova § 93 bokstav h. Bygningsdelen som skal danne anleggseigedommen, må vere ei separat eining, så klart funksjonelt skilt frå andre delar av bygningen at det ikkje er formålstenleg at anleggseigedommen inngår i sameie med desse. Anleggseigedom kan sjølv seksjonrast etter eigarseksjonslova.

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

Kommunenes bruk av bestemmelsen er omtalt i rapporten fra Høgskolen i Bergen. Et stort flertall av kommunene som besvarte undersøkelsen, hadde ikke nektet å opprette anleggseiendom på grunnlag av denne bestemmelsen. Flere av medlemmene i utvalget hadde dessuten selv er-

fart at mange kommuner ikke håndhever bestemmelsen eller praktiserer den så liberalt at den sjelden får noen praktisk betydning.

9.10.2 Utvalgets forslag

Utvalget mente at det er et problem at bestemmelsen er så skjønnsmessig formulert fordi det fører til ulik praktisering i kommunene. Utvalget pekte også på at mange kommuner ikke har de forutsetningene som er nødvendige for å vurdere kriteriet om hva som er mest hensiktsmessig. Etter utvalgets syn har utbyggerne bedre forutsetninger for å vurdere dette. Utvalget mente dessuten at det ikke er noen avgjørende hensyn som § 11 fjerde ledd skal ivareta som ikke ivaretas i andre bestemmelser. Når kommunene ikke finner grunn til å håndheve bestemmelsen, eller praktiserer den veldig liberalt, mente utvalget at bestemmelsen er overflødig.

9.10.3 Høringsinstansenes syn

Få høringsinstanser har uttalt seg til forslaget, men seks uttaler positivt at de støtter forslaget. Disse er *Kartverket*, *Fredrikstad kommune*, *Nittedal*, *Rælingen*, *Lørenskog*, *Fet* og *Sorum kommuner* (fellesuttalelse), *Advokatforeningen*, *GeoForum* og *NBBL*.

Kartverket skriver:

Kartverket støtter utvalgets forslag om at anleggseiendom ikke lenger skal være en subsidiær løsning. De kriterier for kommunens vurderinger, og i en viss grad også Kartverkets vurderinger, som er nedfelt i departementets veileder til matrikkelforskriften § 29, er svært kompliserte. Det har vist seg å være unødig vanskelig for både kommunal og statlig myndighet å ta stilling til hvilke rettslige og praktiske hensyn som skal legges til grunn ved vurderingen av om et volum skal organiseres som en anleggseiendom, eller som en bruksrett som ligger til en sameieandel, eventuelt i et eierseksjonssameie. Den subsidiære ordning som er nedfelt i matrikkelloven § 11 fjerde ledd bør utgå.

9.10.4 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. Siden anleggseiendom er et volum som kan ligge både over og under bakken, kunne man i prinsippet tenke seg at eiendommer med ti boliger ble delt opp i ti anleggseiendommer i stedet for ett eierseksjonssameie med ti seksjoner.

Selv om praksis har vist at det ikke er et utbredt problem at kommunene nekter at en eiendom med flere boliger deles opp i flere anleggseiendommer fremfor seksjoner i et eierseksjonssameie, kan ikke departementet utelukke at bestemmelsens eksistens har hatt en viss preventiv effekt for å hindre nettopp dette.

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 konstruksjonseenhet, 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, for eksempel adkomst og avløp, plassering av enkelte konstruksjonselementer som søyler eller forankringer, eller at visse drifts- og vedlikeholdsfunksjoner skjer via 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.

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

10.1 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.¹

Det finnes fortsatt boligsameier der sameierne har delt bruksretten seg imellom uten å følge fremgangsmåten i eierseksjonsloven. Dette er særlig tilfelle for sameier som er etablert før den første eierseksjonsloven trådte i kraft i 1983.

Mange tomannsboliger er ikke seksjonerte. Sameierne eier en ideell halvpart hver, og har bruksrett til hver sin etasje, eller hver sin vertikalt delte halvpart. Slike sameier kalles gjerne *irregulære seksjonssameier*, men det betyr ikke at det er noe irregulært (ulovlig) ved disse. Ofte vil en sameieavtale regulere hvordan bruken er delt, og for øvrig gjelder den generelle sameieloven fra 1965.

1997-loven innførte i § 2 et klart forbud mot å lage avtaler om sameie i bolig uten å seksjonere. En liknende bestemmelse var også inntatt i den første eierseksjonsloven fra 1983, men bestemmelsen var uklar og ble tolket ulikt. Formålet med forbudet var dels å hindre at reglene om kjøperett og standardkrav ble omgått, og dels å unngå ulike varianter av sameie i bolig. Mange varianter kunne gjøre rettstilstanden uoversiktlig.

Erfaringene fra 1983-loven tilsa at det dagjeldende forbudet ikke alene ville være tilstrekkelig til å oppnå formålene. For å gjøre forbudet effektivt, ble det derfor i dagens lov også innført et forbud mot å ta pant i disse sameieandelene, jf. 1997-loven § 2 annet ledd. Ut fra en presumsjon om at det normalt vil ha stor betydning for en sameier at

sameieandelen kan pantsettes, var motivet for pantsettelsesforbudet å gjøre det lite attraktivt å etablere sameie i boliger uten å seksjonere. Pantsettelsesforbudet gjaldt imidlertid ikke for boligsameier som ble opprettet før 1997-loven og forbudet trådte i kraft 1. januar 1998.

10.2 Hvilke problemer kan oppstå i ikke-seksjonerte boligsameier?

Som nevnt under punkt 10.1, gjelder ikke pantsettelsesforbudet 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. At en gyldig stiftet panterett kan falle bort gjør at nye panthavere – og dermed også potensielle kjøpere – er skeptiske til pantesikkerheten. I praksis fører dette til at finansieringsinstitusjonene er tilbakeholdne med å gi pant i sameier som ikke er seksjonert. Når mulige kjøpere ikke får lån på grunn av bankenes skepsis til pantesikkerheten, kan sameieren få problemer med å selge boligen. Problemet kan løses ved å seksjonere sameiet, men det forutsetter at sameielovens krav til flertall blant sameierne er oppfylt.²

Utvalget ble på denne bakgrunn bedt om å vurdere om eierseksjonsloven bør få regler som gir en sameier i en ikke-seksjonert eiendom rett til å kreve seksjonering av sameiet.

¹ Jf. dagens eierseksjonslov § 1 første og annet ledd og § 2 første ledd og § 3 i dette lovforslaget. En omtale av hvilke sameier loven gjelder for er gitt i de spesielle merknadene til §§ 2 første og annet ledd og § 3 i dette lovforslaget.

² Hvorvidt det etter sameieloven er tilstrekkelig at et flertall ønsker seksjonering, eller om det kreves at alle sameierne er enige om det, synes etter gjeldende rett å være noe usikkert. Se utvalgets redegjørelse på side 23 i NOU 2014: 6.

10.3 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 diskuterte først om det kunne være tilstrekkelig å gi et mindretall av en viss størrelse en rett til å kreve seksjonering, men konkluderte negativt på dette. Utvalget viste til at det ofte nettopp vil være den enes interesser som står imot de andres, og at det derfor er behov for en rett til å kreve seksjonering for den enkelte (en «individualrettighet»). Regelen måtte imidlertid etter utvalgets syn «utformes slik at den fjerner eller reduserer de viktigste saklige innvendinger andre sameiere måtte ha». Utvalget trakk frem flere innvendinger en sameier kan ha mot seksjonering:

Den første ulempen som kan oppstå for en sameier er at seksjoneringen koster penger. Det er i dag noen (beskjedne) gebyrer knyttet til seksjoneringsprosessen, men sameiet kan også ha behov for profesjonell hjelp til å gjennomføre seksjoneringen. Videre kan det påløpe utgifter til å oppfylle standardkravene i boliger som ikke har kjøkken, bad og eget toalett. Disse kostnadene kan bli betydelige.

En annen ulempe er knyttet til at stemmerettsreglene er ulike i ikke-seksjonerte sameier og i eierseksjonssameier. I ikke-seksjonerte sameier er stemmeretten som hovedregel bestemt etter sameiebrøk, mens regelen i eierseksjonsloven er én stemme per boligseksjon i de rene boligsameiene. Spørsmålet er om en seksjonering bør endre en etablert stemmerettsordning, eller om gjeldende stemmefordeling bør videreføres. Utvalget argumenterte for det siste.

En tredje ulempe som kan oppstå er at sameierne har inngått avtaler om enebruksrett til fellesareal som er i strid med eierseksjonsloven. Et eksempel kan være avtaler om varig enerett til å bruke et areal til parkering. Utvalget mente det ville være rimelig å videreføre slike avtaler når seksjonering skjer med grunnlag i en regel om seksjoneringsrett for den enkelte.

Utvalget kunne ikke utelukke eksistensen av andre innvendinger en sameier kan ha mot et seksjoneringskrav. Derfor foreslo utvalget en unntaksregel om at seksjoneringsretten ikke skal gjelde hvis en sameier påføres urimelige kostnader, eller har andre tungtveiende innvendinger mot seksjoneringen. Et mindretall i utvalget mente at «sikkerhetsventilen» ikke burde omfatte økonomiske forhold hos de sameierne som motsetter seg seksjonering.

Utvalget mente det er nødvendig å regulere hvordan kravet skal fremmes og avgjøres når øvrige sameiere motsetter seg å seksjonere, og foreslo at kravet kan fremmes og avgjøres etter en forenklet rettergang etter mønster av sameieloven § 15. Det innebærer at kravet skal settes frem for tingretten, som skal ta kravet til følge hvis det ikke kommer innvendinger, eller hvis innvendingene er klart grunnløse. Kommer det innvendinger som ikke er klart grunnløse, skal saken overføres til behandling etter de vanlige prosessreglene. Når det er avgjort at seksjonering skal skje, må tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Utvalget foreslo også en forskriftshjemmel, slik at departementet kan gi nærmere regler om gjennomføringen, og om medhjelperens oppgaver.

10.4 Høringsinstansenes syn

Nesten alle høringsinstansene er positive til forslaget.

Kartverket støtter forslaget, men ber om klare regler for hva Kartverket skal kontrollere ved tinglysingen. Kartverket viser til at kontrollen blir mer tyngende dersom etablerte rettigheter i boligsameiet skal videreføres i et nytt eierseksjonssameie, slik utvalget har foreslått.

Arendal kommune mener pålegget om å oppfylle standardkravene kan gi uheldige utslag for enkelte sameiere. Arendal kommune påpeker at ikke alle sameiere har økonomi til å heve standarden slik loven krever, og foreslår derfor at fristen for utbedring knyttes til fremtidig omsetning. På den måten vil kravet være klart for den som vurderer et kjøp, mens dagens eier kan velge å utsette utbedringen.

Bergen kommune er positiv til forslaget.

Kristiansand kommune støtter forslaget.

Oslo kommune støtter forslaget, og er enig i at det bør være unntak fra retten til å kreve seksjonering dersom seksjoneringen medfører urimelige kostnader. Videre er kommunen enig i at etablerte rettigheter i fellesarealer bør videreføres hos sameierne selv om de er i strid med eierseksjonsloven. Rettighetene bør vedtektsfestes, slik at de kan registreres og få rettsvern.

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) mener at det er behov for lovendringer. ABBL foreslår at styret kan gjennomføre seksjoneringen dersom et sameie vil seksjonere frivillig. ABBL støtter forslaget om at eksisterende stemmerettfordeling og avtaler om bruksrett til fellesareal skal videreføres.

Advokatforeningen mener at den skisserte seksjoneringsretten på en betenkelig måte griper inn i etablerte privatrettslige avtaler og ordninger. Advokatforeningen ser likevel at forslaget har fordeler, ved at den enkelte sameier gis mulighet til å ivareta og forvalte sin eierinteresse på en effektiv måte. Særlig er hensynet til at boenheten lovlig kan tjene som panteobjekt viktig når Advokatforeningen, til tross for sine prinsipielle betenkeligheter, stiller seg bak utvalgets forslag og begrunnelse.

Advokatselskapet Bing Hodneland mener at «forslaget etterlater en rekke problemstillinger, fra praktiske sider knyttet til selve gjennomføringen og til de mer juridiske problemstillinger knyttet til eventualiteter en eventuell innføring av slik rettighet medfører». Også valget mellom lovhjemmel og forskriftsregulering må vurderes nøye. Bing Hodneland viser til utvalgets forslag om å tillate at rettigheter og ordninger i det ikke-seksjonerte sameiet videreføres, og påpeker at enkelte vil kunne søke å etablere et eierseksjonssameie gjennom denne seksjoneringsrettsbestemmelsen i stedet for på vanlig måte. Departementet må vurdere om det kan gis regler som hindrer dette. Advokatfirmaet peker videre på noen problemstillinger om sikkerhetsstillelse for forskudd til medhjelper.

Boligmentoren og Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon støtter forslaget.

Finans Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget, men gjør oppmerksom på noen utfordringer med hensyn til overføring av eksisterende panterettigheter som ikke synes løst i utvalgets forslag.

GeoForum støtter forslaget.

Huseiernes Landsforbund (HL) opplyser at de av og til får henvendelser fra medlemmer «som har problemer med lån og videresalg av sin bolig fordi de ikke får gjennomført en ønsket seksjonering». HL støtter følgelig forslaget.

Hwang Flater Analyse savner empiri om omfanget av de problemene utvalget beskriver. Hwang Flater Analyse mener departementet bør fastsette en lovgivningsstrategi som er tilpasset problemets omfang og antatte alvorlighetsgrad, samt vurdere om rettigheten bør være en mindretallsrettighet i stedet for individualrettighet. Hwang Flater Analyse mener at de administrative kostnadene knyttet til seksjoneringsprosessen, bør dekkes av den eller de som utøver seksjoneringsretten, og at det ikke bør være krav om å oppfylle standardkravene.

KS støtter forslaget.

Amanuensis Gert-Fredrik Malt mener det er positivt at utvalget foreslår regler om seksjoneringsrett.

10.5 Departementets vurdering

10.5.1 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 av 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. Utvalget redegjorde for hvilke ulemper øvrige sameiere kan ha mot å bli seksjonseier i et eierseksjonssameie fremfor å forbli sameier i et vanlig ikke-seksjonert sameie, se omtale av ulempene i punkt 10.3.

10.5.2 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.

10.5.2.1 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 tilfredsstiller 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. En slik regel vil gjøre det lettere for negativt innstilte sameiere å akseptere seksjoneringskravet samtidig som det ikke gis noe varig «amnesti» fra standardkravene. Forslaget innebærer at eierseksjoner som ikke tilfredsstiller standardkravene ikke kan omsettes i markedet, samtidig som dagens eier ikke påføres kostnader han eller hun ikke er i stand til å håndtere så lenge de eier boligen. Departementet mener dette forslaget representerer en god mellømløsning, der alle sameierens 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, se nedenfor punkt 10.5.4, 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. At heftelsen (pålegget) blir tinglyst er ikke ensbetydende med at en kjøper faktisk får kunnskap om plikten til å oppgradere, men når eiendommen blir solgt gjennom eiendomsmegler skal i hvert fall megler opplyse om plikten i salgsoppgaven. Dette følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 3, som slår fast at megler («oppdragstakeren») skal gi kjøperen opplysninger om «tinglyste forpliktelser» i salgsoppgaven.

Regelen om unntak fra standardkravene skal også gjelde når et eierskifte skjer på annen måte enn ved salg, for eksempel når en boligseksjon arves eller gis bort helt eller delvis (gave eller gave-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.

10.5.2.2 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. Det blir vanskeligere å se for seg at en sameier kan motsette seg seksjonering av økonomiske årsaker. 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, og skal fange opp tilfeller der en sameier påføres utgifter som er urimelig høye eller seksjoneringen på andre måter virker urimelig.

10.5.2.3 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» å overføre panteretten til. Til dette vil departementet bemerke at også en seksjon er en sameieandel i en fast eiendom, ikke bare en enbruksrett 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 pantsettelsen 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.

Eiendomsmeglerforbundet 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 pantset-

telsene 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 (se punkt 10.5.4. om medhjelper) 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 er noe usikker på hvilken situasjon Finans Norge har i tankene her, men 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». Delpantet hefter kun i én (nyopprettet) seksjon, men i hele seksjonen, mens helpantet hefter i samtlige seksjoner med sitt fulle pålydende. 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; datoene forut for seksjonering vil være de samme som etter seksjonering. Hvis den felles gjelden skal fordeles på de opprettede seksjoner, er det naturlig å la sameiebrøken gjenspeile fordelingen av pantegjelden. Dersom tinglyst panterett i hele eiendommen er kr 10.000.000, og det i alt er 10 seksjoner hver med

brøk 1/10, vil pantegjelden bli fordelt med kr 1.000.000 per seksjon.

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

Eksisterende vedtekter

Departementet foreslår, 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 når et ikke-seksjonert sameie skal gjøres om til et eierseksjons-sameie:

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. En motsatt regel ville kunne føre til at to store seksjoner som representerer mer enn halvparten av brøken kan overstemmes av tre mindre.

Eksisterende avtaler om enebruksrett

I boligsameier som ikke er seksjonerte er det ganske vanlig at sameierne har inngått avtaler eller innført vedtekter som gir en sameier rett til å disponere et fellesareal alene. Slike rettigheter bør den aktuelle sameieren få beholde når en sameier bruker sin rett til å kreve seksjonering. Noen av de arealene slike rettigheter er knyttet til, kan enkelt transformeres til tilleggsdeler til den aktuelle seksjonen i forbindelse med seksjoneringen, men det vil ikke alltid være mulig. For å sikre at slike

avtaler om enebruksrett kan videreføres også etter at sameiet blir seksjonert, foreslår departementet at loven stiller krav om at rettigheten, om den ikke allerede er vedtektsfestet, blir vedtektsfestet. På den måten kan rettighetene registreres i grunnboken og oppnå rettsvern.

10.5.3 **Hva kan tinglyses?**

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

Tinglysingsloven § 12 bestemmer hva som kan tinglyses. Alle dokumenter som «går ut på» å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rettighet i fast eiendom kan tinglyses i grunnboken. Dersom en vedtektsbestemmelse inneholder et element av å stifte eller anerkjenne en rettighet i fast eiendom, kan rettigheten 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.

10.5.4 **Nærmere om departementets forslag: saksbehandlingsreglene**

Utvalget har etter departementet vurdering foreslått gode regler om hvordan en seksjonering kan skje når ikke alle sameierne er enige om at det er en fordel å seksjonere, og derfor ikke vil medvirke frivillig. 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. Departementet er blitt stående ved at bare kravet om at sameieren må varsle de øvrige sameierne skriftlig om sitt krav, at kravet skal settes frem for tingretten og at tingretten skal oppnevne en medhjelper til å gjennomføre prosessen bør stå i loven. De øvrige saksbehandlingsreglene kan og bør gis i forskrift. Dette gjelder for eksempel de nærmere reglene om tingrettens saksbehandling, gjennomføringen av seksjoneringen og om medhjelperens oppgaver.

11 Seksjoneringstidspunktet

11.1 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. Tidspunktet er valgt fordi det etter dette tidspunkt ikke kan skje vesentlige endringer av byggeplanene uten ny byggesaksbehandling. Slik sikrer man at seksjoneringen stemmer med sluttresultatet.

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

Seksjonering av en bestående bygning bør derimot bare kunne omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd. Det kan nok være et visst behov for å ta med bruksenheter som ikke er utbygd, for eksempel av hensyn til finansieringen av byggarbeidene. Hvis seksjoneringen skulle kunne omfatte slike enheter, ville dette åpne for en omgåelse av standardkravene til boligseksjonene. Der utbyggingsplanene ikke ble realisert ville det skape en uklar situasjon med tanke på fordeling av fellesutgifter, stemmeavgivning m.m. Også ellers ville det være uheldig med en seksjonering som kanskje for lang tid ikke svarte til den faktiske inndelingen i bruksenheter. Departementet har merket seg at tinglysingsmyndighetene i de største byene, samt Den norske Advokatforening gir uttrykk for at seksjonering av nye ikke utbygde bruksenheter i bestående bygg langt oftere skaper problemer for resten av sameiet enn man opplever ved seksjonering av nybygg.

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

Tidspunktet for seksjonering skaper en del problemer

Utbygger har ofte behov for å finansiere sitt byggeprosjekt på et tidlig tidspunkt. Normalt vil finansiering forutsette et panteobjekt til sikkerhet for byggelån.

Nybygg

Når et nybygg skal seksjoneres av *en og samme utbygger* vil seksjonering normalt gjennomføres samtidig med selve byggesaken. Tidspunktet for når utbygger først kan seksjonere byr i slike tilfeller ikke på særlige problemer fordi byggetiden normalt vil være lengre enn tiden det tar å seksjonere. I disse tilfellene er det ikke behov for seksjonering før bygget er ferdigstilt og skal skjøtes over til kjøper.

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 seksjoner 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 (for eksempel blir felleskostnadene høyere når det blir egen forretningsførsel i hvert sameie og separate regnskaper og revisjon). Videre kan oppdeling medføre at fellesfunksjoner som er ment å betjene alle sameiene (typisk et garasjeanlegg) tilfeldigvis blir liggende i ett av sameiene. Særlig krevende blir dette hvis utbygger ikke har fastsatt og tinglyst detaljerte regler om rettigheter og forpliktelser. Hvem har rett til å bruke garasjeanlegget som opplagt var ment å tjene alle sameiene? Spørsmålene viser at det er behov for å klargjøre reglene.

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. Regelen har derfor vært utfordrende å praktisere både for utbyggere og kommuner.

Når er et bygg å betrakte som *bestående*? Er en bygning som er strippet helt innvendig (bare fasaden beholdes) å betrakte som bestående bebyggelse? Eller må dette behandles som et utbyggingsprosjekt der seksjonering ikke kan skje før det foreligger igangsettingstillatelse? Når kan man seksjonere en byggetomt som både har eksisterende bygningsmasse og planlagte bygninger? Hva med påbygg og tilbygg til eksisterende bygning? Når er en boligseksjon å betrakte som ferdig utbygd? Som spørsmålene viser, er det behov for å klargjøre reglene.

11.2 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. Bruksenheter kan bli bygget annerledes, eller *ikke* bli bygget i det hele tatt. Utvalget pekte på at dette kan føre til konflikter mellom sluttbrukerne, typisk ved at det ikke er opparbeidet uteareal i tråd med seksjoneringen. Slike avvik kan få uheldige konsekvenser for for-

deling av felleskostnader fordelt etter fastsatt brøk. Til tross for disse betenkelighetene, kom utvalget til at fordelene med et tidlig seksjonerings-tidspunkt 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 lovteknisk 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.

For å motvirke eventuelle uheldige konsekvenser av forslaget, foreslo utvalget å gi kommunen myndighet til å kreve reseksjonering eller sletting hvis det blir bygget vesentlig ulikt fra det som opprinnelig er seksjonert.

11.3 Høringsinstansenes syn

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

Kartverket mener at loven bør pålegge utbygger å søke seksjonering så tidlig som mulig for å tvinge utbygger til å «integre» seksjoneringen i byggeprosjektet. Kartverket har imidlertid ikke sterke meninger om når slik tillatelse bør kunne gis, men ser ulempene med for tidlig seksjonering. Etablering av såkalte luftslopp vil ved etterfølgende kommunalt vedtak innebære merarbeid for Kartverket.

Fylkesmannen i Rogaland, Arendal kommune, Kristiansand kommune, Oslo kommune, Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL), Advokatforeningen, Boligprodusentene, Huseiernes Landsforbund (HL), KS, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Eiendom, NBBL, OBOS og Advokatselskapet Bing Hodneland støtter forslaget.

Fylkesmannen i Rogaland foreslår at bestemmelsen utvides, slik at kommunen kan kreve søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven også før bestående utbygd eiendom blir seksjonert. Fylkesmannen foreslår at lovteksten også tar høyde for at det i saker med ett-trinns behandling er nødvendig med «byggetillatelse».

Oslo kommune støtter forslaget, men foreslår en ny regel for å avhjelpe problemet med avvik. De viser til at tidligere ordning (før matrikkellovas innføring av igangsettingstillatelse) fungerte godt, med enkelte unntak der bruksenheter i planlagte bygg ikke ble bygget. I Oslo skjer det ofte endringer fra rammetillatelsen til igangsettingstil-

latelse. Mange vil derfor måtte reseksjonere når bygget er ferdigstilt. Kommunen foreslår derfor at seksjoneringen ved rammetillatelse får status som *foreløpig seksjonering*, som avløses av en endelig seksjonering når igangsettingstillatelse foreligger. Kommunen foreslår at endelig seksjonering gis etter egenerklæring fra utbygger om at godkjent seksjonering stemmer med de faktiske forhold. Endelig seksjonering bør innsendes og tinglyses før seksjonene overdras til sluttbruker, og mens utbygger fortsatt sitter med hjemmelen. Oslo kommune foreslår en sanksjonsmulighet for manglende korrigering.

Stavanger kommune støtter forslaget for nybygg forutsatt at det innføres hjemmel for kommunene til å pålegge reseksjonering ved avvik, og sletting dersom det ikke blir bygd i det hele tatt. Kommunen er mer betenkt når det gjelder eksisterende bygg. Kommunen peker også på at endringen kan få konsekvenser for tildeling av gateadresse og bolignummer, som i Stavanger kommune skjer ved igangsettingstillatelse. Hvis seksjonering skjer når rammetillatelsen gis, kan en risikere avvik. Kommunen peker på at utbyggere må gjøres oppmerksom på eventuelle avvik i tiden mellom disse vedtakene for å ivareta sikker adressering.

Advokatforeningen og *NBBL* mener at forslaget vil gi økt fleksibilitet og imøtekommer utbyggers finansieringsbehov. Advokatforeningen mener det er behov for tydelig å presisere at dette også skal gjelde for eksisterende bygg.

Advokatselskapet Bing Hodneland og *Boligprodusentene* støtter forslaget og fremhever at det er et viktig tiltak for å forenkle organiseringen av større utbyggingsprosjekter. *Boligprodusentene* viser til eksempler der større utbygging er blitt uhensiktsmessig organisert, alene på grunn av regelen. *Advokatfirmaet Bing Hodneland* foreslår at eier av seksjon som kun eksisterer på rammetillatelse skal ha de samme retter og plikter som enhver seksjonseier fra seksjoneringstidspunktet. Dette vil forhåpentligvis stimulere til ferdigstillelse av prosjektet.

Finans Norge er skeptisk til forslaget. Finans Norge mener at utvalgets omtale er kort og at det derfor er utfordrende å se hvilke konsekvenser endringen vil få. Et endret seksjoneringstidspunkt vil ikke endre det faktum at det ved større nybyggingsprosjekter er behov for omfattende finanseringsavtaler mellom involverte utbyggere og banker. Finans Norge antar at en endring vil gi behov for ytterligere avtaleregulering. Finans Norge peker på panthavers risiko når det bygges i strid med seksjoneringen, særlig ved eksisterende

bygg. At et bygg er lovlig seksjonert, men i strid med krav etter plan- og bygningsloven, kan være vanskelig å oppdage for kjøper og kredittgiver. Å rette opp avviket kan føre til tap både for ny eier og panthaver. Det er ikke gitt at kravet kan rettes mot tidligere eier eller eierskifteforsikringsselskapet. Finans Norge mener at det bør iverksettes tiltak for at slike situasjoner unngås. Det er viktig for bankene, for forsikringsselskapene og for den generelle tiltro til boligmarkedet at lovlig seksjonerte boligseksjoner også tilfredsstiller andre offentligrettslige krav. Det bør derfor etter Finans Norges oppfatning vurderes om det er behov for ytterligere kontrollmekanismer av eksisterende bygg for å unngå tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Norges Eiendomsmeglerforbund og *Norsk Eiendom* støtter forslaget og mener at utvalget viser at de forstår hvilke praktiske utfordringer utbyggere står ovenfor.

Bergen kommune, *Fet kommune*, *Fredrikstad kommune*, *Larvik kommune*, *Lørenskog kommune*, *Nittedal kommune*, *Rælingen kommune*, *Sorum kommune*, *Trondheim kommune*, *Ulstein kommune*, *Ålesund kommune*, *GeoForum*, *GIS-samarbeid i Valdres* og *Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL)* støtter ikke forslaget. Deres felles motargument er hensynet til at seksjonering bør speile den faktiske situasjonen bør veie tyngre enn behovet for tidlig finansiering.

Bergen kommune mener at seksjonering bør forutsette igangsettingstillatelse i samsvar med godkjente plantegninger. Kommunen ser likevel at seksjonering på rammetillatelse er en fordel for utbygger, og mener at dette kan løses ved en ny seksjonstype, for eksempel utbyggingsseksjon.

Trondheim kommune viser til forslaget om å innføre tidsfrist for saksbehandling på seks uker, og mener at dette til dels vil avhjelpe problemet for utbyggere. Kommunen antar at behovet for reseksjonering vil oppstå i 40 prosent av sakene som følge av vesentlige endringer fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse. Kommunen er bekymret for at avviket vil forringe kvaliteten på matrikkelen. Dette vil igjen gi flere avvik mellom grunnboken og matrikkelen. Trondheim kommune viser til at matrikkelen benyttes som grunnlag for beregning av eiendomsskatt, og at feil i matrikkelen derfor kan resultere i at eier blir avkrevd feil skatt.

Larvik, *Lørenskog*, *Sorum*, *Fet*, *Rælingen*, *Nittedal* og *Ålesund kommuner* erfarer at det ofte er endringer fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse. Disse kommunene frykter derfor at forslaget vil gi grunnlag for feil seksjonering. Flere reseksjoneringer innebærer uheldig merarbeid for

kommunen. Videre spør de hvordan kommunen skal oppdage avvik. *Ålesund kommune* ber heller om at tidspunktet for tillatelse til igangsetting klar- gjøres, fordi dette er uklart for trinnvise tiltak. Kommunen peker på at eventuelle avvik får betydning for beregning av formuesskatt for boliger. Er eiendommen fortsatt registrert som næringsseksjon i strid med ny bruk, går kommunen glipp av skatteinntekter.

GIS-samarbeidet i Valdres mener at seksjonering ikke bør skje før ombygging er ferdigstilt. De mener at avviket som ofte oppstår mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse er veldokumentert. Endringene utløser krav om reseksjonering alt før seksjonene tas i bruk. Det vil kunne ta år å fremskaffe samtykkevedtak, pantefrafall og oppgraderte tegninger i omfattende prosjekter. GIS-samarbeidet tror dette vil skape konflikter, være byråkratisk og virke villedende for kjøpere.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) går imot forslaget. KBL ser at utbygger har behov for å pantsette ulike deler av eiendommen så tidlig som mulig, men mener likevel at sterke hensyn taler mot en slik endring. En eventuell innføring av tidsfrist for kommunen vil dempe behovet for tidlig seksjonering. Byggeprosjekter endres ofte underveis og dette øker etter KBLs syn behovet for reseksjonering. Det vil være en utfordring for kommunene å fange opp alle feilseksjoneringer. KBL frykter at endringene i sum vil medføre flere feilseksjoneringer og flere avvik mellom matrikkel og grunnbok, noe som er uheldig blant annet fordi matrikkelen benyttes som grunnlag for beregning av eiendoms- og formuesskatt, adressering av bolig, pantsetting osv.

Kun to høringsinstanser har kommentert forslaget om å beholde et senere seksjoneringstidspunkt for opprettelse av anleggseiendom. *Norsk Eiendom og Boligprodusentene* er uenig i forslaget og mener at også anleggseiendom bør kunne opprettes med bakgrunn i rammetillatelse. De kan ikke se prinsipielle grunner for å ha ulike seksjoneringstidspunkt for opprettelse av seksjoner og anleggseiendom. *Boligprodusentene* mener forslaget om sletting også bør kunne benyttes i disse tilfellene. I tilfeller med trinnvis utbygging både over og under bakken vil opprettelsen av anleggseiendom med bakgrunn i rammetillatelse være arbeidsbesparende.

11.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med utvalget og slutter seg 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 ulempene.

Departementet ser at risikoen er større for at seksjoneringen ikke stemmer i forhold til senere fysisk tilstand dersom seksjonering kan skje allerede ved rammetillatelse. Flere høringsinstanser frykter konsekvensene av dette.

Oslo kommune støtter som nevnt forslaget, men opplyste i sin høringsuttalelse at det ofte er avvik mellom tidspunktet for rammetillatelse til igangsettingstillatelse. Departementet ba Oslo kommune utdype og tallfeste dette nærmere. I brev av 19. oktober 2015 opplyste Oslo kommune at de i 2014 behandlet totalt 141 byggesaker der det skjedde en endring i tidspunktet mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Videre skrev kommunen at et stort antall av de endringene som skjedde mellom rammetillatelsen og igangsettingstillatelsen for eksempel gikk på endringer av ansvarlig foretak i byggesaken. Av de 141 sakene hadde 50 saker endringer som ville fått eller fikk en konsekvens for seksjoneringen (eller reseksjoneringen). Av disse 50 var det imidlertid bare 20 saker der eiendommen er seksjonert eller ble seksjonert. Plan- og bygningsetaten behandlet altså ikke veldig mange byggesaker der det skjedde endringer mellom tidspunktet for rammetillatelse og igangsettingstillatelse som også fikk en konsekvens for seksjoneringen. Kommunen opplyste imidlertid at mange byggesaker har endringer også etter at det er gitt igangsettingstillatelse.

Departementet mener at Oslo kommunes erfaringstall bør vektlegges i denne sammenheng. 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. BA-HR påpekte at en eventuell lovendring ikke griper inn i den gjeldende situasjonen for bankenes praksis og mulighet til å finansiere byggeprosjekter. En mulig lovendring innfører ikke noen begrensning

ger i bankenes adgang til å pantesikre sine krav, snarere tvert imot vil en lovendring gi ytterligere fleksibilitet i finansieringssituasjonen. BA-HR påpekte at finansnæringen i enkelte typetilfeller ved en slik lovendring vil få adgang til å sikre sine krav mot utbyggere på enklere og tryggere måter allerede tidlig i byggeprosessen. Den foreslåtte lovendringen bidrar altså etter BA-HRs syn til at utbyggere sammen med sine finansieringskilder får flere valgmuligheter for hvordan de ønsker å organisere finansieringen.

Når det gjelder Finans Norges påpekning av behovet for «omfattende finansieringsavtaler» ved større utbyggingsprosjekter, mente BA-HR at det kan hevdes at det nettopp er i situasjoner hvor flere utbyggere og banker er involverte at finansieringsavtalene blir omfattende og at lovendringen derfor kan bidra til å forenkle avtaleverkene ved at hver bank kan tinglyse sitt pantekrav på den seksjonen eller de seksjonene debitor for bankens krav har ansvar for å utvikle. En innvending mot dette kunne samtidig være at seksjonering tidlig i en byggeprosess vil være problematisk når banken ikke ønsker at byggetomten seksjoneres. Begrunnelsen for å motsette seg seksjonering kan være at banken ikke ønsker å bære risikoen for den usikkerheten slik seksjonering kan skape for panteobjektets verdi når byggeprosjektet etter hvert nærmer seg ferdigstilling. BA-HR fremhevet imidlertid at banken i slike tilfeller kan tinglyse en urådighetserklæring samtidig som den tinglyser panteretten i forkant av seksjoneringen. Tinglyses en urådighetserklæring som eksempelvis sier at eiendommen ikke kan seksjoneres uten samtykke fra banken, får banken anledning til å motsette seg seksjonering på et «for tidlig» stadium og den kan dermed unngå den risikoen feilseksjonering kan medføre. Slike urådighetserklæringer er forholdsvis enkle å utforme, og kan dekke behovet for «ytterligere avtaleregulering» som Finans Norge frykter at lovendringen vil medføre.

Departementet stiller seg bak advokatfirmaet BA-HRs konsekvensanalyse.

Finans Norge etterlyser også en nærmere vurdering av hvorvidt lovendringen kan føre til at det i større grad bygges i strid med seksjoneringen. Bygging i strid med seksjoneringen kan tenkes å få *konsekvenser for panteobjektets verdi*, særlig dersom avvikene fra det som opprinnelig var planlagt blir store. Til dette har BA-HR svart at det alltid vil være en viss usikkerhet knyttet til panteobjektets verdi når seksjonering gjøres tidlig i byggeprosessen. Det vil både være risiko for feilangivelser ved selve seksjoneringen, og at det videre i byggepro-

sessen mer eller mindre bevisst gjøres avvik fra hva seksjoneringen skulle tilsagt. BA-HR preserte likevel at det selv på tidspunktet for igangsettingstillatelse kan forekomme store avvik fra eiendomsutviklerens opprinnelige planer. BA-HR gjorde videre oppmerksom på at det finnes mange typer igangsettingstillatelser, i enkelte byggeprosjekter er det flere igangsettingstillatelser for ulike deler og ulike typer arbeid, og at det i dag er ulik praksis på kommunalt nivå med hensyn til hvilken igangsettingstillatelse det kan seksjoneres ved. Etter BA-HRs oppfatning vil lovforslaget gjøre at den uklarheten dagens regelverk rommer, ikke lenger kommer på spissen.

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. Slik oppfølging er nyttig ikke bare for banken, men kan også rent samfunnsøkonomisk sies å være nyttig i den forstand at kontroll fra bankens side blir en ytterligere pådriver for utbygger til å gå videre med et byggeprosjekt i den størrelsesorden, innenfor de frister og med de kvaliteter som er forespeilet. Lovendringen vil nok kunne føre til at bruken av byggelånskontrollører blir viktig for bankene fra en tidligere fase av byggeprosessen, men dette er neppe negativt i seg selv fra et samfunnsøkonomisk ståsted, og kan heller ikke anses å medføre noen tungtveiende byrde for banken. BA-HR viste til at det er vanlig at utbyggerne selv må betale for byggekontrollen. BA-HR avsluttet sin analyse med følgende vurdering:

Når så mye er sagt, må det likevel også påpekes at adgangen til seksjonering tidlig i byggeprosessen, med tilhørende økt risiko for avvik mellom seksjonering og endelig utført tilstand, vil kunne ha uheldige sider det ikke er så lett å unngå. Det mest uheldige er antagelig der byggeprosjekter ferdigstilles uten at avvik fra seksjoneringen avdekkes og/eller følges opp og korrigeres. Dette vil kunne gi uklare eiendomsforhold, med negative effekter både for og mellom aktuelle eiere, og ved senere eventuelle overdragelser. Der avvik avdekkes og tas tak i, vil det kunne bli mer arbeid med reseksjonering eller annen form for oppretting av avvik. Enkelte av disse problemene vil nok også

kunne håndteres ved at kommunen får hjemmel til å kreve reseksjonering ved betydelige avvik, men heller ikke dette er helt uproblematisk, se nedenfor. Men på den annen side må det igjen minnes om at slike eventuelle problemer er noe en også kan ha med dagens ordning med igangsettingstillatelse som tidligste seksjoneringstidspunkt. Spørsmålet er med andre ord i hvilken grad slike problemer kan komme til å øke, om tidligste tidspunkt skytes frem som foreslått.

Som gjennomgangen over viser, bør Finans Norges motforestillinger mot å fremskyve seksjoneringstidspunktet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse etter departementets vurdering ikke 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 tidspunktet 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. *Finans Norge* viser til at det er større risiko for at eksisterende bygg vil bli bygget i strid med seksjoneringen, at de ikke blir bygget i det hele tatt eller at de blir bygget i strid med offentligrettslige regler. Dette utgjør en særlig risiko for panthaver.

Advokatfirmaet BA-HR har gjort en konsekvensanalyse også av dette forslaget. Advokatfirmaet mener at hensynene mot å tillate en tidlig seksjonering kan ha større tyngde i tilfeller hvor bygningsmassen i hovedsak allerede er oppført. Endringer i eierbrøkene og etablering av nye seksjoner vil kunne ha stor innvirkning på eksisterende rettighetsforhold i sameier, blant annet vil endringer kunne påvirke kostnadsfordelingen og stemmerettigheter mellom de ulike seksjonseierne. BA-HR mente likevel at risikoen knyttet til avvik kan avhjelpes ved aktsomhet hos utbyg-

gere/seksjonseiere. For bankenes del vil en god byggelånskontroll og en tett oppfølging av prosjekter kunne redusere risikoen for problemer. Når det gjelder «papirseksjoner», mente BA-HR at disse er noe vanskeligere å oppdage i eksisterende bygg, men at det må kunne forventes at banken undersøker og følger opp prosjektet nærmere dersom en utbygger ber om lån på bakgrunn av at han skal bygge en ny seksjon i et eksisterende eierseksjonssameie. At bankene får et incentiv til en strengere kontroll, kan også her ha en positiv samfunnsøkonomisk effekt.

Advokatfirmaet BA-HR gjorde oppmerksom på at mens samme eier ved første gangs seksjonering av nybygg gjerne sitter på en rekke seksjoner som skal selges, så vil ikke oppgjør for de ulike seksjonene i et eksisterende bygg kunne skje før seksjonering er gjennomført, siden bankene på et tidligere tidspunkt ikke har noe panteobjekt. Oppgjøret vil med dagens regler risikere å bli forsinket på grunn av saksbehandlingstid knyttet til seksjonering hos kommunen. Det vil derfor være en klar fordel at oppgjøret kan gjennomføres på et tidlig tidspunkt slik at banken løpende kan ta pant i seksjoner ved suksessiv ferdigstilling.

Advokatfirmaet mente at det vil videre medføre en lovteknisk forenkling å legge seksjoneringen til tidspunktet for rammetillatelse for bestående bygninger ettersom det i dag oppstår mange grensetilfeller av hva som er en «bestående bygning». Begrepet «ferdig utbygget» er heller ikke entydig. Settes tidspunktet til «rammetillatelse» for alle byggetiltak, uavhengig av om det er nybygg eller bygging i tilknytning til eksisterende bygg, vil disse lovtekniske problemene falle bort.

Advokatfirmaet BA-HR konkluderte slik:

På den annen side kan det med rette hevdes at hensynene mot å tillate en tidligere seksjonering forsterkes ved seksjonering av bestående bygg, herunder risiko for uklare eiendomsforhold som påvirker eksisterende seksjonseieres posisjoner. Eksemplene viser likevel at det er store fordeler knyttet til å tillate en tidligere seksjonering også for eksisterende bygg, herunder at man sikrer en lovteknisk enkel praksis og en aktsom långiver vil kunne ivareta sine interesser ved en aktiv kontroll.

Som konsekvensanalysen viser, er argumentene mot å tillate seksjonering ved tilbygg på bestående bygg 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 ulempene.

Stavanger kommune er skeptisk til å tillate seksjonering på rammetillatelse for eksisterende bygg. Kommunen tildeler adresser ved igangsettingstillatelser. Tidspunktet er valgt fordi eventuelle endringer innebærer omrokking av adresser og bolignummer i etterkant. 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 korrigerende 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*. Kommunen foreslår at vedtaket avløses av et *endelig seksjoneringsvedtak* når igangsettingstillatelse foreligger. Alternativt kan dette gjøres ved søknad om brukstillatelse.

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

Utvalget har vurdert om det er mulig å innføre regler om «foreløpige seksjoneringer», dvs. at seksjoner som er opprettet før de er bygget, skal «falle bort» av seg selv hvis de ikke bygges i løpet av en bestemt frist. Et slikt bortfall vil gjelde hele seksjonssameiet, hvis ingen deler blir bygget, eller bare enkelte seksjoner som ikke blir bygget. Utvalget mener imidlertid at et automatisk bortfall vil kunne gi uheldige følger i enkelte tilfeller. Det kan foreligge særlige og unnskyldelige omstendigheter som har medført at seksjoner ikke er blitt bygget innen fristen. Etter utvalgets oppfatning kan det være behov for en grundigere saksbehandling som kan ta hensyn til de konkrete forhold i slike tilfeller. Utvalget foretrekker derfor at det gjennomføres en forvaltningsmessig prosess rundt endringene, fremfor et automatisk bortfall. I stedet for en foreløpig seksjonering foreslår utvalget at kommunen gis en klar hjemmel til å kreve reseksjonering hvis det bygges vesentlig ulikt fra det som er seksjonert, eller sletting av seksjoneringen der det ikke bygges i det hele tatt.

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.

En 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, jf. punkt 11.1 ovenfor. 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 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. En reseksjonering er et internt anliggende for den enkelte eiendommens eiere. Opprettelse av anleggseiendom medfører derimot at et nytt gårds- og bruksnummer innføres i matrikkelen og at nye eiendomsgrenser oppmåles. Prosessen involverer ofte flere eiendommer.

Å opprettholde ulike tidspunkt for seksjonering og for opprettelse av anleggseiendom kan by

på praktiske utfordringer. En anleggseiendom utvikles gjerne i samme prosess som seksjoneringen gjennomføres. Dette skjer typisk med en eller flere bygninger på grunnplan, med en felles anleggseiendom under bakken. Får man ikke fradelt anleggseiendommen før seksjoneringen, vil arealet under bakken inngå i de ulike sameiene – men da med uhensiktsmessige eiendomsgrenser. Det kan være utfordrende å få endret dette på et senere tidspunkt, særlig dersom seksjonene har skiftet eiere. 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 etter dette utvalgets konklusjon om å fastholde igangsettingstillatelsen

som tidspunkt for å opprette anleggseiendom. I og med det ikke er helt klart hvilken «igangsettingstillatelse» som skal utgjøre tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom, finner departementet grunn til å understreke at det er igangsettingstillatelsen for den bygningen som anleggseiendommen er knyttet til som gjelder. Et eksempel kan illustrere dette: Det skal bygges en blokk for bolig og næringsformål over et garasjeanlegg. Blokkene bestående av et antall boligseksjoner samt en næringsseksjon, skal etableres som et eierseksjonssameie. Garasjeanlegget skal etableres som en separat anleggseiendom. Anleggseiendommen kan etableres når det foreligger igangsettingstillatelse for garasjeanlegget, selv om det ikke foreligger rammetillatelse eller seksjoneringstillatelse for eierseksjonssameiet. Dersom igangsettingstillatelsen for garasjeanlegget er delt i trinn, vil det være igangsettingstillatelsen for bygningen som sådan som gjelder som tidspunkt for å opprette anleggseiendommen. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig med en igangsettingstillatelse som er begrenset til å grave ut byggegropa.

12 Hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering

12.1 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.

12.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å flytte frem tidspunktet for når en eiendom tidligst kan seksjoneres fra igangsettningstidspunktet til tidspunktet for rammetillatelse, se omtale av forslaget i kapittel 11. Utvalget pekte samtidig på noen betenkelige følger av forslaget. Hovedinnvendingen mot tidlig seksjonering er risikoen for at bruksenhetene blir bygget annerledes enn det som er seksjonert. Utvalget pekte på at kommunen i dag mangler hjemmel til å kreve at eier (hjemmelshaver) retter opp avvik. Likevel mente utvalget at behovet for tidlig seksjonering er større og inntreffer oftere enn problemet med at eiendommer ikke blir bygget ut i samsvar med seksjoneringen. Utvalget foreslo derfor å gi kommunen en hjemmel til å kreve reseksjonering eller sletting av seksjoner.

Utvalget foreslo at kravet skulle begrenses til tilfeller der seksjonene blir bygget med *et ikke ubetydelig avvik* fra seksjoneringen, jf. NOU 2014: 6 på side 50. Utvalget foreslo at skjæringstidspunktet for å vurdere avvik skulle være tidspunktet for ferdigattest, alternativt at det går fem år fra tinglysning av seksjonene. Kravet om reseksjonering skulle etter forslaget rettes mot de seksjonseierne som omfattes eller berøres av reseksjoneringen. Utvalget la til grunn at også sameiebrøken skal endres i forhold til avviket. Utvalget pekte på at sameiebrøken normalt er en funksjon av seksjonenes størrelse sett i forhold til det samlede areal på

seksjonene, og som hovedregel derfor bør endres slik at brøken svarer til den faktiske situasjonen.

Videre foreslo utvalget at kommunen skal kunne kreve at seksjoner som *ikke blir bygget* innen fem år etter seksjoneringen, må slettes. Til slutt foreslo utvalget å gi kommunen hjemmel til selv å slette et eierseksjonssameie som bare finnes på papiret.

For å gjøre bestemmelsen effektiv, foreslo utvalget at reseksjonering ikke skal hindres av pant eller rådighetsinnskrenkninger (for eksempel urådighetserklæringer) som hefter i de aktuelle seksjonene. En reseksjonering som innebærer en justering av en seksjon i utforming eller omfang, vil neppe være noen ulempe for pantthaver. Utvalget bemerket at pantets verdi som sikkerhet knytter seg uansett til det som faktisk er bygget, ikke det som fremgår av seksjoneringsdokumentene.

Utvalget understreket at regelen ikke generelt skal omfatte tilfeller der sameiet gjør bygningsmessige endringer som gjør at bygningen ikke lenger stemmer med den opprinnelige seksjoneringen.

12.3 Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene er delte i sitt syn. Flere kommuner støtter forslaget, og mener at en slik hjemmel vil gi kommunen det riktige verktøyet når den oppdager avvik. Andre kommuner frykter merarbeid og savner en nærmere anvisning på hvordan regelen skal praktiseres. Også blant interesseorganisasjonene er meningene delte.

Fredrikstad kommune, Kristiansand kommune og Stavanger kommune støtter forslaget, og mener at det er nødvendig med en slik hjemmel når seksjonering skal tillates på et tidligere tidspunkt.

Bergen kommune forutsetter at kommunen kan kreve saksbehandlingsgebyr for pålegg etter denne bestemmelsen. Videre mener de at slike pålegg må ansees som en egen sakstype og viser til at dette er en egen forretningstype i matrikkelen. De ønsker at loven beskriver saksbehandlingsreglene for sletting. Kommunen peker også på et behov for å rydde opp i matrikkelen etter at

bygninger er brent opp eller revet, og foreslår at kommunen også får hjemmel til å oppheve seksjoneringen i slike saker.

Oslo kommune støtter forslaget og legger til grunn at det uansett er i sameiets interesse å gjennomføre en reseksjonering eller opphevelse der det er avvik av betydning eller bygget ikke blir bygget. Ulempen er kommunens ekstra saksbehandling, samt ekstra kostnader for utbygger til saksbehandling og tinglysning. Kommunen mener likevel at hensynet til at tinglyste opplysninger skal være korrekte må veie tyngst. Oslo kommune foreslår også at det gis en sanksjonsmulighet for manglende korrigerings.

Finans Norge mener at kommunen må varsle pantthavere ved krav om reseksjonering av en eiendom eller en seksjon.

Huseiernes Landsforbund, Norges Eiendomsme-glerforbund, KS, NBBL og Advokatselskapet Bing Hodneland er positive til forslaget. *NBBL* mener at en slik regel er viktig for å unngå uheldige konsekvenser av endrede forhold. *Huseiernes Landsforbund* peker på at forslaget kan bety økte utgifter for seksjonseierne som har overtatt seksjonene, spesielt hvis utbygger er konkurs. Likevel mener *Huseiernes Landsforbund* at fordelene med den foreslåtte regelen oppveier ulempene.

Ålesund kommune støtter forslaget, men mener at kommunen også bør kunne kreve reseksjonering der bruksenhetens formål endres fra bolig til næring. Kommunen peker på at det er uheldig at bruksendringer ikke følges opp med en endring i matrikkelen. Dersom en seksjon er registrert som bolig i matrikkelen, men senere er godkjent benyttet til næring av bygningsmyndighe-ten, uten at endringen er fulgt opp med reseksjonering, vil kommunen få uriktig grunnlag for beregning av skatt på slike skatteobjekter. Videre foreslår kommunen at hjemmelen bør kunne anvendes der areal skal fradeles seksjoner med tilleggsareal grunn for å sikre at reseksjonering blir innsendt og tinglyst.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ikke merknader til realiteten i forslaget, men finner det uklart om kommunens pålegg om reseksjonering skal kunne påklages eller omgjøres.

Kartverket har ikke sterke synspunkter på forslaget, men peker på at det vil gi merarbeid for Kartverket.

Lørenskog, Sørums, Fet, Rælingen og Nittedal kommuner støtter ikke forslaget. Disse kommunene frykter at bestemmelsen blir vanskelig å tolke, og spør hvordan kommunen skal oppdage avvik. De tror en slik regel vil bli ressurskrevende for kommunen.

Trondheim kommune støtter ikke forslaget fordi det forutsetter at kommunene bygger opp et apparat som fanger opp og agerer ved feilseksjonering. Kommunen frykter at forslaget vil medføre flere saker og mer byråkrati. Trondheim kommune er negativ til sluttbefaring fordi det er for ressurskrevende, og mener at stikkontroller er mer aktuelt. Kommunen antar at forslaget vil føre til at flere tinglyste seksjoner ikke samsvarer med den faktiske situasjon. Feilen vil følge bygget etter at det er ferdigstilt og solgt til brukeren.

Advokatforeningen er negativ til forslaget. Advokatforeningen mener forslaget ikke er tydelig nok på hva som skal anses som avvik av betydning. Videre er Advokatforeningen kritisk til forslaget når det forutsetter at sameiebrøken skal endres tilsvarende. Et pålegg vil nesten alltid involvere samtlige seksjonseiere, noe som kan slå uheldig ut ettersom sameiebrøken ikke nødvendigvis er et resultat av arealfordelingen mellom seksjoner og fellesareal. Når det gjelder kommunens foreslåtte rett til å slette seksjoner som ikke blir bygget, peker Advokatforeningen på at risikoen for at seksjoner kan bli slettet vil medføre at det blir gitt færre lån og/eller at bankenes utlånspraksis endres vesentlig som følge av bankens økte risiko. Advokatforeningen frykter at regelen vil føre til en strammere utlånspraksis stikk i strid med utvalgets intensjon om å gjøre utbygging enklere for aktørene. Advokatforeningen frykter at høyere finanskostnader vil føre til at prosjekter ikke blir aktualisert.

GeoForum mener forslaget betinger «at kommunene bygger opp et apparat som fanger opp feilseksjoneringer og som agerer ved behov». Forslaget vil etter GeoForums syn føre til økt saksmengde og byråkratisering. En ytterligere konsekvens «vil sannsynligvis være flere rettstvister, med dertil økte utgifter for den enkelte og samfunnet». GeoForum savner en nærmere anvisning på hvordan kommunen skal fange opp feilseksjoneringer. De mener at stikkprøver vil være mest aktuelt, og frykter – i likhet med Trondheim kommune – at forslaget vil føre til at flere tinglyste seksjoner ikke stemmer med den faktiske situasjonen.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd støtter ikke forslaget.

Kommunene i Follo mener at det ikke er kommunens oppgave å kreve reseksjonering eller å slette seksjoner på egen initiativ. De viser til utvalgets prinsipielle syn om at eierseksjonsloven først og fremst er privatrettslig, og at det må være sameiernes eget ansvar å sørge for reseksjonering slik at det blir i samsvar med det som faktisk blir bygget.

12.4 Departementets vurdering

12.4.1 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 viser til omtalen av forslaget om å flytte seksjoneringstidspunktet i kapittel 11.

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 avviksretting 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 der kommunen har gitt tillatelse til en bruksendring fra næringsformål til boligformål eller motsatt. Når en bygning eller en bruksenhet i en bygning tas i bruk eller blir tilrettelagt til annen bruk enn det opprinnelig ble seksjonert til, mener departementet at endringen bør følges opp med en reseksjonering. Ny bruk kan påvirke omgivelsene og endre strukturen i nærmiljøet, noe som tilsier at eiendommen samtidig bør reseksjoneres i tråd med det nye formålet. For nærmere omtale, viser departementet til kapittel 12.4.6 nedenfor.

12.4.2 Avvik av betydning

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

konsekvenser verken for eiere eller andre med etablerte rettigheter i bygget.

Departementet er enig med Advokatforeningen i at vurderingstemaet kan by på utfordringer fordi avvik «av betydning» er et skjønnsmessig kriterium. Hva som er et mindre avvik og hva som er et større avvik må nødvendigvis vurderes konkret og skjønnsmessig. 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. Dette forutsetter imidlertid at sameiebrøken er en direkte funksjon av seksjonenes størrelser eller at man har andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsettingen av brøken. 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 på-

begynt, 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. Femårsfristen er slik sett ikke absolutt. Departementet er enig med utvalget i dette.

Advokatforeningen spør om utvalget har lagt tilstrekkelig vekt på at en risiko for panthaver vil medføre 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. Det vil både være risiko for feilangivelser ved selve seksjoneringen og at det videre i byggeprosessen blir gjort avvik fra seksjoneringen. Bankens tiltro til hvorvidt byggeprosjektet faktisk vil ferdigstilles slik utbygger/låntaker har forespeilet, vil være et sentralt moment i vurderingen av om den ønsker å finansiere prosjektet. 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 utbygd seksjon, kan være dramatisk for panthaveren 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. For det første må profesjonelle långivere kunne forventes å føre et visst tilsyn med at lånemidler som stilles til disposisjon faktisk brukes til å bygge for. Hvis pantsatte seksjoner bare finnes på papiret, bør det også være begrenset hvor mye lånemidler som er frigjort i tilknytning til utbyggingen av disse. For det annet, hvis det er gått fem år fra seksjonering og seksjonene fortsatt ikke er bygget, er det lite sannsynlig at utbygging noen gang vil skje. At kommunen derfor «rydder vekk» papirseksjonen vil ikke være veldig betenkelig. For det tredje er det nærliggende å anta at vilkårene for at banken kan tiltre pantet som oftest vil være oppfylt før den foreslåtte femårsfristen. Da har banken, eller den som banken måtte videregjøre seksjonene til, en oppfordring til å få fart på byggeprosessen igjen. Banken har også mulighet til å søke om forlengelse av fristen.

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 bruksdelt, medmindre det finnes et avtalegrunnlag for dette blant sameierne.

For å gjøre bestemmelsen effektiv, foreslo utvalget at reseksjonering ikke forutsetter at panthaver 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.

En byggesak avsluttes i praksis med at kommunen gir ferdigattest. Det er først på dette tidspunktet kommunen kan fastslå om det er avvik mellom det som er seksjonert og det som faktisk blir 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 ferdigattest.

12.4.3 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. Forslaget er ikke ment å utløse noe krav om å etablere et eget apparat for å håndtere denne typen saker, slik blant annet *GeoForum* er bekymret for. Derimot skal regelen gi kommunene et verktøy til å gripe inn når den avdekker avvik av betydning.

Avviket kan også påpekes av andre enn kommunen. Oppdager for eksempel en nyinnflyttet seksjonseier avvik av betydning, kan han gjøre kommunen oppmerksom på avviket og be om at kommunen pålegger sameiet å reseksjonere.

12.4.4 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. Er seksjoner solgt, må kravet derfor rettes mot de nye eierne.

Seksjonseierne må rette seg etter kravet fra kommunen. Dette betyr at reseksjonering ifølge forslaget ikke forutsetter beslutning på årsmøtet. I så fall ville kommunens pålegg kunne blitt stoppet

av seksjonseiere som ikke ser seg tjent med å rette opp feilen.

12.4.5 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. Hvis en seksjonseier kan dokumentere at han har gjort det han kan for å gjennomføre reseksjoneringen (signert nødvendige dokumenter osv.), er det liten grunn for kommunen til å ilegge denne seksjonseieren tvangsmulkt.

12.4.6 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 bruksenhet 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 bygget.¹

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. For eksempel vil en eiendom som brukes fra næringsformål til boligformål uten etterfølgende reseksjonering fortsatt være næringsseksjon i matrikkelen. Ålesund kommune påpeker at dette får konsekvenser for blant annet eiendomsskatt for de kommunene som har dette.

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. I de fleste tilfeller vil hjemmelshaveren selv sørge for reseksjonering i forbindelse med søknaden om bruksendring. Imidlertid vil en hjemmel nettopp sikre retting dersom hjemmelshaver velger å ikke reseksjonere.

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 bygningsdeler 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 NOU 2014: 6 side 104

13 Saksbehandlingstid

13.1 Gjeldende rett og dagens situasjon

Eierseksjonsloven setter ikke frister for kommunenes behandling av seksjoneringsaker.

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.¹ Saker som krever befaring vil nødvendigvis ta noe lengre tid å behandle. Det samme gjelder der det er krav om oppmåling av utendørs tilleggsdeler. De største kommunene oppgir at de bruker mellom ni og ti timer på selve saksbehandlingen. Trondheim kommune oppgir en gjennomsnittlig saksbehandlingstid på fire uker, mens Oslo kommune oppgir en saksbehandlingstid på cirka fire måneder. Liggetiden er med andre ord betydelig.

Undersøkelsen viser også at mange utbyggere opplever lang saksbehandlingstid som et betydelig problem. Lang saksbehandlingstid forsinkes salget, øker kapitalkostnadene og skaper usikkerhet om fremdriften av prosjektet.

13.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å innføre lovbestemte saksbehandlingstider. Utvalget vurderte om det er behov for ulike frister som tar høyde for at sakene varierer i kompleksitet og størrelse, men konkluderte med at hensynet til å ha enkle regler tilsa én frist for alle saker. Utvalget mente at seks uker er en rimelig frist sett i forhold til arbeidsbelastningen for kommunene.

13.3 Høringsinstansenes syn

Høringsinstansene er stort sett enige om at det bør innføres lovbestemte tidsfrister for kommunenes behandling av seksjoneringsaker. De fleste

kommunene stiller seg bak forslaget om å innføre tidsfrister, men flere mener at seks uker er for kort tid.

Trondheim kommune, Boligmentoren, Boligprodusentene, GeoForum, GIS-samarbeidet i Valdres, Huseiernes Landsforbund (HL), Kommunale Boligadministrasjons Landsråd (KBL), OBOS, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) støtter utvalgets forslag om en frist på seks uker.

Bergen kommune mener at seks ukers saksbehandlingstid fra saken kommer inn til den er avgjort, er for kort tid – også selv om fristen opphører å løpe i perioder der kommunen avventer retting av mangler ved søknaden. Med seks ukers saksbehandlingstid vil det bli vanskelig å avvikle ferie i kommunene. Bergen kommune antar at en så kort saksbehandlingsfrist vil føre til inntektstap for samtlige kommuner. Kommunen mener at maksimal tid bør settes til tolv uker.

Kommunene i Follo (Nesodden, Frogn, Oppegård, Ski, Enebakk, Ås og Vestby) mener at seks ukers behandlingstid i de fleste saker er tilstrekkelig, men peker på at det er et problem når ferien skal avvikles i sommerhalvåret. Derfor mener de at saksbehandlingstiden bør være åtte uker.

Fredrikstad kommune følger storkommunegruppens ønske om tolv ukers saksbehandlingstid, men påpeker at så lenge søknaden kan brukes som grunnlag for å rekvirere oppmålingsforretning av utendørs tilleggsdeler, blir det en uoverensstemmelse mellom eierseksjonsloven og matrikkelforskriften § 18 som har 16 ukers frist.

Nittedal, Lørenskog, Rælingen, Fet og Sørum kommuner mener at det må være «like frister for behandlingstiden på saker».

Oslo kommune støtter innføringen av en lovbestemt frist, men mener tolv uker er en mer realistisk saksbehandlingstid. Forslaget om tolv uker er basert på hvor lang tid en seksjonerings sak som regel tar i kommunen. I Oslo er det ulike avdelinger som er involvert fra søknaden kommer inn til kommunen til den blir sendt til tinglysning og til slutt returnert tinglyst til kunden. Oslo kommune viser til at seksjoneringsaker ofte er svært

¹ Rapporten *Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker* fra 1.12.2012 ble utført på oppdrag fra departementet.

kompliserte i tettbygd by og derfor mer tidkrevende.

Stavanger kommune synes at seks uker er for kort frist. Stavanger kommune står fast ved forslaget fra kommunene om tolv ukers frist. Kommunen forutsetter at tid til eventuell oppmåling av uteareal, kommer i tillegg.

Selvaag Bolig ASA peker på at behandlingstiden i dag varierer fra noen uker til flere måneder. De håper at en lovfestet saksbehandlingstid i kombinasjon med bestemmelser om reduserte gebyrer når fristen oversittes, vil medføre fokus på å behandle seksjoneringsøknader raskt.

13.4 Departementets vurdering

13.4.1 Innføre tidsfrister 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 seksjoneringsaker blir raskere avgjort. Departementet anbefaler derfor å lovfeste tidsfrister for kommunens saksbehandling.

I ovennevnte undersøkelse fra Høgskolen i Bergen oppgir kommunene at kurante saker kan behandles på to til tre dager. Seksjoneringsaker kan imidlertid også være svært komplekse og ta vesentlig lengre tid. Departementet har derfor 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.²

Et alternativ kunne i så fall være å definere to-, tre- og firemannsboliger, eventuelt også rekkehus, som «enkle» saker med en kortere frist, mens leilighetskompleksbygg («blokker») og andre forutsetningsvis større bygg kunne følge et annet spor med en lengre frist. Et annet alternativ kunne være å skille mellom seksjonering av nybygg og seksjonering av eksisterende bygg. Premisset måtte i så fall være at det ved seksjonering

av eksisterende bygg ofte er nødvendig med befaring, slik at saken blir mer arbeidskrevende for kommunen. Det er også mulig å tenke seg å skille mellom saker som krever oppmåling av uteareal og saker som ikke gjør det. Et siste, og egentlig mer «rettferdig» differensieringsalternativ, er å sette kortere frist for kommunens saksbehandling dersom søkeren har levert inn en gjennomarbeidet søknad med et godt tegningsmateriale. Slike vurderinger ville nødvendigvis måtte bero på ganske så skjønnsmessige kriterier.

Det er kompliserende at noen av disse kategoriene går «på tvers». For eksempel er det slik at tomannsboliger («enkel» sak) ofte har uteareal som skal måles opp («vanskelig» sak), og hvor lang skal fristen da være?

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

13.4.2 Hvor lang bør fristen være?

Departementet mener at fristen må være realistisk og forsvarlig, samtidig som den stiller krav om effektiv saksbehandling. Et alternativ er å kopiere fristene i plan- og bygningsloven, som etter hvert er innarbeidet og kjent for aktørene. Departementet mener likevel at tre uker, som er fristen for enkle byggesaker, er i knappest laget. Videre har departementet forståelse for at de største kommunene mener at seks uker, slik utvalget foreslo, er urealistisk sett i forhold til arbeidet med disse sakene. På den annen side er tolv uker trolig for lang frist i mange saker, jf. at de store kommunene oppgir å bruke to til tre dager på de kurante sakene.

Departementet foreslår etter dette en saksbehandlingsfrist 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. Seksjo-

² Saker som ikke krever dispensasjon, der det ikke er merknader fra naboer og som ikke krever uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter, jf. § 21-7.

nering 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. *Kartverket* viser til at kommunen som seksjoneringsmyndighet skal behandle seksjonerings søknaden og kommunen som lokal matrikkelyndighet skal registrere vedtaket i matrikkelen. Departementet ser *Kartverket*s poeng, men mener det er et viktigere hensyn å gi publikum forutsigbarhet for når seksjoneringsvedtaket – og med det matrikkelføringen – kan forventes. For publikum er det likegyldig om kommunens oppgaver frem til endelig vedtak på den ene siden og matrikkelføring på den andre siden er hjemlet i ulike lovverk. Tinglysning kan ikke skje før kommunen har ført seksjoneringen i matrikkelen. Det er derfor viktig at også matrikkelføringen skjer raskt.

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.³ 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. En slik praksis er påkrevd for å få til en mest mulig effektiv saksbehandling i hele kjeden frem til tinglysning. Matrikkelføringen er jo nettopp foreløpig og kan reverseres dersom det skulle komme klager. Tinglysningen 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.

³ Se kapittel 23 om kompetansefordelingen mellom *Kartverket* og kommunene

13.4.3 Sanksjoner når kommunen oversitter fristen

13.4.3.1 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å sanksjonere fristoversittelser med redusert gebyrkrav gjennom å innføre tilsvarende regler som i matrikkelforskriften. I saker om oppmålingsforretning etter matrikkelforskriften reduseres gebyret med en tredjedel dersom fristen oversittes. Dersom forsinkelsen varer i mer enn tre uker faller ytterligere en tredjedel bort.

13.4.3.2 Høringsinstansenes syn

Bare noen få høringsinstanser har kommentert forslaget.

Bergen kommune mener at forslaget har gode grunner for seg, men synes det fremstår som lite konsekvent når utvalget ikke foreslår samme sanksjon overfor tinglysningsmyndigheten. For rekvirenten har det liten betydning om det er kommunen eller tinglysningsmyndigheten som forsinker prosessen. Kommunen foreslår derfor at brudd på saksbehandlingsfristene ikke skal sanksjoneres med redusert gebyr.

Stavanger kommune støtter prinsippet om å redusere gebyret ved fristoversittelse.

OBOS støtter forslaget.

Hwang Flater Analyse støtter forslaget om å redusere gebyret ved oversittelse av fristen, men foreslår en nedtrappingsmodell som skiller mellom små og store fristoversittelser.

13.4.3.3 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.⁴ Uansett, så er ikke de to nedtrappingsmodellene veldig ulike. Plan- og bygningslovens nedtrappingsmodell innebærer at gebyret reduseres med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

⁴ Se plan- og bygningsloven §§ 21-7 og 21-8 tredje ledd, jf. byggesaksforskriften § 7-6.

13.4.4 Frist for å tinglyse seksjoneringsvedtak?

Kartverkets registerfører må registrere kommunens seksjoneringsvedtak i grunnboken innen to uker, jf. tinglysingsloven § 7. Dette er en generell frist for tinglysing av dokumenter, som altså ikke bare gjelder for tinglysing av kommunale seksjoneringsvedtak.

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 tinglysingen i eierseksjonsloven.

14 Saksbehandlingsgebyr

14.1 Gjeldende rett

Kommunen kan kreve gebyr for saksbehandlingen. Som hovedregel skal den enkelte kommune fastsette gebyret ut i fra gjennomsnittlige kostnader, men med en maksimalgrense på tre ganger rettsgebyret (fem ganger rettsgebyret ved befaring). Med dagens rettsgebyr på kr. 1025 utgjør dette maksimalt gebyr på kr. 3075 (kr. 5125 ved befaring). 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.

14.2 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.

14.3 Høringsinstansenes syn

Ikke overraskende støtter alle kommunene som har uttalt seg utvalgsflertallets forslag om å fjerne dagens regel om maksimalsats. Dette gjelder *Arendal kommune, Bergen kommune, Fredrikstad kommune, Larvik kommune, Lørenskog kommune, Nittedal kommune, Oslo kommune, Oppegård kommune, Trondheim kommune, Vang kommune, Sørum kommune, Stavanger kommune* og *Ålesund kommune*. De største kommunene mener at dagens maksimalbeløp hindrer dem i å få dekket

sine faktiske kostnader ved behandlingen av seksjoneringssakene

Boligprodusentenes Forening, Boligmentoren, GIS-samarbeidet i Valdres, GeoForum, Huseiernes Landsforbund, Hwang Flater Analyse, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL), KS og Selvaag Bolig mener at forslaget vil legge til rette for at kommunen får dekket sine faktiske utgifter i seksjoneringssakene.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er ikke negativ til at gebyr kan fastsettes på bakgrunn av selvkost, men peker på at selvkost reiser en rekke problemstillinger, både når det gjelder dokumentasjon av selvkost i den enkelte sak og klagerett på gebyrileggelse. Fylkesmannen mener det bør presiseres hvorvidt gebyrileggelse skal kunne påklaus.

Oslo kommune opplyser at kommunen tar inn gebyrer som er «langt under» det kommunen bruker på å gjennomføre en seksjoneringsak.

Stavanger kommune har i flere år hevdet at gebyret har vært altfor lavt, og at det ligger på cirka 25-30 prosent inndekning med dagens gebyr. Kommunen mener at det ikke er grunn til at skattebetalerne skal subsidiere en tjeneste som legger til rette for videresalg av boenheter til enkeltkunder.

Boligprodusentenes Forening understreker at gebyrene må settes innen rammen av selvkostprinsippet, slik at kommunale gebyrer ikke bidrar til høyere boligkostnader enn det den nødvendige ressursbruken som følger av hver enkelt tjeneste tilsier.

GIS-samarbeidet i Valdres er tilfreds med forslaget, men mener at kommunen også må kunne kreve gebyr etter selvkost for arbeidet med å kreve retting av ulovlige seksjoner.

Hwang Flater Analyse støtter forslaget om å legge til grunn selvkostprinsippet, men savner en prinsipiell drøftelse og klargjøring av begrepet «selvkost».

Forslaget til mindretallet om å innføre et maksimumstak for gebyr får støtte fra *Advokatforeningen, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon, Enqvist Eiendomsdrift AS, Høgskolen i Bergen, NBBL, Norsk Eiendom* og *OBOS*.

Advokatforeningen viser til at de har hatt befatning med svært mange seksjoneringsaker i det siste tiåret. Advokatforeningens erfaring er at behandlingsgebyret ikke står i forhold til det arbeidet befarer i gjennomsnitt medfører av arbeid for en saksbehandler i kommunen.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon og *Enqvist Eiendomsdrift AS* er skeptiske til innføring av selvkost fordi de mener at «et slikt regime neppe er kontrollerbart». De tviler på at kommunene har gode nok systemer til å beregne riktige kostnader, og støtter mindretallets forslag om å videreføre en ordning med maksimalsatser. De støtter at rettsgebyret bør danne grunnlag for beregning, men stiller spørsmål ved om ikke ni og femten rettsgebyr er i høyeste laget.

Høgskolen i Bergen slutter seg til prinsippet om at det i utgangspunktet må være kommunen som fastsetter gebyret ut fra selvkostprinsippet under forutsetning av en saksbehandlingstid på maksimalt seks uker. Høgskolen mener man bør fastsette slike maksimalgrenser, men at disse ikke bør knyttes til rettsgebyret som i lang tid har vært uendret. Høgskolen foreslår derfor at gebyret skal være ti eller femten prosent av grunnbeløpet i folketrygden.

NBBL støtter forslaget om at gebyret settes til selvkost, men mener det er behov for en maksimumsgrense. I og med at rettsgebyret i liten grad endrer seg i takt med pris- og kostnadsutviklingen, kan dette lede til en uheldig utvikling for kommunens kostnadsdekning. Så fremt rettsgebyret ikke endrer seg i større grad, mener *NBBL* at det vil være heldig med en annen parameter for maksimalpris, for eksempel en prosentvis størrelse av folketrygdens grunnbeløp.

Norsk Eiendom er skeptisk til forslaget og begrunner dette med til dels betydelig og lite forklarlig variasjon i kommunale gebyrer. *Norsk Eiendom* foreslår at utarbeidelsen av gebyrreglementet standardiseres, utarbeides og godkjennes av en annen instans enn den som ilegger gebyrene.

OBOS støtter mindretallets forslag. Selv om gebyrberegningen skal skje i henhold til et selvkostprinsipp, mener *OBOS* «at spørsmålet om kommunal selvkost er et alt for tøyelig begrep til at det er betryggende å slippe kommunene løs med noe som mest sannsynlig blir fri prissetting for en monopolaktør». *OBOS* støtter mindretallets forslag om et tak på gebyret på henholdsvis ni og femten rettsgebyr, og mener dette bør være relativt romslige rammer for de fleste saker.

14.4 Departementets vurdering

14.4.1 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.¹ Departementet 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.

Selvkost er et etablert prinsipp for betaling av kommunale tjenester, og betyr at gebyret ikke skal overstige kommunens nødvendige utgifter på sektoren. Beregningen av selvkost er komplisert og det kan være vanskelig for den enkelte borger å kontrollere at kommunen har holdt seg innenfor selvkostprinsippet 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. I kapittel 21 har kommunelovutvalget redegjort nærmere for hvordan kommunen kan beregne selvkost. Utvalget skriver at hva som er selvkost for en tjeneste, vil bero på hvilken metode og hvilke prinsipper som legges til grunn for beregningen av selvkost.

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. Kommunen kan legge gjennomsnittsbetraktninger til grunn og benytte standardiserte satser basert på sakstype/typetilfeller, mengde/antall/størrelse, eller lignende. 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» i den forstand at gebyr i saker med høyt gebyr, som viser seg å være lite ressurskrevende, kan komme til å finansiere kommunens arbeid i kompliserte og tidkrevende saker, som er kategorisert med lavt gebyr. Det er likevel ansett for å være en forutsetning

¹ Rapport av 01.12.2012 fra Høgskolen i Bergen: «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker».

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. At selvkostprinsippet tas inn i lovteksten tydeliggjør at dette også er lovens øvre ramme, og setter grenser for hvordan kommunene kan utforme sine gebyrregulativ. Gebyrene skal dekke kommunens utgifter i forbindelse med saksbehandlingen, men ikke være av en slik størrelse at kommunen får en nettogevinst på fagområdet.

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, der det heter:

Det er en forutsetning at forvaltningen kan dokumentere de snittkostnadene som ligger til grunn for fastsettelsen av gebyrsatsene i den enkelte sakstype, og det er forvaltningen som har bevisbyrden for at selvkostprinsippet er overholdt. [...]

Jeg har også tatt opp spørsmålet knyttet til selvkostprinsippet og dokumentasjonskravet med Kommunal- og regionaldepartementet på generelt grunnlag, se ombudsmannens årsmelding for 2008 på s. 275. Departementet skrev i brev 1. oktober 2007 blant annet:

«I tilfeller hvor det hevdes at kommunens gebyrsatser ikke er fastsatt i henhold til selvkostprinsippet, vil en kunne be kommunen dokumentere at selvkostprinsippet er ivaretatt, for eksempel ved å fremlegge for- og etterkalkyler av grunnlaget for sine gebyrsatser. Det vil ikke være tilstrekkelig å vise til at gebyrberegning som skjer i samsvar med regulativet oppfyller kravet til selvkost.»»

Departementet stiller seg bak Sivilombudsmannens uttalelse.

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. Kriteriene for bruk av en slik sikkerhetsventil kan i så fall fremgå av regulativet eller av kommunens praktisering av det. Et gebyr kan for eksempel være åpenbart urimelig der det er et betydelig misforhold mellom kommunens arbeid og gebyrets størrelse, typisk ved utilsiktede utslag av et gjeldende regulativ.

14.4.2 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. Kommunen kan ha mye arbeid med saker som ender med avslag. Som *Bergen kommune* har påpekt, kan en slik regel dessuten innebære at søkere som gjør en god jobb med seksjonerings søknaden må subsidiere dem som sender inn en så mangelfull søknad at den må avslås. Ingen andre høringsinstanser har kommentert forslaget.

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

14.4.3 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. Rett til å klage på gebyret vil kun være til stede dersom gebyret er ilagt med hjemmel i en regulativbestemmelse som gir anvisning på en individuell gebyrileggelse, eller ved avslag på en søknad om lemping med hjemmel i en sikkerhetsventil som omtalt ovenfor under punkt 14.4.1. Kun i slike tilfeller, der gebyrileggelsen er resultatet av en individuell vurdering, vil gebyrileggelsen være et enkeltvedtak som kan påklages.

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

15.1 Gjeldende rett

15.1.1 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.

15.1.2 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. Forsvarlighetsstandarden har ikke noe reelt innhold ut over dette. I annet ledd er derimot forsvarlighetsstandarden 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. Om vedlikeholdsplikten for et bestemt areal eller en bestemt bygningsdel tilligger enkeltseksjonseiere eller sameiet, beror altså på om arealet eller bygningsdelen anses for å være del av bruksenheten eller fellesarealet. Denne grensen er ikke alltid enkel å trekke og det oppstår ikke sjelden tvister om dette. For en del praktiske tilfeller, som altaner, terrasser og balkonger, er imidlertid mye avklart gjennom rettspraksis.

I borettslagsforhold finnes de tilsvarende reglene om vedlikeholdsplikt i burettslagslova § 5-12 og § 5-17. Sammenlignet med eierseksjonsloven, er de mest iøynefallende forskjellene for det første at reglene om den enkeltes/individets (andelseierens) og fellesskapets (borettslagets) vedlikeholdsplikt fremgår av to ulike bestemmelser. For det annet er reguleringen i burettslagslova mer detaljert og utførlig med hensyn til hva vedlikeholdsplikten går ut på.

15.2 Utvalgets forslag

15.2.1 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.

15.2.2 Vedlikeholdsreglene

Utvalget mente at dagens vedlikeholdsregler, slik de er tolket i rettspraksis, fordeler vedlikeholds-

ansvaret 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 seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt går. Derimot anbefalte utvalget å klargjøre grensene i lovteksten. Konkret foreslo utvalget å bygge opp reglene på samme måte som i burettslagslova, det vil si ved å gi en uttømmende oppregning av hva som er den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsansvar, mens det øvrige er et felles vedlikeholdsansvar.

Ettersom lovens vedlikeholdsregler ikke vil passe i alle sameier, anbefalte utvalget for det første at sameiet kan vedtektsfeste andre fordelinger av vedlikeholdsansvaret. Slike vedtekter kan gå ut på at én eller flere seksjonseiere får et *større* vedlikeholdsansvar enn loven pålegger dem, ved at de får plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealene. Et eksempel på en slik situasjon kan være når en seksjonseier får enerett til å bruke deler av fellesarealene. Vedtektene kan også fastsette et *mindre* vedlikeholdsansvar for enkeltseksjonseiere enn etter loven, ved at fellesskapet får plikt til å vedlikeholde bruksenhetene. For det annet anbefalte utvalget at enkelte seksjonseiere og sameiet kan *avtale* andre fordelinger av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av loven for en periode på inntil ti år. Slike avtaler må godkjennes av årsmøtet.

Hvis ikke sameiet overholder sine plikter til å holde fellesarealene vedlike, foreslo utvalget at de enkelte seksjonseierne selv kan utføre vedlikeholdet (selvhjelpsvedlikehold). Kostnadene til å utføre slikt vedlikehold, kan seksjonseieren kreve refundert.

Utvalget foreslo også en regel om at sameiet skal ha rett til tilgang til bruksenheten for å utføre vedlikehold, reparasjon eller utskifting av felles installasjoner. Utvalget foreslo en prosedyre for å få denne tilgangen, og en varslingsregel.

Dersom en seksjonseier ikke overholder vedlikeholdsplikten for sin seksjon, og seksjonen overføres til ny eier uten at vedlikeholdet er utført, foreslo utvalget at den nye seksjonseieren skal ha plikt til å utføre det manglende vedlikeholdet. Utvalget mente imidlertid ikke at den nye seksjonseieren skal bli erstatningsansvarlig overfor sameiet eller andre seksjonseiere for manglende vedlikehold før han selv overtok seksjonen.

Utvalget foreslo ikke å innføre en regel som i burettslagslova § 5-17 første ledd om at sameiet plikter å utbedre skader på de enkelte boligene, selv om skadene skyldes manglende vedlikehold

fra en annen seksjonseier. Etter utvalgets syn er en slik regel ikke naturlig i eierseksjonsforhold, fordi sameiet ikke eier selve eiendommen.

15.3 Høringsinstansenes syn

Forbrukerrådet, Bergen kommune, Boligmentoren, Huseiernes Landsforbund og Norges Eiendomsme-glerforbund støtter utvalgets forslag til regler om vedlikehold. Også *Advokatforeningen* støtter utvalgets forslag, men mener at muligheten for en gruppe seksjonseiere til å få enerett til å bruke fellesarealer (og vedlikeholdsplikt for slike arealer) bør gjelde generelt, og ikke bare i sameier som har næringsseksjoner.

Statsbygg mener at det må presiseres at erververens vedlikeholdsplikt ved overføring av en seksjon kun gjelder forhold ved bruksenheten, ikke forhold som angår fellesarealene.

Kartverket har ingen innvendinger mot en ordning med varige, eksklusive bruksrettigheter til bestemte fellesarealer, men det må ikke gå på bekostning av kravene til oppmåling der hvor det er nødvendig. Kartverket påpeker at en avtale om utvidet vedlikeholdsplikt for en seksjonseier, kan tinglyses som en heftelse på den seksjonen som påtar seg den utvidede plikten. Videre påpeker Kartverket at dersom sameiet får en større vedlikeholdspunkt enn normalordningen tilsier, kan dette tinglyses som en heftelse på samtlige seksjoner.

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) er enig i at det er behov for å klargjøre vedlikeholdsreglene, og i at det ikke er behov for å endre grensen mellom sameiets og seksjonseiernes ansvarsområde. ABBL er enig i at loven bør ha samme struktur som burettslagslova, og støtter også forslaget om prosedyrer for at sameiet skal få tilgang til bruksenheten for å utføre vedlikehold mv. på felles installasjoner, herunder varslingsregelen. ABBL er skeptiske til at det kan inngås en avtale mellom en seksjonseier og sameiet om vedlikeholdsplikten. ABBL frykter at det vil skape uoversiktlige forhold dersom ikke slike avtaler vedtektsfestes – særlig når de opprinnelige avtalepartene ikke lenger eksisterer. ABBL støtter heller ikke forslaget om en seksjonseiers rett til å utføre selvhjelpsvedlikehold. Selv om loven krever varslings, vil noen kunne komme til å tro at det bare er å igangsette arbeider på egenhånd. Dessuten vil det kunne oppstå uenighet om hva som er «for-svarlig vedlikehold» av fellesarealene, og dermed om det overhodet er grunnlag for selvhjelpsvedlikehold.

Boligprodusentenes Forening mener at det bør vurderes å behandle seksjonseiers ansvar for rør-føringer og kanaler tilhørende vannforsyning og felles ventilasjonsanlegg i § 17. Videre mener de at det bør vurderes å regulere forhold vedrørende bærende konstruksjoner som ligger innenfor enkelte seksjoner eller i grensen mellom seksjoner, slik at seksjonseier ikke får adgang til å endre disse konstruksjonene.

NBBL mener at burettslagslovas vedlikeholdsregler fungerer godt og at rettspraksis etter dagens eierseksjonslov nærmer seg burettslagslovas. Det vil være uheldig å etablere et nytt regelsett som ikke benytter etablerte juridiske standarder, ord og uttrykk. *NBBL* mener derfor at vedlikeholdsreglene bør utformes på samme måte som i burettslagslova.

OBOS er positiv til utvalgets uttrykte intensjon om å harmonisere burettslagslova og eierseksjonsloven for så vidt gjelder vedlikeholdsplikten. Etter *OBOS'* syn oppstår det parallelle problemstillinger for borettslag og eierseksjonssameier. *OBOS* tar derfor til orde for størst mulig grad av likeartede regler for de to eieformene. *OBOS* mener videre at det er hensiktsmessig at utkastet §§ 16 og 17 endrer rekkefølge, slik at den positive angivelsen av seksjonseiers vedlikeholdsplikt kommer først, mens den negative angivelsen av sameiets vedlikeholdsplikt kommer etterpå. Dette vil gjøre bestemmelsene lettere tilgjengelige, og være mer i tråd med burettslagslovas system. *OBOS* deler utvalgets vurdering av at det er behov for å kunne etablere varige bruksretter til fellesarealer, med fire endringer: 1) Muligheten for å knytte varig enerett til seksjoner begrenses til tilfellene der eneretten legges til to eller flere seksjoner i fellesskap, 2) Adgangen til å etablere varige eneretter bør begrenses til de egentlige kombinerte sameier, der det både er næringsdrift og boliger, og ikke også inkludere sameier hvor næringsseksjonen bare er parkering e.l. til bruk for boligseksjonene, 3) Hvor en gruppe seksjonseiere får eksklusiv bruksrett til et fellesareal, bør vedlikeholdsansvaret fremdeles hvile på styret, mens vedlikeholdskostnadene bør bæres av gruppen, 4) Det bør fastsettes en grense for hvor lang en midlertidig enerett til å bruke et fellesareal kan være før den i lovens forstand må anses som varig. *OBOS* støtter utvalgets forslag til regulering av vedlikeholdsplikten ved overføring av seksjon.

Amanuensis Gert-Fredrik Malt har forslag til lovtekniske forbedringer.

Sameiet Lagården Terrasse savner en regel som gir et eierseksjonssameie en generell adgang

til å fastsette at vedlikeholdsansvaret påhviler den enkelte seksjonseieren.

15.4 Departementets vurdering

15.4.1 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 forholdet mellom eierseksjonsloven og burettslagslova generelt, viser departementet til punkt 4.5.2. 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.

15.4.2 Generelt om regelsystematikken

OBOS' forslag og begrunnelse for hvorfor utvalgets utkast til §§ 16 og 17 bør endre rekkefølge, er etter departementets vurdering god. Det gir samme rekkefølge på reglene som i erstatningsreglene, der seksjonseierens ansvar behandles før sameiets ansvar. Departementet foreslår derfor at reglene får denne rekkefølgen.

15.4.3 Grensen mellom seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

15.4.3.1 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 bruksenheterne, 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 grensedragningsene som det her legges opp til, kan oppfattes som mer enn rettsavklarende – eksempelvis regelen om seksjonseierens rett til å skifte sluk på badet, jf. omtalen under punkt 15.4.3.4.

Departementet vil nedenfor gjøre rede for en del konkrete vurderinger av hvor grensen mellom seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt bør gå.

15.4.3.2 Særlig om vinduer og ytterdører

Utvalget foreslo at seksjonseiernes vedlikeholdsplikt skal omfatte vinduer og ytterdører. Etter lovforslaget 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. For det første fordi han mener at seksjonseiere bør ha samme frihet til slik utskifting som eneboligeiere har. Hvis utvalgets hensikt med forslaget er å sørge for en noenlunde ensartet fasade på bygningen, ivaretas dette etter hans oppfatning allerede av reglene i plan- og bygningsloven.¹ For det annet hevder han at lovforslaget gjør det nødvendig å trekke skillet mellom hva som er vedlikehold og reparasjon på den ene siden, og utskifting på den andre siden.

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, som også Aulstad påpeker, 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 reglene verken tilstrekkelige eller egnet som avgrensningskriterium. En utskifting av et vindu eller en ytterdør vil i seg sjelden endre bygningens «karakter». Likevel kan det være gode grunner for at andre seksjonseiere ikke ønsker at bomiljøet skal endres gjennom en slik utskifting. 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. Normalt bor man mye tettere på sine naboer i en eierseksjon enn i en enebolig. Dette berettiger at naboene (de øvrige seksjonseierne) har mer å si for hvordan seksjonens ytre fremstår rent estetisk. Departementet konkluderer etter dette med at verken hensynet til seksjonseiernes 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. Eksempel: Knuses en vindusrute, og denne lar seg erstatte med en tilsvarende vindusrute, står vi overfor en reparasjon av vinduet, ingen utskifting. Da påhviler vedlikeholdsplikten seksjonseieren. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting av vinduet, enten fordi det teknisk eller økonomisk sett ikke lar seg forsvare (eller er mulig) å reparere vindusruten tilbake til samme tilstand

¹ Etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav c er fasadeendringer i utgangspunktet søknadspliktige, men fasadeendringer som ikke fører til at bygningens karakter endres er unntatt fra søknadsplikt etter § 20-5 første ledd bokstav f.

som den hadde, eller fordi hele vinduet med innramming mm. må skiftes ut, har sameiet vedlikeholdsplikten. 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. Er det mangelfullt vedlikehold av fellesarealene som medfører at en vindusrute knuses, for eksempel ved at sameiet har vanskjøttet et tre på fellesarealet som velter og knuser ruten, kan seksjonseieren kreve erstatning av sameiet for reparasjonsomkostningen. Og omvendt, dersom det er seksjonseierens bruk av seksjonen som medfører at hele vinduet må skiftes ut, kan sameiet kreve utskiftingskostnadene erstattet av sameieren. Et eksempel kan være hvis seksjonseieren ikke sørger for utlufting av seksjonen slik at vindusrammen råtner opp.

15.4.3.3 Særlig om rør

Utvalget foreslo at seksjonseiernes vedlikeholdsplikt 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 stigerørret 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 stigerørret byttes uten at også stigerørret byttes. Når sameiet da nekter å bytte stigerørret, er seksjonseieren i praksis fratatt muligheten til å foreta seg noe. Aass foreslår derfor at rør som ligger skjult i vegg unntas fra seksjonseierens vedlikeholdsplikt, uavhengig av om denne veggen er bærende eller ikke.

Departementet kan ha sympati for dette synet, og den frustrasjonen en seksjonseier må føle hvis sameiet 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 anoringene til stamledningsnett, 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. Slike vegger kan jo seksjonseieren selv flytte. Hva da om seksjonseieren ønsker å flytte på en lettvegg hvor det ligger et rør. Skal sameiet måtte bekoste denne flyttingen? Og hva om man eksempelvis må rive opp parketten i seksjonen for å få flyttet lettveggen og røret? Skal da sameiet også måtte bekoste ny parkett i leiligheten som en følge av at seksjonseieren ønsker å flytte lettveggen? Departementet er enig med utvalget i at vedlikeholdsplikten for rør inne i bruksenheten bør ligge til seksjonseieren.

15.4.3.4 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. Selv om ikke OBOS sier direkte at det er sluk på våtrom de har i tankene, antar departementet at det er disse slukene – og ikke sluk på balkonger etc. – OBOS fremhever som problematiske. OBOS mener at vedlikeholdsplikten bør ligge til seksjonseieren, mens reparasjon og utskifting bør være sameiets ansvar. Der hvor reparasjon eller utskifting ikke er nødvendiggjort av slukets «egen beskaffenhet», anser OBOS det rimelig at kostnadene med slukbyttet bæres av seksjonseieren selv.

Det kan diskuteres hvor mange eksempler loven bør inneholde om et tema, særlig når lovteksten bruker uttrykket «slikt som». Uttrykket gir nettopp anvisning på at en oppregning ikke er uttømmende. Samtidig bør en eksemplifisering i en lovtekst omfatte problemstillinger som er praktiske i det virkelige livet. 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. Også det at det er vanskelig å skifte sluket uten å gripe inn i de bærende kon-

struksjonene taler for dette. På den annen side er sluket nærmest uløselig knyttet til membranen, ettersom sluket normalt må skiftes sammen med membranen dersom overgangen mellom disse skal bli tett. Dette tilsier at sluket bør være seksjonseierens ansvar.

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 utskiftninger 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. Også dette mildner eventuelle følger av eventuelle mangelfulle reparasjoner eller utskiftninger fra en seksjonseiers side.

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. I vertikaldelte eierseksjonssameier, eller i eierseksjonssameier som består av rekkehus eller kjedete eneboliger, vil ikke en vannlekkasje fra et utett sluk være til nevneverdig ulempe for andre enn den aktuelle seksjonseieren selv.

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. Ikke sjelden er det nettopp en utett overgang mellom disse to bygningsdelene som gjør at vannskader oppstår. Ved å dele vedlikeholdsplikten for sluk og membran, risikerer man mange tvister som knytter seg til om det er sluket eller membranen som er årsaken til lekkasjen. Dette kan det i mange tilfeller også i praksis være umulig å gi svar på ettersom bygningsdelene er skjulte. For å unngå slike tvister,

er det best om vedlikeholdsplikten for membran og sluk er på samme hånd. Lovgiver bør ikke lage en regel hvor grensen mellom seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsansvar nettopp går der man erfaringsvis vet at mange skadesaker oppstår – i overgangen mellom sluk og membran. 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.

Som gjennomgangen har vist, er det argumenter som tilsier at slukene bør være sameiets reparasjons- eller utskiftingsansvar, og argumenter som taler for at det bør være seksjonseierens ansvar. 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.

15.4.4 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. Eneretter for enkelte seksjonseiere til å bruke deler av fellesarealene representerer unntak fra det som er, og skal være, lovens hovedordning.

15.4.4.1 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. Slike midlertidige eneretter innebærer ikke noe vesentlig inngrep i eierseksjonsmodellen.

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. Det er liten realitet i en midlertidighetsbegrensning dersom varigheten blir så lang at det i realiteten er en varig ordning. Et siktemål for departementet med å fastsette en bestemt grense, er å unngå at reglene om midlertidighet misbrukes. En uttrykkelig grense er også klargjørende for rettstilstanden, slik at seksjonseierne og sameiene vet hva de har adgang til å vedtektsfeste. Departementet mener at *ti år* er en rimelig periode.

15.4.4.2 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 reseksjonere eiendommen dersom seksjonseierne har behov for å disponere andre arealer enn de som i utgangspunktet ligger til bruksenheten. Departementets grunnholdning med hensyn til å etablere langva-

rige eller evigvarende bruksretter er altså den samme i dag som den var ved vedtagelsen av dagens lov, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner side 57.

Utvalget fremhevet at det er et behov for slike varige eneretter i visse situasjoner. 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 reseksjonere. Et eksempel på dette kan være et fellesareal som noen, men ikke alle, seksjonseierne har praktisk nytte av. Når flere seksjonseiere trenger arealet, er det ikke noe alternativ å reseksjonere ettersom ett og samme areal ikke kan seksjoneres som del av mer enn én seksjon. Da kan det i stedet være behov for å etablere en varig enerett for de seksjonseierne som har nytte av arealet.

Utvalget foreslo at det kun skal være adgang til å fastsette langvarige eller evigvarende eneretter i sameier med næringsseksjoner. På side 106 i NOU 2014: 6 står det at det er i disse sameiene det har vært praktisk behov for slike eneretter. *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 utelukke andre seksjonseiere fra arealet. At andre seksjonseiere enn de som har nøkkel til det aktuelle bygget i praksis kan ha vanskeligheter med å få tilgang til arealet, endrer ikke dette. Departementet viser her til utgangspunktet om at det ikke bør kunne etableres eneretter til fellesarealer i større grad enn strengt nødvendig. Når det ikke er påvist noe sterkt behov for eneretter i et tilfelle som nevnt, ser ikke departementet at utgangspunktet bør fravikes. Slik departementet ser det, vil det sjelden være behov for å etablere varige eneretter til fellesarealene i boligsameier. Kortvarige eneretter eller reseksjoneringsmuligheten må antas å være tilstrekkelig for å dekke behovene.

Departementet er enig med OBOS i at utvalgets forslag har blitt for vidt når det åpner for at det kan etableres varige eneretter også i tilfeller hvor næringsseksjonene bare tjener boligseksjonenes behov, slik som til parkering. Disse samei-

ene er i realiteten boligsameier, og reglene bør derfor også være de samme. Departementet foreslår derfor 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. Når eneretten blir evigvarende, mister fellesskapet et fellesareal. Etter departementets syn må sameiet i stedet reseksjonere eiendommen, slik at seksjonseieren som disponerer arealet eksklusivt får arealet tillagt sin bruksenhet. Selv om situasjonen er noe annerledes, bør regelen være den samme når én seksjonseier får langvarige bruksretter til deler av fellesarealene. Departementet er altså 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. Som nevnt kan ikke ett og samme areal seksjoneres som del av to eller flere seksjoner, slik at reseksjonering ikke er noe alternativ til en varig enerett til fellesarealet når mer enn én seksjon skal ha eneretten. Departementet er oppmerksom på at en slik regel skaper en ulikhet i forhold til hva som gjelder ved midlertidige eneretter, som også én seksjonseier kan få. Men ettersom reseksjonering er et lite realistisk alternativ til kortvarige eneretter, mener departementet at ulikheten er akseptabel.

15.4.4.3 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 fellesarealet. 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. I den grad uoverensstemmelsene resulterer i at det på grunn av mangelfullt vedlikehold oppstår skader på annet fellesareal eller på bruksenheter, vil det oppstå et erstatningsansvar for medlemmene i gruppen, jf. lovforslagets § 34 sjette ledd.

15.4.5 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. Bare *Sameiet Lagården Terrasse* har hatt innspill til forslaget. 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).

15.4.6 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. *Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)* mener at avvikende ordninger bør fastsettes i vedtektene.

Departementet peker på at utvalgets lovfor-slag skiller seg fra regelen i burettslagslova § 5-12 femte ledd annet punktum. Etter den bestemmelsen kan en avtale mellom den enkelte (andelseieren) og fellesskapet (borettslaget) inngås uten at avtalen godkjennes av fellesskapets øverste organ (generalforsamlingen). Utvalgets lovfor-slag går imidlertid ut på at avtalen må godkjennes av sameiets øverste organ (sameiermøtet). Dette begrunner utvalget med følgende, jf. NOU 2014: 6 s. 62:

«En ...avtalebasert ordning gjør det enklere å finne praktiske løsninger og krever ikke en så omfattende prosedyre som vedtektsendringer. Utvalget har vurdert om styret skal kunne inngå slike avtaler på egenhånd eller om den må godtas av sameiermøtet. Etter utvalgets oppfatning er det ikke nødvendig at vedtektene bestemmer hva som kan avtales, men på den annen side bør det heller ikke overlates til styret alene. Det er alltid en viss fare for at styret ikke overskuer konsekvensene av slike avtaler eller at en sameier skaffer seg fordeler på andres bekostning. Ved å kreve at sameiermø-

tet skal godkjenne avtalen, blir faren for uheldige avtaler mindre.»

Departementet er enig i disse vurderingene, og 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. I praksis er flertallskravene den eneste forskjellen: Mens en vedtektsendring krever 2/3 flertall, kan en avtale godkjennes av årsmøtet med simpelt flertall. Realiteten er dermed at adgangen til å inngå avtale bare har betydning for slike avvikende reguleringer av vedlikeholdsplikten som har støtte av mer enn halvparten av seksjonseierne, men mindre enn 2/3. Dette fremstår etter departementets syn som en nokså marginal situasjon som loven neppe bør særregulere. Samtidig kan det spørres om det er fornuftig å ha en regel som åpner for at sameiet gjennom en avtale skal kunne påta seg en større vedlikeholdsplikt enn etter lovens regler, når mer enn 1/3 (men mindre enn halvparten) av seksjonseierne er mot denne avvikende reguleringen.

Til støtte for regelen i burettslagslova kan det anføres et fleksibilitetsargument. Når styret alene kan inngå avtalen åpner det for smidige løsninger som kan gjennomføres raskt. Flexibilitetsargumentet forsvinner imidlertid langt på vei når avtalen må godkjennes av årsmøtet slik utvalget har foreslått. Departementet vil derfor ikke gå inn for å overføre burettslagslovas regel til eierseksjonsloven.

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.

15.4.7 Rett til selvhjelpsvedlikehold

Iblant kan det skje at sameiet ikke oppfyller sin plikt til å sørge for at fellesarealene holdes forsvarlig vedlike. Etter gjeldende ulovfestet rett har en seksjonseier da rett til selv å foreta nødvendig vedlikehold. Dette følger av en analogi fra sameieloven § 8, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner side 111 og Borgarting lagmannsretts dom 26. juni 2015 (LB-2014–3485). Utvalget fore-

slo å ta inn en regel om selvhjelpsvedlikehold i loven. Etter forslaget kan en seksjonseier, dersom sameiet har forsømt sin vedlikeholdsplikt, selv utføre vedlikeholdet og kreve sine utgifter dekket av de øvrige seksjonseierne. Etter forslaget er det et vilkår at seksjonseieren gir de øvrige seksjonseierne rimelig varsel før vedlikeholdet foretas. *Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)* har i sin høringsuttalelse stilt seg negativ til utvalgets forslag.

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 vedlike, 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.

Ved valget mellom sameielovens terskel og utvalgets forslag til terskel i eierseksjonsloven, gjør ulike hensyn seg gjeldende. 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, ettersom det må antas at en regel som foreslått av utvalget vil kunne generere mange tvister om sameiet har foretatt et «forsvarlig vedlikehold». 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 seksjonseieren et individuelt krav på at fellesarealene holdes vedlike, så bør seksjonseieren kunne utføre vedlikeholdet selv, dersom ikke sameiet overholder denne plikten uten å måtte vente til tilstanden på eiendommen forfaller så mye at eiendommen står i fare for å bli skadet eller ødelagt.

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.» Synspunk-

tet 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 samei- eloven til grunn.

Departementet er oppmerksom på at man ved å legge til grunn terskelen i samei- eloven, får en rettstilstand 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 selvhjelps- vedlikehold 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 tvangsgjen- nomførbar dom mot sameiet om at sameiet plikter å oppfylle vedlikeholdsplikten. Og dersom seksjonseieren, til tross for at regelen om selvhjelps- vedlikehold ikke kommer til anvendelse, likevel skulle foreta det vedlikeholdet sameiet har for- sømt, 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 tet- tere opp mot regelen i samei- eloven § 8, og har ut- formet lovforslaget § 33 fjerde ledd i samsvar med dette.

15.4.8 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 vedlike- hold som skulle ha vært utført av den tidligere ei- eren. Utvalget har foreslått en tilsvarende regel i eierseksjonsloven. *OBOS* støtter utvalgets forslag. *Statsbygg* mener at lovteksten må presisere at den nye eierens vedlikeholdsplikt kun gjelder forhold ved bruksenheten, ikke forhold som angår fellesa- realene.

Departementet er enig i regelen foreslått av ut- valget, og begrunnelsen utvalget gir. Departemen- tet er også enig i *Statsbyggs* merknad til forslaget, og har justert regelen for å imøtekomme merkna- den.

16 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

16.1 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: for å bli erstatningsansvarlig må seksjonseieren ha handlet på en klanderverdig måte. Seksjonseieren må kunne bebreides for skade på fellesareal eller annen bruksenhet. Seksjonseieren kan for eksempel ha unnlatt å reparere en lekkende rørkobling ved vasken til tross for at han burde hatt positiv kunnskap om behovet (en unnlattelse). Eller seksjonseieren kan ha foretatt en uforsvarlig reparasjon av den lekkende rørkoblingen (en aktiv handling). Hvis seksjonseierens atferd fører til skade på bruksenheten eller fellesoppgangen i etasjen under, vil seksjonseieren i begge tilfeller kunne bli erstatningsansvarlig for det økonomiske tapet på grunnlag av skyldansvar.

Sameiets ansvar ved mangelfullt vedlikehold antas å være nært objektivt.¹ 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 inntreer samt et *økonomisk tap*. Hvor stor del av det økonomiske tapet en erstatningsberettiget har krav på å få dekket, avhenger blant annet av hvordan lovgiver trekker grensen mellom direkte og indirekte tap (aktuelt ved kontrollansvar, se punkt 16.4.2).

16.2 Utvalgets forslag

I mandatet var utvalgets oppdrag formulert slik:

Utvalget bes foreslå regler om erstatning. Også her kan det ses hen til hvordan tilsvarende spørsmål er regulert i burettslagslova.

Utvalget drøftet spørsmålet om sanksjoner ved manglende vedlikehold, herunder spørsmålet om retting (utbedring) ved brudd på vedlikeholdsplikten. Deretter drøftet utvalget erstatning som sanksjon for brudd på slike plikter.

Utvalget mente at kontrollansvarsregelen, jf. beskrivelsen i punkt 16.1, er inntatt i andre lover uten en tilfredsstillende begrunnelse for valget, utover at det beror på harmoniseringshensyn. Særlig påpekte utvalget en noe mangelfull drøftelse av ansvarsformen da kontrollansvarsregelen ble innført i burettslagslova. Utvalget viste til at burettslagslova ikke er en kontraktslov, og antydning at dette kanskje skulle tilsi en mer inngående drøftelse av hvorfor en ansvarsregel som i all hovedsak benyttes på kontraktslovgivningen skulle regulere erstatningsansvar i borettslag. 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,

¹ Utvalget viste til RG 2000 side 397 (Hålogaland), LA-2002-212, RG 2002 side 70 (Borgarting) og LB-2011-149396 og Hagen m.fl., Eierseksjonsloven, kommentarutgave, Oslo 2008, side 189.

men med noen justeringer for å tilpasse regelen til de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i eierseksjonssameier.

Utvalget foreslo et ordinært kontrollansvar for eierseksjonssameiet ved brudd på vedlikeholdsplikten (se utvalgets forslag til § 19). Utvalget antydte at sameiets ansvar da ligger «nær opp til et objektivt ansvar». Utvalget anså det som mer rettferdig at kostnadene fordeles på fellesskapet, enn at tapet må bæres av den seksjonseieren hvor skaden tilfeldigvis rammer.

Videre foreslo utvalget å innføre en kontrollansvarsregel med to særregler (modifikasjoner) for seksjonseierens vedkommende (se utvalgets forslag til § 18). Utvalget mente at ansvarsgrunnlaget burde tilpasses de særegne forholdene regulering av eierseksjonsforhold tilsier, også med henblikk på at eierseksjonsforhold ikke er et kontraktsforhold (som kontrollansvar vanligvis regulerer). I tillegg mente utvalget at ansvaret ville bli veldig strengt uten de to modifikasjonene. 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 *forsvarlig 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.

Utvalget viste til sontringen mellom direkte tap og indirekte tap. Hensynet bak en slik sontring, synes ifølge utvalget, å være at bare de mest nærliggende og påregnelige tap som følge av skaden bør omfattes av kontrollansvaret, i motsetning til indirekte tap som er mer tyngende og upåregnelige. Som eksempel nevnte utvalget tap i næring. Samtidig uttrykte utvalget at det ikke er en naturlig grense mellom disse to tapstypene og at den nærmere grensedragningen er opp til lovgiver. Utvalget foreslo at tap i næring, annet avbruddstap og skader på annet enn vanlig tilbehør i bruksenheten burde regnes som indirekte tap.

16.3 Høringsinstansenes syn

NBBL støtter utvalgets forslag om en kontrollansvarsregel, men er uenig i de foreslåtte modifikasjonene. *NBBL* viser til at burettslagslovas kontrollansvarsregel fungerer godt og bør innføres også i eierseksjonsloven. Også rettspraksis har ifølge *NBBL* tilnærmet seg burettslagslovas regler, fordi dette angivelig gir de mest rettferdige

løsninger for alle parter. *NBBL* mener at den foreslåtte regelen ikke er i tråd med den allmenne rettsoppfatningen på området. *NBBL* er imot ansvarsfritaksregelen for tredjepersoner fordi denne vil være vanskelig å praktisere samt være konflikt- og prosesskapende. Dersom det skal lages ulike regler, bør forslaget klargjøre hva som er ment å være annerledes og likt i forhold til burettslagslovas kontrollansvarsbestemmelse.

OBOS mener at forslaget i realiteten fremstår som et alminnelig skyldansvar, særlig med henvisning til ansvarsfritaket der seksjonseier er «aktsom uvitende» om det mangelfulle vedlikeholdet. *OBOS* peker på at regelen er en rettslig nyvinning og at dette gir grunn til skepsis. De rettslige konsekvensene fremstår som uklare, noe som reduserer forutberegneligheten og vil virke prosessfremmende. *OBOS* stiller også spørsmål ved logikken i å lovfeste en mildere ansvarsform for seksjonseiere enn for andelseiere i borettslag (kontrollansvar) og eiere av eierboliger (objektivt ansvar etter naboloven). *OBOS* viser til at det ved fukt- og vannskader er vanskelig å avklare skadeårsak og årsakssammenheng. *OBOS* har vanskelig for å se tungtveiende grunner for at det ikke skal gjelde et ordinært kontrollansvar for skader som følge av mangelfullt vedlikehold fra seksjonseieren. *OBOS* peker på at utvalget ikke sondrer mellom uvitenhet om brudd på vedlikeholdsplikten og skadefølgen.

OBOS mener det ikke er hensiktsmessig å pålegge sameiet erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold som ligger innenfor seksjonseierens kontrollsfære, bare fordi skadefølgen er vanskelig å oppdage. *OBOS* peker videre på at det ikke er rimelig å lovfeste en regel som medfører at skadefølger må ha kunnet se skadefølgen for å være erstatningsansvarlig for skadeårsaken. Videre mener *OBOS* at hindringskriteriet normalt fanger opp skadefølgen, i en situasjon hvor seksjonseieren ikke har hatt en reell mulighet til å oppdage skadeårsaken ved forsvarlig ettersyn og kontroll. *OBOS* antyder at vedlikeholdsbehovet i de fleste tilfeller vil være synlig når en skade utvikler seg, selv om skadefølgene ofte vil være skjult.

Når det gjelder ansvarsfritaket for forsvarlig valg av tredjeperson, er *OBOS* uenig i at risikoen for feil og mangler ved arbeid utført av seksjonseiers kontraktsmedhjelper skal plasseres hos fellesskapet når det er seksjonseiers ansvar å velge medhjelperen. Sameiet har ikke mulighet for å påvirke slike valg. *OBOS* synes å mene at det vil være større grunn til aktsomhet ved valg av medhjelper dersom seksjonseieren selv må ta ansvar for skade som oppstår som følge av mangelfull ut-

førelse, og at risikoen for mangelfull utførelse bør ligge her. OBOS mener også at det krever gode grunner for å fravike det generelle identifikasjonsansvaret for medhjelpere som følger av kontraktsretten. OBOS peker på at det vil være vanskelig å bevise seksjonseierens uforsvarlige valg av håndverker, så lenge dette beror på seksjonseierens subjektive vurdering. Videre fremhever OBOS at sameiet ikke har adgang til å reklamere på seksjonseierens kontraktsmedhjelpere, fordi det ikke foreligger noe avtaleforhold mellom disse. At sameiet pålegges ansvar, men ikke har mulighet til å forfølge kravet mot medhjelperen, vil etter OBOS' mening være en uholdbar situasjon. OBOS kan ikke se at det foreligger hjemmelsgrunnlag for springende regress eller subrogasjon.²

OBOS mener at den foreslåtte regelen vil kunne uthule seksjonseierens vedlikeholdsplikt, da seksjonseier bare blir ansvarlig for mangelfullt vedlikehold i den grad han eller hun kan klandres for å være uvitende. OBOS ser ut til å anta at tolkningen av vedlikeholdsplikten vil påvirkes av erstatningsregelen, og at vedlikeholdspliktens omfang vil kunne flyttes fra seksjonseierens kontrollsfære til å bli et spørsmål om vedlikeholdsbehovet subjektivt sett var synbart.

Forbrukerrådet, Bergen kommune, Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL), Huseiernes Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund støtter utvalgets forslag.

16.4 Departementets vurdering

16.4.1 Valg av ansvarsgrunnlag for erstatning i eierseksjonsforhold

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

Kontrollansvaret har blitt en utbredt i ansvarsform i kontraktslovgivningen.³ Etter at kjøpsloven av 1988 innførte kontrollansvar, har ansvarsformen blitt innført i andre kontraktslover med denne som mønster. Ansvarsformen har også internasjonalt 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. Dersom kontrollansvarsregelen skal inntas i eierseksjonsloven, må det imidlertid være fordi denne regelen gir den beste reguleringen av erstatningsansvaret i et eierseksjonssameie, ikke ene og alene fordi harmoniseringshensyn tilser at reglene bør være like i burettslagslova og eierseksjonsloven.⁴

Departementet er et stykke på vei enig med utvalget i at et rent kontrollansvar kan virke strengt i forhold til 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 rettslig 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. Vurderingstemaet

² Springende regress vil si at kreditor gjør sitt krav gjeldende overfor tidligere kontraktsledd innenfor rammene av det kravet som debitor har overfor tidligere kontraktsledd. Subrogasjon vil si at skyldnerens krav mot forrige kontraktsledd går over til kreditor.

³ Se for eksempel kjøpsloven § 27, håndverkertjenesteloven § 28 jf. § 29, forbrukerkjøpsloven § 24, avhendingslova § 4-5 og husleieloven § 2-13

⁴ Se nærmere drøftelse av dette i punkt 4.5.2

er likt det som finnes i de fleste regler om kontrollansvar, og departementet finner derfor ikke grunn til å redegjøre nærmere for kontrollansvarets innhold her.

16.4.2 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. Sondringen finnes også i andre regler om kontrollansvar, og som utvalget pekte på, er inndelingen mer et valg enn et naturlig skille mellom tapstypene. Indirekte tap kan bare kreves dekket dersom det manglende vedlikeholdet skyldes feil eller forsømmelse hos den ansvarlige (skyldansvar). Departementet viser til omtale av regelen (§ 36 første ledd) i de spesielle merknadene.

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.

Tapsbegrensningsplikt

Departementet ser ingen grunn til å foreslå regler om tapsbegrensningsplikt som avviker fra standardregler om dette, for eksempel i burettsslagslova § 5-13 fjerde ledd annet punktum. Departementet viser til omtale av regelen (§ 36 tredje ledd) i de spesielle merknadene.

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.

16.4.3 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 burettsslagslova § 5-16 annet ledd. Departementet viser til omtale av regelen (§ 34 fjerde ledd) i de spesielle merknadene.

Statsbygg ønsker en presisering av at den nye eieren heller ikke blir erstatningsansvarlig for skader eller hærverk som tidligere eier har gjort på fellesarealer, for eksempel ulovlig fjerning av bærevegg, pipeløp etc., og at sameiet i slike tilfeller må kreve erstatning av tidligere eier. Departementet er enig med *Statsbygg* i at erstatningsansvar for hærverk eller lignende som tidligere eier har gjort ikke omfattes av ny eiers erstatningsansvar.

16.4.4 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 sin innvending om at slikt krav ikke kan fremmes mot seksjonseierens kontraktsmedhjelper. Den foreslåtte direktekravshjemmelen gir nettopp grunnlag for slike krav.

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

17.1 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. For at et mislighold skal være vesentlig, må det dreie seg om et betydelig avvik fra det normale. Det må foretas en konkret helhetsvurdering hvor misligholdets art, varighet og omfang er sentrale momenter. Flere mislighold kan vurderes under ett (kumuleres). Misligholdet må ha vart en viss tid, og de andre seksjonseierne må ha rimelig grunn til å kreve at vedkommende flytter. Desto grovere mislighold det er tale om, desto mindre krav stilles det til varigheten. Det må sendes varsel. Det er imidlertid ingenting i veien for at seksjonseieren gis flere muligheter og varsler med rimelig frist til å bringe misligholdet til opphør, dersom misligholdets karakter tilsier at dette er hensiktsmessig. Desto flere varsler, gjerne med en ny rimelig frist for seksjonseieren til å bringe misligholdet til opphør, jo mer klanderverdig blir det dersom misligholdet ikke opphører. At sameiet har forsøkt lempeligere fremgangsmåter for å bringe misligholdet til opphør uten å lykkes, vil etter omstendighetene kunne være et moment som trekker i retning av at det foreligger vesentlig mislighold. 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 besluttes 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.

En dom fra Hålogaland lagmannsrett illustrerer den vanskelige situasjonen.¹ Dommen omhandler et eierseksjonssameie med to seksjoner, der den ene seksjonseieren hadde satt frem krav om salg og fravikelse overfor den andre. Lagmannsretten fant at påleggene ikke var formelt gyldige fordi det ikke forelå et gyldig styrevedtak og fordi begge seksjonseierne var inhabile. Lagmannsretten konkluderte også med at det ikke forelå et vesentlig mislighold. Dommen ble anket, men ble nektet fremmet for Høyesterett.

17.2 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, og viste til at ubegrunnede eller sjikane rettslige skritt må motvirkes i sakskostnadsavgjørelser eller gjennom rettergangsboter.

17.3 Høringsinstansenes syn

Ingen av høringsinstansene går imot de reglene utvalget foreslo. Advokatselskapet Bing Hodne-land er imidlertid usikker på om forslaget løser de reelle tvistesituasjonene når en seksjonseier som har gitt salgspålegg selv blir møtt med salgspå-

¹ LH-2011-61113

legg. Advokatfirmaet påpeker at tvisten vil bli løst ved rettens etterfølgende behandling, men spør om loven burde ha mer detaljert regulering for tvisteløsning i slike situasjoner.

NBBL foreslår at fristen for salgspålegg reduseres fra seks måneder til tre måneder, slik regelen er i burettslagslova. NBBL mener det er liten grunn til å ha avvikende frister for reaksjoner på samme type mislighold. Når det gjelder fravikelsesreglene, mener NBBL at de må gjøres mer effektive og foreslår noen endringer for å oppnå dette.

Huseiernes Landsforbund (HL) støtter forslaget, men hadde ønsket en noe bredere drøftelse av problemstillingene.

Norges Eiendomsmeglerforbund skriver at utvalgets redegjørelse viser hvor uholdbar dagens faktiske og rettslige situasjon er for små sameier.

17.4 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 Buretslovene 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 seksjonssameier.

18 Beslutningsmyndigheten til årsmøtet (sameiermøtet)

18.1 Gjeldende rett

Årsmøtet (sameiermøtet) er det øverste styringsorganet i et eierseksjonssameie, jf. 1997-loven § 29.¹ Likevel gjelder det grenser for hvilke beslutninger årsmøtet kan treffe. 1997-loven § 30 bestemmer hvor stor andel av seksjonseierne som må støtte ulike tiltak for at de skal kunne vedtas. 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 *ut over* konservativ forvaltning av eiendommen, 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 seksjonseiernes «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 *samtlig*e 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.

18.2 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 om hvilke avgjørelser som kan tas av flertallet av seksjonseierne, og hvilke beslutninger som krever to tredjedels flertall. Imidlertid foreslo utvalget to endringer i lovteksten for å tydeliggjøre at det finnes en ytre grense for flertallets myndighet. Det ene forslaget er å innføre en øvre grense for hvor stort økonomisk ansvar som kan påføres en enkelt seksjonseier i forbindelse med såkalte «bomiljøtiltak». Det andre forslaget er en omformulering for å få klarere frem at det er en generell ytre grense for hva et flertall kan vedta. Til sist foreslo utvalget en ny regel som slår fast at vedtak om å oppløse eierseksjonssameier krever enighet.

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. Etter utvalgets syn ville det være avklarende å lovfeste et «tak» for hvor store kostnader et (to tredjedels) flertall i sameiets årsmøte kan påføre de enkelte seksjons-

¹ Departementet foreslår at den nye loven bruker ordet «årsmøte» i stedet for «sameiermøte», jf. generell omtale i punkt 4.4 og de spesielle merknadene til kapittel VI.

eierne. Utvalget foreslo at beløpet kobles til grunnbeløpet i folketrygden, slik at beløpet automatisk justeres i takt med velstandsutviklingen. Utvalget foreslo å sette beløpet til en halv G.

Endre uttrykket «vesentlig endring av sameiets karakter» til «særlig inngripende eller viktige avgjørelser»

1997-loven § 30 tredje ledd slår fast at «vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere». Etter utvalgets syn gir formuleringen «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 kommunalkomiteén uttrykket «særlig inngripende 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. Uttrykket «særlig inngripende eller særlig viktige avgjørelser» vil også omfatte det man umiddelbart tenker på som en endring av sameiets «karakter».

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. Dette har etter utvalgets syn aldri vært omstridt, men det er hensiktsmessig at det nevnes uttrykkelig i loven blant de tiltakene som krever enstemmighet.

18.3 Høringsinstansenes syn

Forslaget om å lovfeste et «tak» for kostnader knyttet til bomiljøtiltak

Bergen kommune, Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL), og Huseiernes Landsforbund støtter utvalgets forslag.

NBBL og OBOS mener begge at det ikke er behov for regelen ettersom «luksuspregede» bomiljøtiltak ikke er et problem som eksisterer i praksis. Begge høringsinstansene mener også at eksempelet som utvalget gir med installasjon av høyhastighets fibernett som et bomiljøtiltak som krever to tredjedels flertall på årsmøtet, ikke er treffende. NBBL hevder at majoriteten av deres medlemmer mener at fibernett er en tjeneste de har et behov for, mens OBOS skriver at de fleste i

dag ikke vil oppfatte høyhastighets bredbånd som spesielt luksuriøst. OBOS mener videre at det vanlige mindretallsvernet (1997-loven § 32) vil fange opp de mest urimelige tiltakene av det som utvalgets regel vil omfatte. OBOS frykter også at en slik endring vil komplisere bestemmelsen slik at styrene og seksjonseiere misforstår og tror at den øvre grensen skal gjelde for alle tiltak.

Amanuensis Gert-Fredrik Malt mener at endringen kan forsvares, men savner en mer inngående begrunnelse ut fra sameiets formål og karakter. Etter hans syn er den foreslåtte regelen for streng og delvis uklar, og bør utvides med en adgang til å utvide kompetansen ved vedtektsbestemmelser.

Forslaget om å endre til «særlig inngripende eller særlig viktige avgjørelser»

Bergen kommune og Huseiernes Landsforbund støtter utvalgets forslag om å endre formulering «vesentlige endringer av sameiets karakter» til «særlig inngripende eller særlig viktige avgjørelser» i 1997-loven § 30 tredje ledd.

Amanuensis Gert-Fredrik Malt mener at formuleringen verken representerer en materiell eller formell forbedring. Han frykter at regelen vil lamme selv saklige og fornuftige tiltak i sameiet, eller brukes til å skaffe seg urimelige fordeler på felleskapets bekostning ved å si nei. Malt hevder at utvalgets forslag innebærer et absolutt forbud mot at sameiet vedtar tiltak som rammer en seksjonseier særlig hardt (uten dennes samtykke). Dette står i motsetning til reglene i naboloven § 2 fjerde ledd og sameieloven § 4 fjerde ledd, hvoretter et særlig inngripende tiltak kan gjennomføres, men da mot erstatningsplikt til den som rammes. Malt mener at en slik regel også bør innføres i eierseksjonsloven. Hvis erstatning ikke kan gis, bør tiltaket heller ikke etter Malt's syn kunne gjennomføres.

NBBL og OBOS er mot utvalgets forslag. De fremhever, slik også Malt gjør, at når uttrykkene som er foreslått i utvalgets lovtekst er vide og spiller på subjektive følelser hos den enkelte seksjonseieren, vil forslaget virke konflikt- og prosessdrivende. OBOS fremhever også at den foreslåtte bestemmelsen kan bli brukt av seksjonseiere med avvikende oppfatninger til å vanskeliggjøre vanlig og nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. OBOS har heller ikke noen erfaring med at sameier har ønsket å vedta urimelig omfattende tiltak. De fremhever ytterligere at det ikke er noe behov for den foreslåtte bestemmelsen, ettersom bestemmelsen om mindretallsvern i 1997-loven § 30

tredje ledd og § 32 vil fange opp de mest alvorlige tilfellene.

Forslag om å endre hvordan stemmene på årsmøtet skal beregnes

Stemmerettsreglene på årsmøtet er slik at de fleste beslutningene (med unntak av de som krever at alle seksjonseierne er enige etter 1997-loven § 30 tredje ledd) treffes med en gitt andel *av de avgitte stemmene*. Det er uten betydning hvor stor del av det totale antallet stemmer i sameiet stemmene avgitt på årsmøtet utgjør. *Jørn Aass* har foreslått at regelen endres slik at tiltakene nevnt i 1997-loven § 30 annet ledd bare kan vedtas med to tredjedeler av *det totale antallet stemmer i sameiet*. Han mener det er lite demokratisk at viktige beslutninger i sameiet kan treffes av det som i realiteten er en liten andel av det totale antall seksjonseiere.

18.4 Departementets vurdering

18.4.1 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. Som departementet har redegjort for i punkt 4.4, er det et siktemål med denne proposisjon å lage en lov som er skrevet i et klart og forståelig språk. 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.

18.4.2 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 fellesarealer 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 en eller flere bruksenheter og enkelte vedtak om reseksjonering 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. Beslutninger som går ut over dette bør etter departementets vurdering fortsatt bare kunne gjennomføres med tilslutning fra alle eller de berørte.

18.4.3 Forslaget om å skjerpe flertallskravene for viktige beslutninger

Jørn Aass har foreslått at tiltakene nevnt i 1997-loven § 30 annet ledd, jf. omtalen ovenfor under punkt 18.3, 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.

I forlengelsen av dette, er det departementets syn at 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.

18.4.4 Et «tak» for kostnader knyttet til bomiljøtiltak

I dag kan et kvalifisert flertall på årsmøtet vedta kostnadskrevende bomiljøtiltak som går ut over 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. En lovfestet øvre grense – et «tak» – vil derfor utvilsomt rydde all tvil av veien, og samtidig gi forutsigbarhet for hvor store utlegg et flertall kan pådra den enkelte.

Departementet er enig med utvalget i at grensen bør knytte seg 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 foreslår at grensen settes til halvparten av folketrygdens grunnbeløp.² 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 vedlike, med de kostnader dette nødvendigvis vil ha. Departementet mener at forslaget åpner for større fleksio-

bilitet 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). Raskt internett, digital-TV og telefoni er blitt en del av vår hverdag. Norge har en høy grad av bredbåndsdekning, og regjeringen har en uttalt målsetning om å legge til rette for gode digitale løsninger for å gjøre hverdagen enklere for innbyggerne. 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. Konsekvensen av dette standpunktet er at også styret kan beslutte å installere høyhastighets internett, fibernett osv. på egenhånd, jf. lovforslagets § 49 annet ledd, der det heter at «beslutninger som årsmøtet kan fatte med vanlig flertall kan også fattes av styret». Der som styret vet at det er delte meninger om saken i sameiet, vil det imidlertid være god styreskikk å legge saken frem for avgjørelse på årsmøtet.

18.4.5 «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 over det reelle innholdet i bestemmelsen enn dagens lovtekst. Departementet vil ikke se bort fra at dagens uklare formulering om «vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter» er årsaken til at bestemmelsen brukes lite i praksis. Etter departementets syn er det imidlertid 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

² Grunnbeløpet (G) er per 1. mai 2016 kr 92 576.

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.

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 fra en hovedregel som OBOS mener i utgangspunktet ikke dekker noe praktisk behov. Departementet har derfor valgt å ikke følge opp forslaget fra Malt.

18.4.6 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 lovforslagets § 51 første ledd bokstav b.

19 Regnskap og revisjon

19.1 Plikt til å føre regnskap

19.1.1 Gjeldende rett

Eierseksjonsloven § 44 første ledd slår fast at «styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring». 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 regnskapsføring», 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.

19.1.2 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo ingen endringer i prinsippet om at alle sameier uansett størrelse skal ha plikt til ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. 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.

19.1.3 Høringsinstansenes syn

Det er delte oppfatninger av om grensen for hva som skal regnes som små sameier bør heves til 20 seksjoner:

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon er enig i at lovens angivelse av de mellomstore sameiene er vanskelig tilgjengelig, men er

usikre på om gruppen bør fjernes helt fra loven, eller om den bare bør defineres klarere.

Hwang Flater Analyse støtter utvalgets forslag om å heve grensen for hva som skal regnes som «små sameier», og derigjennom nårplikten for å føre regnskap etter regnskapslovens regler skal slå til.

OBOS' grunnholdning er at alle sameier bør ha plikt til å føre regnskap etter regnskapslovens regler. Når alle borettslag har plikt til å føre slikt regnskap, bør det samme gjelde sameier. Imidlertid ser *OBOS* at praktiske grunner kan tilsi at plikten til å føre regnskap etter regnskapsloven begrenses til de sameiene som skal registreres i Foretaksregisteret, det vil si sameier med flere enn ni seksjoner. Subsidiært går *OBOS* inn for å opprettholde dagens maksimalgrense på åtte seksjoner for hva som skal anses som små sameier.

Høringsinstansene er nokså enige om at utvalgets forslag om å gjøre regnskapsplikten for store sameier valgfri, er uheldig:

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL), *NBBL* og *OBOS* argumenterer blant annet med at en forenklet regnskapsplikt ikke er nok for de store sameiene, og at det uansett er usikkert hva denne plikten går ut på. Videre mener de at det er ufor-svarlig at store sameier som håndterer beløp på mange millioner kroner, skal kunne unnlate å føre regnskap. Unnlates regnskapsplikten, vil det kunne føre til økonomisk rot i sameiene. Regnskapsplikten er videre et viktig verktøy i sameiet som gir seksjonseierne innsyn i sameiets økonomiske forhold, og som kan forebygge misligheter. De anfører også at det vil være uoversiktlig om regnskapsplikten stadig innføres og avskaffes, slik utvalgets forslag kan gi grunnlag for. Regnskapet er viktig for å sikre gjenkjennbare tall fra år til år, slik at man kan se sameiets økonomiske utvikling. Regnskap er også viktig for å sikre at sameiene sender korrekte opplysninger til skattemyndighetene, og regnskapet kan bidra til å hjelpe en seksjonseier som skal selge seksjonen sin til å oppfylle opplysningsplikten han har etter avhendingsloven. I tillegg fremhever disse høringsinstansene at det ikke er kostbart for sameiene å få regnskapet ført, og at gevinsten som oppnås i

form av økt trygghet, overstiger kostnaden. De trekker også frem at de store sameiene ikke har etterspurt fritak for regnskapsplikten.

OBOS og NBBL ba før sommeren om et møte med departementet for å utdype sine synspunkter. Begge aktørene er engstelige for at departementet vil følge utvalgets forslag til nye regler. Et møte med OBOS og NBBL ble avviklet 19. august 2016.

Huseiernes Landsforbund støtter ikke utvalgets forslag. De mener enhver seksjonseier bør kunne føre en viss kontroll med hva felleskostnadene faktisk blir brukt til, og at det er trygt for den enkelte at styret må forholde seg til regnskapsregler.

Hwang Flater Analyse mener at kravene til regnskapskvalitet og god økonomisk styring heller bør skjerpes.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) er skeptiske til å lempe på kravene til regnskap etter regnskapsloven. Styremedlemmene sitter ofte for en kortere periode, og regnskapene representerer overføring av en viktig historikk for sameiet. Kvaliteten på informasjonen vil kunne bli upresis og mangelfull dersom sameiene ikke følger regnskapslovens standardiserte regler.

Amanuensis Gert-Fredrik Malt støtter forslaget.

19.1.4 Regnskapslovutvalgets forslag til ny lov om regnskapsplikt

Regnskapslovutvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 19. september 2014. Utvalget 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:

Utvalget slutter seg til tilrådingene som er gjort i [NOU 2014: 6], og har ikke definert disse sameiene som regnskapspliktige i lovforslaget. Under det systemet Eierseksjonslovutvalget foreslår, blir det i større grad opp til den enkelte sameie å vedta om det skal følge regnskapsloven. Sett i lys av [regnskapslovutvalgets] forslag om en regnskapsstandard for

borettslag, bør antakelig sameiene kunne vedta å følge denne, jf. tidligere ønskemål om felles regnskapsprinsipper for sameier og borettslag.

Både OBOS og NBBL avga høringsuttalelser til NOU 2015: 10. Begge tok til orde for at reglene bør være like for borettslag og eierseksjonssameier, at små eierseksjonssameier og borettslag bør kunne være unntatt fra regnskapsplikten og at reglene om regnskapsplikt for eierseksjonssameier bør ligge i regnskapsloven, ikke i eierseksjonsloven.

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. Regnskapsregler for eierseksjonssameier er omtalt i punkt 2.8:

Utvalget trekker tilbake sitt forslag i delutredning I om at eierseksjonssameier ikke lenger skal ha regnskapsplikt. Som en ren konsekvensjustering av gjeldende rett er det derfor lagt opp til en videreføring av dagens regulering av regnskapsplikt for disse. Kommunaldepartementet har regulering av eierseksjonssameier til behandling, og etter dialog med departementet velger utvalget å ikke komme med en vurdering av hvilke regnskapsregler som skal gjelde for eierseksjonssameier. I dette ligger også at utvalget ikke behandler spørsmålet om grenser for regnskapsplikt og om regnskapsregler bør være like for eierseksjonssameier og borettslag.

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.

19.1.5 Departementets vurdering

19.1.5.1 *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. Anførlene om at reglene bør være like i borettslag og eierseksjonssameier og om at alle eierseksjonssameier bør ha plikt til å føre regnskap etter regnskapsloven, ser departementet mer eller mindre som to sider av samme argument. Argumentene drøftes derfor samlet her.

Departementet mener at reglene bør ligge i eierseksjonsloven, ikke i regnskapsloven, slik OBOS har tatt til orde for. Styret i et eierseksjonssameie bør kunne lese direkte ut av eierseksjonsloven hvilke krav til regnskap som gjelder.

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 forskjellige, se NOU 1980: 6 s. 10 flg. sammenholdt med NOU 2000: 17 *Burettsslovene* s. 13 flg. Et borettslag er for eksempel en selvstendig juridisk person i motsetning til et eierseksjonssameie.¹ 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.

19.1.5.2 *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 komitébehandling 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. Blant høringsinstansene er synspunktene delte. Flere av de høringsinstansene som er negative til utvalgets forslag, tilbyr regnskapsførsel for sameiene og har en økonomisk egeninteresse i at regnskapsplikten forblir uendret. Likevel mener departementet 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. Departementet er enig med OBOS og NBBL i at det er uforsvarlig at sameier som håndterer beløp på mange millioner kroner, skal kunne unnlate å føre regnskap. 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. OBOS og NBBL har antydnet at regnskapsførsel per seksjon beløper seg til om lag kr 500. Gevinsten som oppnås i form av økt trygghet, oppveier etter departementets mening kostnaden. 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.

19.1.5.3 *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 regnskapslo-

¹ Se kapittel 21.1, der det er beskrevet hva en juridisk person er.

vens regler. Størsteparten av høringsinstansene er imidlertid imot forslaget.

Det er et grunnleggende spørsmål hvor langt sameiets selvbestemmelsesrett bør rekke. Er regnskapslovens regler så viktig 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.

19.2 Plikt til å ha revisor

19.2.1 Gjeldende 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. Det vil si at de sameiene som skal bruke godkjent revisor, er de samme som har regnskapsplikt etter regnskapsloven. Dette innebærer at små sameier ikke har revisjonsplikt,

mens store sameier skal ha statsautorisert eller registrert revisor. For de mellomstore sameiene gjelder iblant reglene om revisjonsplikt som for store sameier, mens det i andre tilfeller kreves revisjon, men uten strenge krav til revisors utdanning. Om et mellomstort sameie skal følge reglene for store eller små sameier, er avhengig av forholdstallet mellom bolig- og næringsseksjonene i sameiet.

19.2.2 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 kunne 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.

19.2.3 Høringsinstansenes syn

Høringsuttalelsene er i det alt vesentlige sammenfallende med høringsuttalelsene om regnskapsreglene, jf. omtalen under punkt 19.1.3. De samme høringsinstansene uttaler i realiteten de samme synspunktene med de samme begrunnelsene. Departementet vil likevel fremheve tre nyanser/ endringer:

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon mener at store sameier ikke bør ha adgang til å velge bort både regnskapsførsel og revisjon. Minst én av disse kvalitetskontrollerende ordningene må være til stede.

Hwang Flater Analyse støtter utvalgets forslag om at de store sameiene kan velge bort revisor. De mener at revisjonsoppgavene, slik de er definert i dag, har begrenset effekt på sameiets økonomi og økonomiske styring. Hwang Flater Analyse påpeker imidlertid at eierseksjonssameier og folks boliger befinner seg høyere på en «viktighetsskala» enn næringsaktiviteter, og at det derfor ikke bør trekkes noen automatiske slutninger fra reglene om revisjonsplikt i aksjeselskaper og over til sameiene.

OBOS peker på at de forvalter eierseksjonssameier med opptil 11 millioner kroner i årlige driftsinntekter. Dette er mer enn det dobbelte av grensen som gjelder for aksjeselskapers «fravalg»

av revisor, hvilket taler for at dagens revisjonsplikt opprettholdes.

19.2.4 Departementets vurdering

Etter departementets syn oppstår de samme prinsipielle problemstillingene når det gjelder spørsmålet om revisjonsplikt som i spørsmålet om regnskapsplikt. Departementet viser derfor til vurderingene i kapittel 19.1.5. 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.

OBOS og NBBL har antydnet at utgifter til revisor per seksjon beløper seg til om lag kr 160–170 per år, en kostnad departementet mener er til å leve med.

19.3 Innføre krav om driftsbudsjett i sameier?

19.3.1 Gjeldende rett

Dagens lov har ikke krav om driftsbudsjett for eierseksjonssameier.

I utvalgets mandat ble det vist til at burettslagslova nylig hadde fått regler som stiller krav om driftsbudsjett og nærmere regler om hvilke kostnader som skal inngå i budsjettet. Utvalget ble bedt om å vurdere om det burde innføres liknende regler i eierseksjonsloven.

19.3.2 Utvalgets forslag

Utvalget kunne vanskelig se behov for å lovfeste et krav om driftsbudsjett i eierseksjonssameier. Utvalgets begrunnelse (NOU 2014: 6 side 84–85) var at:

Det er en vesentlig forskjell mellom måten borettslag og eierseksjonssameier er finansiert på. For et borettslag vil en stor del av byggekostnadene være finansiert ved felleslån som laget er ansvarlig for. Disse gjeldsforpliktelsene – og de tilhørende rente- og avdragsforpliktelsene som andelseierne betaler i form av

felleskostnader – kan være av stor betydning for den enkelte andelseiers personlige økonomi. Et eierseksjonssameie vil være fullt finansiert gjennom kjøpesummen til de enkelte seksjonene (eventuelt leieinntekter knyttet til disse), og man risikerer derfor ikke den samme type «skjulte kostnader» som i et borettslag.

De øvrige utgifter som nevnes i forskriften vil ofte gjenfinnes som felleskostnader i eierseksjonssameier, men etter utvalgets syn er dette kostnader som har langt mindre innvirkning på eiernes personlige økonomi.

Utvalget er innforstått med at de fleste eierseksjonssameier over en viss størrelse sannsynligvis har behov for å lage en form for driftsbudsjett, men det er også mange sameier som ikke har behov for det. Et forsøk på å lage lovregler om budsjett som differensierer mellom ulike sameier (f.eks. etter størrelse), vil bli komplisert og kanskje ikke særlig treffende. Etter utvalgets oppfatning bør sameierne selv kunne ta stilling til om det er nødvendig med driftsbudsjett i sitt sameie. I så fall kan de beslutte å lage det, eventuelt vedtektsfeste at det alltid skal gjøres. Det er neppe noe særlig behov for at lovgiver griper inn på dette feltet.

Utvalget foreslo etter dette ikke noe lovbestemt krav om driftsbudsjett.

19.3.3 Høringsinstansenes syn

Hwang Flater Analyse kan vanskelig se hensikten med å lovfeste et krav til driftsbudsjett så lenge det ikke stilles mer seriøse krav til økonomiske beslutninger og økonomisk styring i eierseksjonssameier. *Hwang Flater Analyse* mener at nesten alle sameier av en viss størrelse uansett lager driftsbudsjett.

19.3.4 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.

20 Habilitet på årsmøtet

20.1 Gjeldende rett

Utgangspunktet etter eierseksjonsloven § 33 første ledd er at alle seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet. 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.

20.2 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. Som eksempel, viste utvalget til avtaler mellom sameiet og en seksjonseier om avvikende fordeling av vedlikeholdsplikt. 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.

20.3 Høringsinstansenes syn

De høringsinstansene som uttaler seg om lovforslaget – *Huseiernes Landsforbund*, *Hwang Flater Analyse* og *amanuensis Gert-Fredrik Malt* – støtter utvalgets forslag. Hwang Flater Analyse påpeker enkelte språklig uheldige sider ved forslaget.

20.4 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: En seksjonseier som ønsker at sameiet skal opparbeide en lekeplass på fellesarealet fordi vedkommende selv har små barn, kan selvsagt delta i avstemning om dette. Utvalget trekker imidlertid frem avtaler om avvikende vedlikeholdsplikt som et eksempel på en sak en seksjonseier må kunne være med på å stemme over, og anfører at «den som skal påta seg forpliktelsen normalt er like habil som de øvrige sameierne». 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. Mange vil nok intuitivt reagere på at en seksjonseier skal være habil til å stemme over om en slik avtale skal inngås med seg selv, eventuelt i konkurranse med andre tilbydere. 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. Og som utvalget påpekte, vil reglene om mindretallsvern og myndighetsmisbruk uansett beskytte de øvrige seksjonseierne. Seksjonseieren har likevel på ordinær måte fått gitt uttrykk for sitt syn i form av sin stemme.

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.

Departementet er enig med *Hwang Flater Analyse* i at den foreslåtte lovteksten har rom for forbedringer, og har derfor forsøkt å tydeliggjøre lovteksten.

21 Sameiets partsevne og sameiet som hjemmelshaver

21.1 Sameiets partsevne

21.1.1 Innledning

Enhver som kan ha rettslige rettigheter og forpliktelser er et «rettssubjekt». Begrepet er en fellesbetegnelse for fysiske personer (mennesker) og juridiske personer (for eksempel foreninger og selskaper). Ikke enhver sammenslutning av mennesker anses som en juridisk person – det kreves (blant annet) noe med hensyn til sammenslutningens fasthet og organisering. Eksempelvis er ikke «pub-gjengen» som møtes til en øl hver fredag en juridisk person.

Rettssubjekter har partsevne, det vil si at de kan være part i en rettssak: Rettssubjekter kan saksøke og bli saksøkt. Dersom Norsk Hydro forårsaker et kjemikalieutslipp som skader miljøet, kan selskapet saksøkes. Forårsaker derimot «pub-gjengen» skade på den lokale puben, kan ikke sammenslutningen som sådan saksøkes. I stedet må pubeieren saksøke det (enkelte) gjengmedlemmet som forårsaket skaden.

21.1.2 Gjeldende rett

Et borettslag er en selvstendig juridisk person og har partsevne. Borettslagslova bygger på det prinsipielle standpunktet at det er fellesskapet (borettslaget som sådan) som er utgangspunktet og den viktigste enheten, ikke individene (andelseierne) som inngår i fellesskapet.

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. Bestemmelsen gir imidlertid ikke eierseksjonssameiet en generell partsevne, bare en spesiell partsevne i visse situasjoner.

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. Slike krav har Høyesterett sagt er krav som tilligger den enkelte seksjonseieren, ikke krav som tilligger sameiet som fellesskap (det er altså ikke tale om «felles rettigheter og plikter»).

21.1.3 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo ingen endringer i spørsmålet om et eierseksjonssameie skal være et rettssubjekt. Utvalget foreslo derimot 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. Utvalget foreslo ingen endring for så vidt gjelder sameiets adgang til å reise søksmål når samme mangel oppstår i de enkelte bruksenhetene.

21.1.4 Høringsinstansens syn

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

NBBL fremhever at det har vært mange tvister om styrets mulighet til å saksøke og bli saksøkt etter eierseksjonsloven § 43, og at utvalget ikke har løst problemet. *NBBL* påpeker videre at likeartede mangler i alle leiligheter i et byggeprosjekt etter utvalgets forslag ikke gir adgang for sameiet til å gå til felles sak. Etter *NBBL*'s syn fører dette i praksis ofte til at mangelskravet er foreldet innen partene har fått klarlagt de formelle forholdene.

Utvalget burde ifølge NBBL ha vurdert og gjennomgått dette.

OBOS mener at utvalgets forslag er for snevert formulert, og tar til orde for at det bør presiseres at sameiet, i tillegg til en primærskade (mangel) som rammer et fellesareal, også kan fremme krav mot utbygger for følgeskadene som oppstår i seksjonene. I tillegg foreslår OBOS å innta en bestemmelse i bustadoppføringslova om sameiets adgang til å reise krav mot utbyggeren, slik som bustadoppføringslova har for borettslag.

21.1.5 Departementets vurdering

Ikke alle byggeprosjekter går som de skal. På grunn av manglende evne eller vilje hos utbyggeren, blir ikke alle bygg oppført med den kvaliteten de burde og skulle ha. Ved utbygging av et eierseksjonssameie kan dette gjelde fellesarealene, for eksempel fordi utbyggeren glemmer å beplante uteområdene eller bare maler ett malingstrøk på veggene i trappoppgangene. Men feilene kan også knytte seg til bruksenhetene, for eksempel kan utbyggeren ha montert for få panelovner eller ikke ha lagt membran på baderomsgulvet slik at det renner vann ned i etasjen under. 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 – for eksempel hvis kravet bare gis medhold for så vidt gjelder noen bruksenheter og ikke andre, eller hvis bare noen av sameierne vil anke en dom de ikke er fornøyd med. Departementet er enig med utvalget i dette. Det er etter departementets syn noe uklart hva NBBL mener er problemet knyttet til foreldelse. Så lenge mangelskravet tilligger den enkelte seksjonseieren, ikke sameiet som sådan, regnes foreldelsesfristen separat for hver seksjonseier. Foreldelseslovens frister bør etter de-

partementets oppfatning være tilstrekkelige til at seksjonseieren kan avklare de formelle spørsmålene.

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 er etter departementets syn likevel ikke hensiktsmessig å ha en dobbelregulering, slik OBOS tar til orde for. Slik departementet ser det, bør det være tilstrekkelig med en kort henvisningsbestemmelse i bustadoppføringslova.

21.2 Sameiet som hjemmelshaver

21.2.1 Innledning og gjeldende rett

Eiere av én eiendom kan iblant være (del)eier av en annen fast eiendom, eller ha begrensede rettigheter (for eksempel en veirett) over den andre eiendommen. For å synliggjøre rettigheten overfor omverdenen og for å få vern mot andre konkurrerende interesser (eksempelvis kreditorene til eieren av den andre eiendommen), vil eieren vanligvis ønske å få registrert slike rettigheter i grunnboken. Eieren får såkalt rettsvern ved grunnboksregistreringen.

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 som nevnt. 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, jf. punkt 21.1.2. Likevel har Kartverket i noen tilfeller akseptert at et sameie står registrert som rettighetshaver i grunnboken. Hvilket grunnlag dette skjer med hjemmel i, og hvilke retningslinjer Kartverket følger i slike tilfeller, vet ikke departementet noe sikkert om.

Problemstillingen gjelder tilsvarende for eierseksjonssameiers adgang til å stå registrert som hjemmelshaver i andre realregistre enn grunnboken.¹

¹ Hva som er et realregister, fremkommer av panteloven § 1-1 fjerde ledd: «Med realregister menes grunnbok, skipsregister (herunder Norsk Internasjonalt Skipsregister), luftfartøyregister og lignende rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder.»

21.2.2 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.

21.2.3 Høringsinstansenes syn

Alle høringsinstansene som uttaler seg om spørsmålet, støtter utvalgets forslag. Disse er *NBBL*, *Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon*

(FBIO) og *Hwang Flater Analyse*. Kartverket mener at en innføring av sameiet som hjemmelshaver vil være ressursbesparende for Kartverket som tinglysingsmyndighet.

21.2.4 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.

22 Sammenslåing av eierseksjonssameier

22.1 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:

«To grunneiendommer hvor registrert eier til hver av grunneiendommene er forskjellige eierseksjonssameier, kan slås sammen til en grunneiendom dersom det samtidig etableres ett samlet eierseksjonssameie på den sammenslåtte grunneiendommen bestående av alle sameierne i de to opprinnelige grunneiendommene og vilkårene for sammenslåing ellers er oppfylt. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for sammenslåing av grunneiendom med anleggseiendom eller to anleggseiendommer»

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

Kartverket har utarbeidet en «sekspunktsliste», 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 re-seksjonert når det utvides med seksjonene fra de utgående eierseksjonssameiene. 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 det utvidede og bestående eierseksjonssameiet. 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. tinglygingsloven § 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. Tinglygingsmyndigheten har derfor siden 2004 betraktet de nye seksjonene som oppstår i det bestående eierseksjonssameiet som nye panteobjekter. Tinglygingsmyndigheten krever ny tinglysing av seksjonene i de utgående eierseksjonssameiene, og dermed også samtykke til sletting og ny tinglysing av hjemmelsforhold og heftelser fra de 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.

22.2 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.

Utvalget beskrev problemet på følgende måte:

En faktor som ofte skaper vanskeligheter i praksis, er at panthavere i seksjoner i det «utgående» sameiet vil måtte frafalle sine pant. De vil rett nok få tinglyst nye pant når prosessen er gjennomført, men det kan gjerne ta over en uke – forutsatt at det ikke oppstår andre proble-

mer underveis. Panthaverne vil normalt ikke samtykke i pantefrafall med mindre en tredjemand står som garantist for at de får tilbake pant med rett prioritet i det nye sameiet. En tredjemand som gjennomfører prosessen, og som gjerne vil være den som må garantere, har imidlertid ikke adgang til å sikre sitt mulige regresskrav mot skyldnerne med pant i deres seksjoner. Hvis det «utgående» sameie er av noen størrelse – og det er mange pantesikrede krav som det skal garanteres for – blir prosessen nærmest umulig å gjennomføre fordi garantirisikoen blir for stor. I en slik situasjon vil heller ikke panthaverne slette sine pant.

Etter utvalgets vurdering var det «ingen spesielle betenkeligheter, og heller ikke noen juridiske vanskeligheter, med å gjøre en sammenslåings- og delingsprosess langt enklere». Utvalget mente det fremstår som en rent teknisk utfordring «å ha et system hvoretter de nødvendige føringene kan gjøres i matrikkelen og grunnboken samtidig». Utvalget fremhevet imidlertid at pant og andre heftelser i seksjonene må sikres kontinuitet, og at det ikke på noe tidspunkt skal være nødvendig å frafalle slike heftelser. Etter utvalgets vurdering *burde* en direkte overføring av hjemmels- og heftelsesforhold i sammenslåingsprosessen ikke kreve samtykke fra panthavere.

Utvalget pekte på problemet med at delings- og sammenslåingsprosessene krever flere systemhandlinger (omtalt i utredningen som «Melding til tinglysning») mellom lokal matrikkelmyndighet (kommunen) og tinglysningsmyndigheten (Kartverket). Dette gjør prosessen mer tidkrevende og øker risikoen for at det foretas disposisjoner som kolliderer eller fortrenger de opprinnelige heftelsene på seksjonene.

Utvalget drøftet utfordringen med at en sammenslåing kan medføre at panteobjektet blir «utvannet», det vil si at panteobjektet blir mindre verdt fordi fellesarealene kan tenkes å bli forholdsmessig mindre, eller lignende verdireduerende forhold inntreffer som følge av sammenslåing. Utvalget syntes ikke spørsmålet er særlig problematisk fordi panthavers interesse først og fremst knytter seg til bruksenheten.

Utvalget syntes å legge til grunn at det først og fremst vil være systemtekniske og/eller rutinemessige endringer som kan gjøre det mulig å gjennomføre sammenslåing og deling samtidig og under ett, og at det nettopp er her løsningen ligger. Utvalget antydte at en endring i matrikkelforskriften vil kunne være tilstrekkelig til å hjemle endringene. Utvalget pekte på at gjeldende eiers-

eksjonslov § 13 tredje ledd må endres dersom det ikke skal kreves samtykke til sammenslåing fra panthavere i det bestående sameiet.

22.3 Høringsinstansenes syn

OBOS mener at fremgangsmåten må gjøres enklere, men har ikke sterke meninger om dette best gjøres gjennom endringer i eierseksjonsloven eller gjennom matrikkelforskriften. OBOS mener det er uheldig at alle panthavere må samtykke fordi det leder til at prosessen blir umulig å gjennomføre i sameier av noe størrelse. OBOS kan ikke se at panthavernes interesser i nevneverdig grad blir berørt.

Finans Norge er uenig i at samtykke fra panthavere ikke skal være nødvendig. Denne oppfatningen strider etter Finans Norges syn mot alminnelige avtale- og panterettslige prinsipper. Finans Norge mener at det skjer et ombytte av panteobjekt, som begge avtalepartene må være enige om. Finans Norge anerkjenner at det i norsk rett eksisterer en adgang til å kreve ombytte av panteobjekt, men det forutsetter at det nye panteobjektet både formelt og reelt gir banken like god sikkerhet som det opprinnelige. Ved sammenslåing risikerer panthaver å sitte igjen med et panteobjekt som er mindre verdifullt. Finans Norge mener utvalget undervurderer hvilke verdier som kan ligge i de ulike seksjonenes andel i fellesarealer. For eksempel kan det være grunnlag for utbygging eller utvidelse med garasjeanlegg. For øvrig mener Finans Norge at det vil kunne oppstå vanskelige prioritetsproblemer ved sammenslåing, for eksempel hvis panterettighetene i de opprinnelige seksjonene ikke er de samme.

Kartverket påpeker at sekspunktlisten for sammenslåing er omstendelig og tidkrevende. Kartverket gir støtte til å lovfeste regler som gjør det mulig å gjennomføre direkte overføring av hjemmelsdokumenter og heftelser under ett. Dette innebærer at en tinglyst panterett på en seksjon vil bestå etter en sammenslåing. Kartverket peker på at lovgiver i andre lover konkret har tatt stilling til videreføring av rettigheter ved ulike typer omstrukturering. Som eksempler viser Kartverket til burettslagslova § 2-13 fjerde ledd, tomtefesteloven § 18 tredje ledd og matrikkelforskriften § 43 åttende ledd. Kartverket ser for seg en nummerering av nye seksjoner som fortsetter etter siste seksjonsnummer i det eierseksjonssameiet som skal bestå.

Stavanger kommune, Asker og Bærum Boligbyggelag, Boligprodusentene, Norsk Eiendom og

Selvaag Bolig oppfordrer departementet til å finne bedre løsninger enn de som praktiseres i dag.

22.4 Departementets vurdering

Tinglysingsmyndighetens rutiner for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier har endret seg noe etter at utvalget ferdigstilte sin utredning. Rekkfølgen på stegene i den omtalte sekspunktplanen ble endret i oktober 2015 og prosessen er etter disse endringene noe forenklet. Oppdatert fremgangsmåte er beskrevet i Rundskriv for Tinglysing kapittel 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. Det er en viktig forutsetning at bruksenheten ikke endres i forbindelse med sammenslåingen. Kontinuitetsregelen gjør at alle hjemmels- og heftelsesforhold kan flyttes over på den tilsvarende nye seksjonen i det bestående eierseksjonssameiet.

I tillegg er det nødvendig med noen systemtekniske endringer i matrikkel- og tinglysingssystemet. Endringene innebærer at matrikkelenhetene omnummereres, slik at det bestående eierseksjonssameiet blir utvidet med et tilsvarende antall nye seksjoner som i de utgående eierseksjonssameiene. 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 en og samme systemtekniske transaksjon – det som i utredningen og i matrikkelsystemet omtales som «*Melding til tinglysing*».

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. På denne måten vil det ikke oppstå alternative registerenheter og risiko for prioritetskonflikter. *Kontinuiteten* sikres i de etablerte rettsstiftelsene, noe som innebærer at de registrerte hjemmels- og heftelsesforholdene overføres og fortsetter å hvile på objektet. Dersom en av de utgående seksjonene eksempelvis er pantsatt, vil dette pantet fortsette å hvile på seksjonen med samme beløp, prioritet og tinglysingsdato som før sammenslåingen gjennom hele transaksjonen.

Boks 22.1 Eksempel på sammenslåing etter den foreslåtte ordningen

Gårdsnummer 1 / bruksnummer 1 / seksjon nr. 1-10 skal slås sammen med gårdsnummer 1 / bruksnummer 2 / seksjon nr. 1-10 slik at disse to eierseksjonssameiene blir til ett eierseksjonssameie. De nye matrikkelenhetene blir da til gårdsnummer 1 / bruksnummer 1 / seksjon 1-20 og de tidligere seksjonene 1-10 på gårdsnummer 1 / bruksnummer 2 opphører å eksistere som registerenheter i matrikkelen. Transaksjonen skjer under ett når det er kommet melding til tinglysing. De gamle enhetene eksisterer frem til sammenslåing, deretter overtar de nynummererte seksjonene. Hjemmelsforholdene og tinglyste rettigheter på de enkelte seksjonene i det utgående eierseksjonssameiet, blir de samme etter sammenslåingen. Disse vil ha den samme tinglysingsdatoen som de hadde før sammenslåingen. Ettersom det utvidede sameiet hadde seksjonene 1-10, vil de ti nå omnummererte seksjonene fra det utgående sameiet nummereres fra og med seksjon nr. 11-20 på det bestående og nå utvidede og sammenslåtte gårds- og bruksnummeret.

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 lovforslagets § 20. Slike utvidelser utløser bare krav om samtykke fra de som har tinglyst pant «i de seksjonene det gjelder». Pantesikkerheten i seksjonens tilhørende bruksenhet ivaretas ved at bruksenhe-

ten 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 veto rett 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 eiendommen. 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 panthaverer 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 finansnærings 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 tinglysning 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, evt. 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 tinglysning har kommet på plass, og departementet vil derfor vurdere å innføre dette dersom det lar seg gjøre på en praktisk og effektiv måte ved senere anledning. Departementet vil vurdere å foreslå lovfesting av bestemmelser til sikring av rettighetshavers interesser dersom behovet tilsier dette.

Særlig om tinglyste panterettigheter som tjener som sikkerhet for dekning av felleskostnader m. v.

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 pantheftelsene til de respektive nye seksjonene ved en sammenslåing, på samme måte som for andre tinglyste rettigheter på seksjonen.

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.

23 Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene

23.1 Utvalgets mandat

Utvalget ble i mandatet bedt om å se på kompetansefordelingen mellom kommunen som lokal seksjoneringsmyndighet og Kartverket som tinglysingsmyndighet.¹

23.2 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. Dersom kommunen finner at vilkårene for seksjonering ikke er oppfylt, skal den avslå søknaden. Dersom kommunen finner at vilkårene for seksjonering er oppfylte, skal den innvilge søknaden. Både avslag på søknad om seksjonering og et positivt seksjoneringsvedtak er enkeltvedtak som kan påklages av både søkeren og andre med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.² Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og 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

opprettetes 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. Dette betyr blant annet at registerføreren skal kontrollere at rette vedkommende har signert søknaden og at det ikke er heftelser som kan være til hinder for seksjonering (for eksempel en urådighetserklæring).³ 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. Denne praksisen går i hovedsak ut på å overprøve materielle vilkår som ikke har innslag av skjønn. Et eksempel kan være dersom en bruksenhets hoveddel, i strid med dagens § 6 første ledd tredje punktum, har inngang gjennom en annen seksjon. Kommunens vurdering av mer skjønsmessige materielle vilkår skal registerfører derimot ikke overprøve. Men hvor går grensen for hva som åpenbart er i strid med loven og hvilke vilkår som er av skjønsmessig art? Utvalget viste til at dette utgangspunktet i rettsteorien er formulert som at registerføreren skal «fiske med grovasket garn».⁴ Videre viste utvalget til at Høyesterett har gitt uttrykk for et tilsvarende standpunkt i en kjennelse inntatt i Rt. 2004 side 883, der flertallet uttaler:⁵

¹ I dagligspråket defineres kompetanse gjerne som evnen til å klare en oppgave eller beherske et yrke. I juridisk språkbruk har begrepet en mye mer presis betydning, der kompetanse er synonymt med *myndighet* til å treffe avgjørelser.

² Høgskolen i Bergens undersøkelse avdekket at det fra loven trådte i kraft 1. januar 1998 og frem til undersøkelsen ble avsluttet i desember 2012 kun var 59 klagesaker. Undersøkelsen antyder ikke noe om hva som kan være årsaken til at antallet er så lavt. Fylkesmennene har i sin årsrapportering for 2015 registrert seks klagesaker.

³ En urådighetserklæring er et tinglyst forbud mot at en eiendom for eksempel kan selges eller pantsettes. En urådighetserklæring innebærer at den som har grunnbokshjemmel til eiendommen ikke kan råde fritt over eiendommen, men må ha samtykke fra en bestemt person for å kunne tinglyse dokumenter som gjelder eiendommen.

⁴ Falkanger-Falkanger, Tingsrett, Oslo 2016, 8. utgave side 620.

⁵ Kjennelsen gjaldt ikke seksjonering.

Tinglysingsloven pålegger registerføreren å undersøke om det dokument som innleveres, har mangler som hindrer tinglysning. Plikten omfatter imidlertid ikke undersøkelse av dokumentets materielle rettmessighet med mindre den rettsstiftelse det er tale om, åpenbart er urettmessig.

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.

23.3 Utvalgets vurderinger

Etter utvalgets syn (side 87) 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. En sentralisering ville kunne utjevne den kompetanseforskjellen som eksisterer mellom de større kommunene som har dedikerte saksbehandlere til seksjoneringssaker, og de mindre kommunene hvor det bare er et fåtall seksjoneringer i året. 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. Det gjelder både i saker der det er behov for befarings og i saker hvor det kreves oppmåling av utendørs tilleggsdeler. Videre mente utvalget at det er en betydelig fordel for publikum at den som behandler seksjoneringssaken, har en geografisk nærhet til eiendommene. Søkeren har da mulighet til å gjennomføre forhåndskonferanser og til å ha en løpende dialog med saksbehandleren underveis. Oppstår det spesielle problemstillinger under behandlingen, kan saksbehandleren og søkeren samarbeide for å løse disse. En slik samhandling og dialog med tinglysingsmyndigheten har derimot vist seg å være vanskelig å få til etter at Kartverket fikk rollen som sentral tinglysings-

myndighet. Det har blant annet sammenheng med den fysiske avstanden mellom Kartverket og de fleste brukerne.

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.

23.4 Høringsinstansenes syn

Kartverket og Stavanger kommune uttalte seg i høringen.

Kartverket skriver:

Kartverket mener videre at det i utredningen på side 86–87 er søkt redegjort for kompetansefordelingen mellom kommunen og tinglysingsmyndigheten på en konstruktiv måte. Etter vår oppfatning er det uklart med hensyn til hvilken myndighet som skal kontrollere hva, samt spørsmålet om i hvor stor grad tinglysingsmyndigheten kan overprøve de kommunale vurderinger i seksjoneringssaker. Uklarheten synes gå tilbake til tidligere omkamper ved vedtakelse av eierseksjonsloven i 1997, og ved senere vedtakelse av endringer i eierseksjonsloven ved innføring av matrikkelloven. Det er svært ønskelig at departementet følger opp i lovproposisjonen de føringer utvalget har gitt om nevnte kompetansefordeling.

Stavanger kommune mener at det er en stor fordel for innbyggerne at de kan ta direkte kontakt med saksbehandlerne for å få svar på spørsmål og hjelp med seksjoneringspapirene. Kartverkets gjennomgang av seksjoneringssøknaden før denne blir tinglyst, øker etter kommunens syn sannsynligheten for at mangler blir oppdaget og bidrar til en betydelig kvalitetsheving og klarhet i dokumentene. Videre mener Stavanger kommune at mindre kommuner ofte mangler spisskompetanse om seksjonering, og at fremtidige kommunesammenslåinger kan medvirke til at kompetansen på området blir mer samlet. Kommunen viser også til at det er mulig å samarbeide over kommunegrensene. Stavanger kommune opplyser at de jevnlig får henvendelser fra andre kommuner om seksjonering.

23.5 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. Hovedtrekkene i kompetanse- og oppgavefordelingen er imidlertid beskrevet mer presist i dette lovforslaget, se nærmere lovforslagets kapittel III.

24 Andre forslag innkommet i høringen

24.1 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.

24.2 Gransking

Burettslagslova §§ 7-14–7-16 har regler om gransking i borettslagsforhold. Reglene gir en andelseier adgang til å foreslå at det skal gjennomføres en gransking av stiftelsen eller forvaltningen av laget, eller nærmere angitte omstendigheter i tilknytning til forvaltningen eller regnskapene. Hvis minst én tiendedel av andelseierne på generalforsamlingen slutter seg til forslaget, kan en andelseier kreve at tingretten treffer avgjørelse om kravet om gransking. Tingretten skal ta granskingskravet til følge dersom det er rimelig grunn til det. Eierseksjonsloven har ikke regler om gransking.

OBOS har i sin høringsuttalelse foreslått å innføre granskingsregler i eierseksjonsloven. Etter OBOS' syn er det vanskelig å se noen grunn til at reglene skal være forskjellige når de grunnleggende hensynene som skal ivaretas er de samme.

Departementet er ikke uenig i OBOS' forslag. 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 eierseksjonssameienes 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.). Departementet viser til Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner side 85. Et eierseksjonssameie er ikke en selvstendig juridisk person på samme måte som et sel-

skap. 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. Innenfor de tidsrammene som departementet hadde til rådighet for ferdigstillelsen av denne proposisjonen, har det ikke vært mulig å gjøre en forsvarlig vurdering av spørsmålet om gransking. 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.

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

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

Huseiernes Landsforbund skriver i sin høringsuttalelse at de stadig opplever «problematikken rundt forskjellige gebyr sameier pålegger sameierne», for eksempel gebyr for ikke å delta på dugnad, flyttegebyr og utleiegebyr. Huseierens Landsforbund oppfordrer departementet til å klarlegge reglene.

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). Forutsetningen måtte være at kostnadene kan dokumenteres overfor den enkelte kjøperen,

og at kostnaden ikke er dekket av et eventuelt overdragelsesgebyr som selgeren har betalt. 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 § 5-16.¹ Departementet mener at de samme vurderingene gjør seg gjeldende for eierseksjonssameier, og finner ikke grunn til å regulere lovligheten av slike gebyr.

24.4 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. Staten vegvesen viser til at en slik regel finnes i plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd første punktum. Statens vegvesen 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. Som det fremkommer i punkt 25.2.4, vil departementet 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.

24.5 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 tvangsinndrivning av kravet rettes mot den enkelte seksjonseieren, fordelt etter sameiebrøk. Bakgrunnen for at tvangsinndrivningen må rettes mot seksjonseierne, er at et eierseksjonssameie ikke er en juridisk person, og derfor heller ikke har partsevne.

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 tvangsinndrives 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 fellelån 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.

24.6 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 forkjøpsrettsregler i vedtektene. Forkjøpsrett har lange tradisjoner i det norske boligsamvirket. Eierseksjonsloven har ikke slike regler.

NBBL ønsker å innføre regler som gir et eierseksjonssameie mulighet til å vedtektsfeste for-

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-4-6-henvendelse-om-borettslagsloven-4-6-om-gebyr-og-lignende/id2480951/>

kjøpsretter i eierseksjonsloven. NBBL ønsker også en regel om vedtektsveto for å sikre at forkjøpsretten til fordel for medlemmene ikke kan fjernes ved å endre vedtektene.

OBOS mener, som NBBL, at etablering av varige forkjøpsretter i enkelte tilfeller kan være ønskelig og hensiktsmessig også i eierseksjonssameier. OBOS peker i denne sammenheng på at det også innen boligsamvirket er blitt mer aktuelt å etablere eierseksjonssameier. At det kan stiftes varige forkjøpsretter også i eierseksjonssameier er viktig for å ivareta medlemsnyttene innen samvirket.

Departementet peker på at borettslag er en variant av samvirkeforetak, der det alltid har vært et viktig prinsipp å gi fordeler til medlemmene både i borettslaget og i tilknyttet boligbyggelag. Eierseksjonsloven bygger på helt andre prinsipper, blant annet om at sameierne skal ha størst mulig grad av frihet til selv å bestemme og med så få innslag av kollektive ordninger som mulig. 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.

24.7 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. OBOS sier:

Vi har ikke funnet noen nærmere begrunnelse for hvorfor utgangen av april er skjæringspunktet i eierseksjonssameier og ser heller ikke noen rasjonell grunn for at det skal være slik. Vi peker i denne sammenheng på at det etter hvert ikke er helt uvanlig at man nå har flere organisasjonsformer i samme bygg, for eksempel der man har et borettslag i en samleseksjon bolig, og at det kan være en fordel om dette samordnes.

Vi foreslår følgelig at § 33, fjerde ledd endres slik at ordinært sameiermøte skal holdes innen utgangen av juni.

Departementet viser til at loven om eierseksjoner fra 1983 fastsatte at ordinært sameiermøtet skulle avholdes innen utgangen av april. I NOU 1980: 6 Eierleiligheter var forslaget begrunnet slik (side 78):

Utvalget foreslår en så vidt rommelig frist for avholdelsen av det ordinære sameiermøtet som innen utgangen av april for at sameiere som har behov for det, for eksempel de som driver næring, skal få tilstrekkelig tid til å forberede møtet. Fristen er den samme som etter regnskapslovens § 16 første ledd, dersom kalenderåret er regnskapsår.

Hovedargumentet for fristen 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. Når 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 både ut ifra et forbrukerperspektiv og for forretningsfører.

24.8 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.

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) ønsker at eierseksjonsloven skal åpne for at eierseksjonssameier kan vedtektsfeste en begrensning av antall fullmakter en fullmektig kan ha. Alternativt foreslår de at eierseksjonsloven samordnes med burettslagslova på dette punktet. FBIO opplyser at de har sett svært uheldige utslag av aksjoner hvor enkelte seksjonseiere eller utenforstående med særinteresser har klart både å kaste sittende styre, sabotere årsmøtevedtak og forhindre gjennomføring av nødvendig vedlikehold ved å innhente et stort antall fullmakter. FBIO kan ikke se gode grunner til at dette skal være lovlig i eierseksjonssameier, men forbudt i borettslag.

Departementet vil innledningsvis presisere 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. Hvis andelseieren kunne representere mange andre andelseiere på generalforsamlingen, og derved skaffe seg mange stemmer, ville det uthule regelen om at hver andelseier har én stemme. 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 representerer 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.

24.9 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». *Kartverket* skriver følgende i sin høringsuttalelse:

Ved etablering av et eierseksjonssameie etablerer man en varig eierform, og *Kartverket* er av den oppfatning at det er en noe motstridende handling å etablere en varig eierform basert på en ikke fullt ut permanent matrikulær struktur. Især ved etablering av et eierseksjonssameie på et punkt feste, mener *Kartverket* man har et svært dårlig matrikulært utgangspunkt for etablering av en varig eierstruktur. *Kartverket* går på denne bakgrunn imot at et eierseksjonssameie skal kunne etableres på matrikkelenhetstypen festegrunn, det være seg både punkt feste eller arealfeste.

Departementet er enig med *Kartverket* i at en punkt festet 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 imidler-

tid 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 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 punkt festet grunn, møter kommunen og registerfører på utfordringer der søkeren ønsker å etablere uteareal som tilleggsdel. Et punkt festet 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 punkt fester har rådighet over og kan kreve innløst, vil det være betenkelig å etablere retter over utearealet som kan komme i konflikt med punkt festeavtalen. 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 punkt festet areal. Kommunen må imidlertid i lys av det ovennevnte vurdere om det kan etableres tilleggsdeler i grunnen.

Statskog SF er kritisk til å tillate å seksjonere på festet grunn uten samtykke fra grunneier fordi det i mange sammenhenger er viktig for grunneier å kunne kontrollere utnyttelsen av bygningene på arealet. *Statskog SF* viser til at seksjonering kan føre til økt belastning på eiendommen, og at seksjonering kan være i strid med festeavtalen. *Statskog SF* ber derfor om at eierseksjonsloven presiseres slik at det tydelig fremgår at bortfester skal samtykke til seksjonering av bygninger på festegrunn.

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 feste kontrakten skulle inneholde klausuler som forbyr seksjonering, må seksjoneringsmyndigheten

likevel vurdere om det er nødvendig å innhente samtykke fra både grunneier og fester. Kartverket har på spørsmål fra departementet opplyst at de ikke kan huske å ha sett festekontrakter som forbyr seksjonering.

24.10 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 eierseksjonssameie mulighet til å beslutte resekksjonering 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 resekksjonering 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. Å rette slike feil vil medføre at telleren i brøken endres for de seksjonene avviket gjelder og at nevneren endres for alle seksjonene fordi summen av alle tellerne økes. En annen måte å oppnå det samme resultatet på, er å redusere telleren for de øvrige, slik at nevneren forblir uendret.

OBOS viser til at seksjoneringsmyndighetene i slike tilfeller nå krever samtykke fra samtlige seksjonseiere, også fra de som bare får endret nevner. OBOS opplyser samtidig at Kartverket har endret og skjerpet sin praksis. Tidligere krevde Kartverket samtykke fra seksjonseiere som fikk endret teller (de berørte), men ikke fra de som bare fikk endret nevner. OBOS opplyser at Kartverket begrunner kravet om samtykke fra samtlige med at en endring av teller med påfølgende endring av nevner potensielt kan føre til større endringer i eierforholdene i små sameier. Dette gjelder særlig når tomtens verdi er større enn bygningenes.

OBOS mener at en slik 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 resekksjoneringstilfellene.

Dagens § 12 omhandler resekksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner. Siden deling og sammenslåing av seksjoner i hovedsak ikke berører de øvrige seksjonene, er utgangspunktet at dette kan gjøres uten tillatelse (samtykke) fra de andre eller fra sameiets organer (styret eller årsmøtet). Fører oppdelingen derimot til at det oppstår nye fellesareal eller til at fellesarealene blir større, må styret samtykke. Fører oppdelingen til en økning i det samlede stemmetallet, må det innhentes samtykke fra årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene. Regelen har størst praktisk betydning for boligsameier der regelen er én stemme per seksjon.

Dagens § 13 gjelder resekksjonering i andre tilfeller enn ved deling og sammenslåing. Regelen gjelder enhver utvidelse eller reduksjon av en eller flere bruksenheter ved at fellesareal reduseres eller økes. Regelen gjelder også alle andre endringer, for eksempel når fellesareal gjøres om til hele seksjoner. Hvilket flertallskrav som gjelder, avhenger av i hvilken grad endringen berører seksjonseierne. Eksempelvis følger det av § 30 annet ledd bokstav b at omgjøring av fellesareal til nye seksjoner må vedtas på årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Sameiebrøken gir uttrykk for et kjernepunkt i hele eierseksjonsmodellen, nemlig den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet. Brøken har betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter, for ansvaret utad og for stemmeretten i sameier med næringsseksjoner.

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 arealoverførin-

ger, 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 større 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 resekksjoner.

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. At det er oppgitt et større areal enn det som faktisk er tilfellet, gjør en ikke til faktisk eier av et større areal.² 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. Hva som er en «åpenbar» feil arealopplysning vil

² Avviket vil imidlertid kunne aktualisere spørsmålet om dette kjøpsrettslig er en mangel.

avhenge av om man er enig om hva som er måleverdige areal, men trenger ikke å være særlig vanskelig å fastslå. Derimot vil det være mer utfordrende å vurdere om retting er til «vesentlig ulempe» for en seksjonseier.

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 resekksjonering 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 resekksjonering 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.

25 Problemstillinger som ikke er løst i lovforslaget

25.1 Særregler for beslutningsprosesser i små sameier

25.1.1 Innledning: Hva er «problemet» med små sameier?

Utvalgets mandat nevnte ikke spørsmålet om det bør innføres særregler for beslutningsprosesser i små eierseksjonssameier eller om loven ikke burde gjelde for slike i det hele tatt. Utvalget fikk imidlertid flere innspill underveis om problemstillingen.

I store sameier ivaretas som regel drift og vedlikehold på et nokså upersonlig nivå, gjerne gjennom en forretningsfører. Seksjonseiere som kommer dårlig overens kan overse hverandre, og personlige konflikter vil sjelden få betydning for driften av sameiet. Seksjonseiere i konflikt overstyres som regel av et flertall av seksjonseiere som ikke er berørt av konflikten. Slik er det ikke i de minste sameiene.

25.1.2 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 pekte på at utfordringene er størst i seksjonerte tomannsboliger, men at det også i tre- og firemannsboliger kan oppstå en del særlige utfordringer knyttet til beslutninger om drift og forvaltning. Utvalget beskrev hvordan det personlige forholdet mellom seksjonseierne i små sameier kunne påvirke driften slik (på side 27):

I små sameier – særlig boligsameier – vil det personlige forhold mellom sameierne kunne påvirke driften. Også her vil nok de fleste beslutninger være gjennomtenkte og rasjonelle, men det er større fare for at personlige konflikter mellom enkelte sameiere kan få betydning for sameiets drift. Sameiere kan for eksempel av ren trass og for å plage andre sameiere, motsette seg tiltak som objektivt sett fremstår som fornuftige og nødvendige. Og

selv om det ikke ligger en personlig konflikt bak, kan én eller et fåtall sameieres passivitet eller motvilje føre til at sameietiltak som objektivt sett fremstår som fornuftige, ikke lar seg gjennomføre. Også der begge (alle) sameierne har rasjonelle standpunkter, men hvor det ikke er mulig å oppnå flertall for ett, kan det oppstå en situasjon med handlingslammelse for sameiet. Hvis to sameiere i en tomannsbolig ikke blir enige om fargen når huset trenger å bli malt, kan resultatet bli at huset ikke males i det hele tatt.

Utvalget poengterte at lovens flertallskrav for vedtak på sameiermøtet kan gi uheldige konsekvenser i flere situasjoner. Særlig gjelder dette i sameier med bare to seksjoner:

I et nærings- eller kombinert sameie, hvor seksjonene har ulik sameiebrøk, vil seksjonen med størst brøk (og dermed størst stemmevekt) alltid vinne frem med sine saker på sameiermøtet, unntatt når det gjelder vedtak som krever kvalifisert flertall eller tilslutning fra alle. I boligsameier med to seksjoner, fører lovens flertallskrav til at sameierne må være enige for at vedtak kan fattes. Ved stemmelikhet er det likevel en «reserveløsning» i § 37 annet ledd som bestemmer at avgjørelsen skal skje ved loddtrekning. Denne løsningen synes imidlertid ikke hensiktsmessig når det er tale om så få seksjoner. Loddtrekning er neppe et egnet middel for å tenke langsiktig med hensyn til drift og vedlikehold av eiendommen. Det tilfeldige resultatet av én loddtrekning kan undergrave resultatet av forrige loddtrekning, og det er neppe noen begrensninger på hvor mange «omkamper» en sameier kan forsøke å få til ved bruk av loddtrekning. Videre har selv de mest merkverdige forslag 50 prosents sjanse for å vinne frem i en loddtrekning, medmindre de bryter med lovens preseptoriske regler. Dette er neppe en heldig rettsregel.

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. Terskelen for å velge en oppmannsløsning, og kostnadene forbundet med dette, måtte i så fall være betydelig lavere enn for å få en uoverensstemmelse løst for domstolene. Utvalget mente at en lovfesting av slike løsninger ville kreve utførlige regler om hvem som kan være oppmann, hvilke beslutninger han kan ta, hvordan beslutninger skal treffes, om de kan overprøves osv. Utvalget gikk imidlertid ikke nærmere inn på disse spørsmålene.

25.1.3 Høringsinstansenes syn

Huseiernes Landsforbund har i en tilleggsuttalelse til sin opprinnelige høringsuttalelse foreslått at det i tomannsboliger «skal være mulig å få rettsoppnevnt en eller flere bygningsmessig sakkyndige til å avgjøre spørsmålet om vedlikeholdet er nødvendig, etter de samme prinsipper som i husleieloven § 12-2». *Huseiernes Landsforbund* foreslår at retten kan oppnevne sakkyndige, og at det kan være muligheter for å overprøve avgjørelsen ved å få opprettet en ny takstnemnd eller ta saken inn for tingretten. *Huseiernes Landsforbund* foreslår at den som taper saken må betale saksomkostninger på vanlig måte.

25.1.4 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, men heller ikke dette har departementet rukket å vurdere i dette lovarbeidet.

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.

Departementet stiller seg for øvrig bak utvalgets forslag til endringer i dagens regler om salgspålegg og krav om fravikelse i dagens lov §§ 26 og 27. Disse er omtalt i kapittel 17.

25.2 Bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter

25.2.1 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.

25.2.2 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.

25.2.3 Høringsinstansenes syn

Flere høringsinstanser, blant annet *Kartverket*, *Boligprodusentene*, *Norsk Eiendom*, *NBBL*, *OBOS* og *Selvaag Bolig* ønsker en lovregulering av eiendomsorganisering i utbyggingsprosjekter som går over lengre tid.

25.2.4 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. 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 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 eiendomsdan-

nelse. I mandatet til et slikt utvalg vil departementet også kunne be om en vurdering av flere andre innspill som er kommet i høringen. *Norges Eiendomsmeglerforbund* har etterlyst regler om omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie. *Kartverket* savner regler for oppløsning av eierseksjonssameier. *Dalan Advokatfirma* mener at dagens krav om tilslutning kan hindre svært velbegrunnede forslag om sammenslåing av eierseksjonssameier, og foreslår å forenkle prosessen ved å senke kravet fra dagens tilslutning til at det skal være tilstrekkelig med kvalifisert flertall på sameiermøtet. *Kartverket* og *Statens vegvesen* ber om hjemmel for stat, fylkeskommune og kommune til å kreve reseksjonering når areal fra en eierseksjon skal erverves til offentlig vei- eller jernbaneformål.

26 Administrative og økonomiske konsekvenser

Utvalget redegjorde for konsekvensene av sine forslag i punkt 2.4 i NOU 2014: 6, men ettersom departementets lovforslag på flere punkter avviker fra utvalgets forslag, er det mindre interessant å redegjøre for utvalgets konsekvensanalyse her.

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. Lovverksforenklinger er en betydelig bidragsfaktor inn i arbeidet med å effektivisere offentlig sektor. Gjennom å fjerne kjøperetten frigjøres de offentlige ressursene som i dag brukes på å gjennomføre kjøperetten. 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.

Å sette juridiske grenser på utleieretten i eierseksjonssameier kunne være et tiltak for å dempe investeringsviljen i sekundærboligmarkedet. Som det fremgår i kapittel 7, mener departementet 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 utleierestriksjoner, vil det være viktig å få belyst hvilke utslag dette ville gi i bolig- og leiemarkedet.

De foreslåtte endringene i 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. Forbrukere forventer å kunne legge til grunn at en seksjonert bolig er offentligrettslig godkjent til sitt bruk. Med den nye regelen øker sannsynligheten for at forbrukerne får denne forventningen innfridd. Finansieringsinstitusjonene vil med den nye regelen

ikke i like stor grad som nå, risikere å stole på en seksjoneringstillatelse for et tiltak som kan være ulovlig etter plan- og bygningsloven. 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. Ved å ta kostnaden med å sikre at boligen er lovlig før seksjonering kan tillates, skapes det etter departementets vurdering likevel ryddigere forhold. Ressursbruken ved å kontrollere plan- og bygningsmessige forhold allerede på seksjoneringstidspunktet 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 seksjoneringssaker 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 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. Ved å innføre regler som gir en sameier i et ikke-seksjonert boligsameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert, vil variantene av sameie i bolig dessuten blir færre og markedet bli mer oversiktlig for boligkjøpere. Dersom standardkravene ikke er oppfylt i en eller flere av boligene i et slikt sameie, og eieren på seksjoneringstidspunktet ikke ønsker å foreta standardhevingen, vil regelen om at *nesten 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 kapittel 11 om å flytte seksjoneringstidspunkt forventes å kunne gi noen administrative og økonomiske konsekvenser. Gjennom

å tillate seksjonering allerede på rammetillatelsestidspunktet vil utbyggere kunne få finansiert sine prosjekter på et tidligere – og for dem ofte mer hensiktsmessig – tidspunkt. Lovendringen vil gi ytterligere fleksibilitet i finansieringssituasjonen, slik at utbyggerne kan få flere valgmuligheter for hvordan de ønsker å organisere finansieringen. 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, basert på erfaringene fra Oslo kommune, 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 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.

Innføring av frister for kommunens behandling av seksjoneringssaker, som er omtalt i kapittel 13, vil forhåpentligvis få ned saksbehandlingstiden. Lovbestemte frister gir økt forutsigbarhet og bedre mulighet til å planlegge. Dette vil kunne være kostnadsbesparende for utbyggere. 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 seksjoneringssaker i de mindre kommunene. Det vil imidlertid ikke bli dyrere å behandle sakene raskere, ettersom det er liggetiden som i dag utgjør en stor del av saksbehandlingstiden.

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 incentiver 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.

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 viser erfaringer fra andre lover som bare har hatt til formål å klargjøre rettigheter og plikter at slike klargjøringer kan virke prosessdrivende.

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.

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.

Lovforslaget får mindre konsekvenser for statlige organer. Økonomiske konsekvenser for private er det vanskelig å si noe sikkert om.

27 Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget

Som det er redegjort for i punkt 4.3, har departementet valgt å foreslå en helt ny lov til erstatning for dagens lov. Dette til tross for at det materielle innholdet i stor grad videreføres. Endringene som er gjort består på det overordnede planet i at loven har fått en ny systematikk og oppbygning. I tillegg er språket modernisert i de fleste paragrafene. Loven har også fått en rekke nye bestemmelser, hvorav mange representerer kodifiseringer eller presiseringer av regler som gjelder på ulovfestet grunnlag.

Departementet har vært noe i tvil om hvor detaljerte særmerknadene til de reglene som innebærer en videreføring av dagens rettsstilstand bør være. For departementet har et hovedformål med å bygge opp loven på nytt med ny rekkefølge på paragrafene, vært at loven skal gjøres mer brukervennlig. Departementet har derfor kommet til at alle særmerknadene bør skrives på nytt fra bunn av. Begrunnelsen for å velge et slikt grep, er 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 rettsstilstand, vil det som fremkommer i forarbeidene til dagens lov fremdeles være relevant ved tolkningen.

I merknadene til paragrafene nedenfor vil dagens lov bli referert til som «1997-loven».

Til kapittel I. Innledende bestemmelser

Kapittel I har bestemmelser om lovens formål, virkeområdet for loven, lovens betydning for andre sameieformer, definisjoner, om når loven kan fravikes og forbud mot diskriminering.

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 loven har en formålsbestemmelse som klart gir uttrykk for hva som er lovens målsettinger (§ 1). En slik bestemmelse vil være klargjørende for lovens brukere og et hjelpemiddel ved tolkingen av de øvrige reglene i loven.

Kapittelet har også en paragraf om lovens virkeområde (§ 2). Denne bygger på § 1 i dagens lov, men inneholder også et nytt tredje ledd, som gir loven anvendelse på Svalbard.

Videre har kapittelet en paragraf om lovens betydning for andre sameieformer (§ 3). Paragrafen skal hindre at det for boliger blir etablert sameie- og bruksrettsforhold som i realiteten er eierseksjoner uten at det foretas seksjonering.

Det er en svakhet ved dagens lov at den ikke definerer sentrale begreper som gjentas flere steder. Ut fra en klarspråkstankegang, av informasjonshensyn og for faktisk å oppklare vanskelige spørsmål, er det nyttig med en paragraf som definerer de viktigste ordene og uttrykkene som loven bruker (§ 4).

I kapittelet er det videre en bestemmelse som slår fast at loven som hovedregel ikke kan fravikes ved avtale (§ 5). Til slutt har kapittelet en paragraf som forbyr diskriminering (§ 6).

Til § 1 Lovens formål

Paragrafen er ny og gir uttrykk for lovens målsettinger. Gjennom å beskrive lovens formål synliggjør paragrafen alle de ulike interessene loven skal ivareta. Paragrafen slår fast at loven skal sikre interessene til ulike oppregnede aktører både ved opprettelsen av eierseksjonssameiet og ved den senere driften. At loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne, viser at loven må balansere ulike interesser. Noen ganger vil fellesskapets interesser være sammenfallende med de enkelte seksjonseiernes interesser, andre ganger kan de være motsatte. Når loven i tillegg til «seksjonseierne» trekker frem «brukerne» siktes det både til seksjonseiernes eventuelle husstandsmedlemmer og mulige leiere av seksjoner. Kun-

der til eierne av næringsseksjonene og naboer er ikke brukere av eiendommen i lovens forstand.

Loven skal sikre «samfunnets» interesser. I dette ligger at loven skal legge til rette for gode oppvekst- og bomiljøer for beboerne. Samtidig skal loven bidra til å sikre forutsigbare rammevilkår for de som eier bygninger sammen, og legge til rette for beslutninger om å iverksette tiltak for at bygninger blir godt vedlikeholdt.

Loven skal også sikre interessene til utbyggere av eierseksjonssameier. Med dette menes at loven så langt som mulig, og såfremt ikke andre interesser blir skadelidende, skal legge til rette for at utbyggere kan drive god og effektiv eiendomsutvikling.

Til § 2 Lovens virkeområde

Paragrafens to første ledd viderefører 1997-loven § 1 første ledd første punktum og annet ledd. Siste ledd bygger på utvalgets forslag til ny § 1 fjerde ledd, jf. NOU 2014: 6 s. 95.

Første ledd angir lovens saklige virkeområde. Første ledd slår fast det selvsagte, nemlig at loven gjelder for eierseksjoner som er seksjonert ved tinglysning av et seksjoneringsvedtak etter bestemmelsene i kapittel III i dette lovforslaget. Første ledd slår fast at loven også gjelder for eierseksjoner som er opprettet på «tilsvarende» måte som etter reglene i kapittel III i dette lovforslaget før loven trådte i kraft. Dette omfatter for det første alle seksjoneringsvedtak som har skjedd etter 1997-loven (fremgangsmåten for seksjonering etter 1997-loven er den samme som i kapittel III). For det annet vil loven gjelde for seksjoneringsvedtak etter regler i 1983-loven da eierens seksjoneringsbegjæring ble tinglyst sammen med en tillatelse fra kommunen og for seksjoneringsvedtak etter samme lov som lot hjemmelshaveren alene tinglyse en seksjoneringsbegjæring. For det tredje omfatter loven noen seksjonerte eiendommer fra før 1983-loven trådte i kraft (22. april 1983). Hva som skal regnes som eierseksjoner opprettet på «tilsvarende» måte før 1983-loven trådte i kraft, vil bero på en konkret vurdering, men det er et grunnvilkår at det dreier seg om sameieandeler med en tilknyttet bruksrett til en bruksenhet. Sameieandelen må normalt ha fått eget grunnboksblad, og tilknytningen mellom sameieandelen og bruksretten må fremgå tydelig av de tinglyste dokumentene. Motsetningsvis innebærer første ledd at loven ikke gjelder når to eller flere eier sameieparter i en bebygd eiendom og har enerett til bruk av en bruksenhet uten at det har skjedd en seksjonering (såkalte «irregulære» seksjoner).

Annet ledd er en videreføring av 1997-loven § 1 annet ledd med noen små språklige endringer. Regelen innebærer at lovlig opprettede og tinglyste sameieandeler etter den såkalte «Danske modellen» («eiendomsmodellen») reguleres av loven. Denne modellen for organisering av sameieforhold innebærer at sameierne har *eiendomsrett* til en fysisk del av bygningen og i tillegg en sameieandel til grunnen og fellesarealene. Annet ledd gir ikke hjemmel for å opprette slike seksjoner. Tvert imot er den danske modellen forbudt etter 1997-loven § 3 og dette forbudet videreføres, jf. merknader til § 3 sjette ledd nedenfor.

Tredje ledd er ny og bygger på utvalgets forslag til nytt fjerde ledd i 1997-loven § 1, se NOU 2014: 6 s. 95. *Første punktum* slår fast at loven skal gjelde på Svalbard. *Annet punktum* fastslår at departementet skal bestemme hvilket organ som skal utføre de oppgavene som loven tillegger kommunen på fastlandet. I dag er det Longyearbyen lokalstyre som ivaretar disse oppgavene på Svalbard. Departementet mener at dette vil være hensiktsmessig også fremover. Men organisering av den lokale forvaltningen på Svalbard kan endre seg. Departementet mener derfor at det er hensiktsmessig at departementet avgjør hvilket organ som skal utføre de oppgavene som på fastlandet er lagt til kommunen. Det samme gjelder spørsmålet om hvem som skal være klageinstans etter § 16.

Til § 3 Lovens betydning for andre sameieformer.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter

Paragrafen viderefører 1997-loven § 2 om «andre sameieformer» uten materielle eller språklige endringer. Paragrafen skal hindre at det for boliger blir etablert sameie- og bruksrettsforhold som i realiteten er eierseksjoner uten at det foretas seksjonering etter reglene i loven her. Regelen har vært nødvendig for å hindre at reglene om kjøperett og standardkrav blir omgått ved å velge en annen sameieform enn eierseksjoner, men også for å unngå at variantene av modeller av boligeie blir mange og uoversiktlige. For å nå disse formålene bestemmer paragrafen at bruksrettsavtaler på mer enn ti år som er knyttet til sameieandeler er ugyldige, og at slike sameieandeler ikke kan pantsettes hvis sameieren har en rett til å bruke en bolig i eiendommen. Paragrafen er ikke like aktuell som da den kom inn i 1997-loven. For det første fordi eierseksjonsmodellen nå er veletablert og i stor grad foretrekkes fremfor et tingsrettslig sameie, og for det andre fordi den delen av begrunnelsen som handler om å motvirke omgørelser av kjøperetten faller bort dersom forslaget

om å oppheve kjøperetten (se kapittel 6) blir vedtatt. Paragrafen er imidlertid ikke uaktuell og må videreføres. Paragrafen viderefører også 1997-loven § 3, som er inntatt i *sjette ledd*. Regelen skal hindre at det etableres eierseksjoner etter den såkalte «Danske modellen».

I *første ledd* er det satt rammer for hvilke avtaler som gyldig kan inngås mellom sameiere i eiendom med flere bruksenheter når det gjelder bruksrett til bolig. Den enkelte sameier kan ikke gyldig gis enerett til bruk av boligen for mer enn ti år. Hvis brukeren blir sameier etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende innen den samme rammen. Bestemmelsen gjelder for eiendommer som ikke seksjoneres. Seksjoneringen innebærer nettopp at det knyttes varige bruksretter til sameieparter.

Bestemmelsen har bare betydning for bebygd eiendom, men ugyldighetsregelen rammer også avtaler som inngås før bygningen er oppført, hvis den gjelder bruksrett til de fremtidige bruksenheter. Videre gjelder bestemmelsen bare for avtaler om bruksrett til bolig og ikke for avtaler om bruksrett til annet husrom.

Med enerett til bruk siktes det til en disposisjonsrett som er eksklusiv i forhold til de andre sameierne. Det er ikke noe vilkår at sameieren selv skal utøve bruken; ugyldighetsregelen rammer også avtaler om at en sameier skal ha varig enerett til å leie ut boligen. Enerett er det også tale om der bruken er lagt til flere sameiere, for eksempel hvor ektefeller, som to av flere sameiere i eiendommen, eier sameieparter som til sammen gir bruksrett til boligen.

I noen tilfeller kan det være behov for å avtale bruksrett uten at eiendommen blir seksjonert. Det kan for eksempel være søsken som arver en eiendom hvor en av arvingene alt har sin bolig. Hvis meningen er å holde muligheten åpen for senere samlet salg av eiendommen, er seksjonering lite hensiktsmessig. Partene bør derfor kunne avtale bruksrett for inntil ti år. Dette tilsvarer adgangen til å kreve bruksdeling etter sameieloven § 14. Kan avtalen om bruksrett sies opp av de andre sameierne til opphør senest ti år etter bruksretten ble stiftet, er avtalen gyldig. Derimot er avtalen ugyldig selv om avtalen er inngått for kortere tid, hvis brukeren har krav på fornyelse for lengre tid enn ti år. Oppsigelsesvern etter husleielovens regler regnes ikke som fornyelsesrett.

Enerett til bruk kan avtales for inntil ti år om gangen. Det er ikke noe i veien for at partene inngår avtale om bruksrett for ti nye år når en tiårsperiode er ute. Men sameieren skal ikke på noe tidspunkt være sikret en bruksrett for mer enn ti år

fremover. Med de begrensningene av pantsettesadgangen som følger av annet ledd, er det neppe fare for at sameieparter med bruksrett som fornyes gjentatte ganger, skal utgjøre noe attraktivt alternativ til seksjonering.

At avtalen er ugyldig, betyr at brukeren ikke kan påberope seg bruksretten for mer enn ti år. Normalt vil ikke hele avtalen om bruksrett falle bort, men er avtalen inngått på uriktige forutsetninger, kan resultatet etter omstendighetene bli at ingen av partene er bundet av avtalen om bruksrett.

Skal begrensningen i adgangen til å etablere avvikende sameieformer kunne bli effektiv, må bestemmelsen også ramme tilfelle hvor noen som allerede har en langvarig bruksrett i eiendommen, typisk en leier, overtar en sameiepart. Ellers ville det være lett å omgå regelen ved først å inngå leieavtaler for deretter å selge ut sameieparter i eiendommen. Etter at bruksrettskriveren er blitt sameier, skal bruksretten bare kunne gjøres gjeldende innen tiårsrammen, dvs. at bruksretten ikke kan påberopes for mer enn ti år fra den ble stiftet. Partene kan likevel i forbindelse med ervervet av sameieandelen eller senere, avtale at bruksretten skal vare inntil ti år fra avtaletidspunktet.

Bestemmelsene i første ledd vil bare til en viss grad kunne hindre at det opprettes avvikende sameieformer for bolig utenom eierseksjonsloven. Hvis sameierne har delt bruksenheter seg imellom, vil normalt verken sameierne selv eller deres rettsetterfølgere se seg tjent med å påberope at langvarige bruksrettsavtaler er ugyldige. Heller ikke en sameiers kreditorer vil ha noe å vinne ved å påberope ugyldigheten. Når situasjonen er denne, har det liten betydning om bruksretten er tinglyst eller ikke, og et forbud mot å tinglyse langvarige bruksretter for sameiere i eiendommen, ville antakelig ha lite å si fra eller til. Heller ikke på annen måte enn gjennom tinglysingssystemet vil myndighetene kunne gjennomføre nevneverdig kontroll med inngåelse av ugyldige avtaler. Straffebestemmelser er det ikke aktuelt å innføre i denne sammenhengen. Skal omgåelser av eierseksjonsloven kunne hindres, må det være ved at noen av partene eller andre rettighetshavere i egen interesse ser til at avtalen ligger innenfor lovens rammer. Det er på denne bakgrunnen at det i *annet ledd* er tatt inn begrensninger i adgangen til å pantsette sameieandeler hvor sameieren har enerett til en eller flere boliger i eiendommen.

Begrensningen i adgangen til å pantsette bør gå noe videre enn adgangen til å avtale bruksrett

for sameierne. Sameierne kan nøye seg med å avtale oppsigelige bruksretter så lenge det ikke er sannsynlig at noen av dem kan se seg interessert i å påberope at bruksretten er opphørt. Begrensningen i pantsettelsesadgangen bør derfor gjelde alle tilfelle hvor sameieren har enerett til bruk av bolig i eiendommen uten seksjonering. En slik regel vil likevel ikke helt hindre sameiere med avtalt bruksdeling i å pantsette eiendommen. Det vil fortsatt være adgang til å pantsette eiendommen under ett, og dette vil normalt være hensiktsmessig i de tilfellene hvor det er minst aktuelt med seksjonering, nemlig hvor det er få sameiere i forhold til antall bruksenheter, og hvor bruksdelingen ikke er ment å være permanent.

En pantsettelse i strid med bestemmelsene er ugyldig, og panteretten kan ikke gjøres gjeldende av panthaveren. Dette gjelder selv om panthaveren var i god tro med hensyn til de faktiske forhold. De ulempene dette kan medføre for panthaverne og for mulighetene til pantsettelse av sameieandeler, bør ikke være avgjørende. Kredittinstitusjonene vil antakelig regelmessig undersøke om pantsetteren bor på eiendommen når sameieandeler pantsettes.

Er pantsettelsen gyldig fra først av, men bruksrett til bolig senere avtales, må pantsetteren gis mulighet til å søke dekning i pantet hvis sameieren ikke bringer forholdet i orden igjen. Dette følger av *tredje ledd*. Situasjonen kan oppstå hvor sameieren ikke disponerte bolig i eiendommen da pantsettelsen skjedde, og hvor han senere gis en slik disposisjonsrett. Når panthaveren blir kjent med forholdet, må han innen tre måneder kreve innfrielse og ta skritt til tvangsdekning. Fristen på tre måneder vil løpe også fra det tidspunkt panthaveren burde ha blitt kjent med de faktiske forhold.

Har panthaveren alminnelig tvangsgrunnlag, må han innen fristen begjære tvangsdekning etter først å ha krevd innfrielse. Har han særlig tvangsgrunnlag, må han innen fristen kreve innfrielse og deretter sende varsel etter tvangsloven § 4-18; det vil være innledningen til tvangsdekningen. I de tilfellene der panthaveren ikke har tvangsgrunnlag, for eksempel fordi det gjelder en skadesløspantsettelse, må panthaveren innen fristen ta skritt til å skaffe tvangsgrunnlag, for eksempel ved å innlede et søksmål. Panthaveren må deretter forfølge kravet om tvangsdekning uten unødig opphold.

Sameieandelen kan i slike tilfelle realiseres uten påhefte av bruksretten; bruksretten er forutsetningsvis stiftet etter panteretten, og bruksretten vil bare ha det vern som eventuelt følger av tinglysningsloven § 22 nr. 3 og husleielovens bestemmelser.

Hvis bruksretten avvikles før tvangsdekningen er gjennomført, kan tvangsdekningen innstilles uten at panteretten av den grunn faller bort. Det samme gjelder hvis eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført. Sameieren får på den måten anledning til å rette forholdet. Forutsetningen er da at panthaveren har innledet dekningsaksjonen i tide. Det følger av sammenhengen at panthaveren kan unnlate å innlede dekningsaksjonen hvis bruksretten avvikles innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med de faktiske forhold.

Det er fastsatt i *fjerde ledd* at deltaking i selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1 skal regnes likt med sameie i forhold til bestemmelsene i paragrafen. Regelen skal hindre at det opprettes ansvarlige boligselskaper og bolig kommandittselskaper (eventuelt indre selskaper og stille selskaper). Departementet mener at det neppe er behov for slike eieformer for bolig. Hvis slike selskaper etableres, vil det antakelig i hovedsak være for å komme utenom bestemmelsene om eierseksjoner. Bestemmelsen innebærer at en avtale om at en selskapsdeltaker skal ha bruksrett til en bolig i eiendom som eies av selskapet, er ugyldig. Videre kan selskapsandelen ikke gyldig pantsettes hvis deltakeren har enerett til bruk av bolig i eiendommen. Skulle selskapet ha flere eiendommer, må kravet være at deltakeren ikke har bruksrett til bolig i noen av dem.

Av *femte ledd første punktum* følger det at bestemmelsene i paragrafen ikke gjelder for fritidsboliger. Seksjonsformen vil kunne brukes for fritidsboliger, men det kan også være behov for andre sameieformer. Bestemmelsene i paragrafen gjelder heller ikke for landbrukseiendommer. Bakgrunnen er at det for landbrukseiendommer kan være behov for å gi sameiere bruksrett til bestemte bruksenheter selv om reglene for eierseksjoner ikke vil passe. Med landbrukseiendom menes eiendom som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk; det er definisjonen i jordlova, som bestemmelsen også henviser til. Selv om definisjonen er omfattende, antar departementet at unntaket ikke i nevneverdig omfang åpner for omgørelser ved at avvikende sameieformer velges for eiendommer som i realiteten er ordinære boligeiendommer.

Det fastslås i *femte ledd annet punktum* at bestemmelsene ikke er til hinder for at flere eiere av en eierseksjon inngår avtaler om enerett til bruk av bruksenheten. Regelen står i direkte sammenheng med forbudet mot avvikende eierformer. Der flere personer eier en eierseksjon sammen, kan eierne avtale at den ene eller noen av dem

skal ha enerett til bruk av seksjonen. Seksjonen utgjør forutsetningsvis én bruksenhet (det er kravet ved seksjoneringen), og ved at den ene av eierne får enerett til bruk, oppstår det ikke nye seksjonsliknende forhold. Hvis eierne gjennomfører en bruksdeling innenfor bruksenheten, ved å avtale hvilke rom den enkelte skal ha enerett til å bruke, vil forholdene normalt ikke ligge til rette for noen varig bruksdeling. En slik bruksdeling mellom flere eiere av samme seksjon skal ikke omfattes av ugyldighetsreglene, og avtalen skal heller ikke være til hinder for pantsettelse av sameieandel i seksjonen.

Hvis det er opprettet samleseksjoner, kan unntaksregelen ikke benyttes til å opprette avvikende sameieformer innen samleseksjonen. Skal det her etableres enerett til bruk av bolig for sameiere, må det skje gjennom ordinær reseksjonering (oppdeling) av samleseksjonen. Det vanlige er nok at slike samleseksjoner eies av borettslag, og da oppstår ikke spørsmålet før ved en eventuell oppløsning av borettslaget.

I *sjette ledd* er regelen i 1997-loven § 3 inntatt. Regelen skal hindre at det etableres eierseksjoner etter den såkalte «Danske modellen». Departementet viser også til lovforslagets § 2 annet ledd, der loven gis anvendelse for lovlig opprettede og tinglyste sameieandeler etter den «Danske modellen».

Tilknyttet eiendomsrett skal ikke kunne stiftes for bolig i bygning med flere bruksenheter uten at det skjer i forbindelse med fradeling eller bortfeste av den del av grunnen som boligen er knyttet til. Dette betyr at tilknyttet eiendomsrett bare er aktuell for boliger som ligger på bakken. Bestemmelsen nevner både stiftelse og avhendelse av eiendomsrett. Uttrykkene kan oppfattes som overlappende, men de er brukt for å markere at både den første utskillingen av en bolig fra en større eiendom og en senere avhendelse av den utskilte boligen kun er gyldig hvis grunnen er fradelt eller bortfestet. Uten fradeling eller bortfeste kan heller ikke bolig med tilknyttet eiendomsrett beheftes, for eksempel med pant eller leierett. For pantsettelse vil dette også følge av panteloven § 2-1 annet ledd. Fradeling eller bortfeste av grunnen vil i praksis bare kunne skje hvor hver bruksenhet i sin helhet ligger innenfor den nye eiendommens eller festerettens grenser. Avtale om rettigheter i strid med sjette ledd er ikke gyldig mellom partene, og rettighetene kan heller ikke tinglyses. Er det lovlig etablert tilknyttet eiendomsrett etter tidligere lovgivning, skal boligen fortsatt kunne avhendes og beheftes, jf. overgangsbestemmelsen i § 67. Regelen gjelder bare for tilknyttet eiendoms-

rett til bolig. Hvorvidt slik eiendomsrett kan stiftes til eiendomsdeler og til hele bruksenheter som ikke er boliger, vil avhenge av de alminnelige regler om fast eiendoms rettsforhold til enhver tid.

Til § 4 Definisjoner

Paragrafen er ny i loven her. Enkelte av definisjonene viderefører imidlertid bestemmelser i 1997-loven, og materielt sett innebærer ikke definisjonene noen endringer sammenlignet med i dag. At det nå gis uttrykkelige definisjoner er ment å klargjøre rettstilstanden.

Bokstav a definerer hva en eierseksjon er. Regelen bygger på 1997-loven § 1 første ledd annet punktum og skal forstås på samme måte. Formuleringen er imidlertid noe annerledes. Ordet «sameieandel» i 1997-loven er erstattet med «eierandel» for å forhindre at lovens leser forveksler eierseksjonsloven og sameieloven. Bokstav a presiserer at en eierseksjon kan være en eierandel i en planlagt, ikke bare en bestående, bygning. Dette innebærer at eierseksjoner kan etableres både før oppføringen av bygningen tar til, under oppføringen og når bygget står ferdig. For at det skal være tale om en eierseksjon, må det til eierandelen være knyttet en enerett for eieren til å bruke en bruksenhet i eiendommen. Har to eller flere, som ikke er sameiere, rett til å bruke bruksenheten sammen, står man ikke overfor en eierseksjon.

Bokstav b slår fast hva en bruksenhet er. Hva som utgjør en bruksenhet er ikke definert i 1997-loven, men § 1 første ledd annet punktum og § 6 første ledd sier til sammen indirekte noe om hva en bruksenhet er. Bokstav b bygger på disse bestemmelsene. Av definisjonen fremgår det at en bruksenhet må være en bestemt og klart avgrenset del av bygningen. Av pedagogiske hensyn er det også fremhevet i definisjonen at en bruksenhet *må* ha en hoveddel, og at den *kan* ha tilleggsdeler. En bruksenhet som ikke har innvendige arealer kan aldri være en bruksenhet i lovens forstand. Som det fremgår av definisjonen i bokstav b, må seksjonseieren ha enerett til å bruke bruksenheten.

Bokstav c definerer hva som utgjør en bruksenhets hoveddel. Hoveddelen må være klart avgrenset. Kravet vil alltid være oppfylt hvis det er faste vegger som danner grensen. Kravet om fysiske skiller er ikke absolutt for næringsseksjoner, men det må være mulig på en etterprøvbart måte å konstatere hvor grensen mot fellesareal og andre bruksenheter går. At hoveddelen må være

sammenhengende, utelukker seksjonerings hvor seksjonseieren må passere fellesarealer for å komme fra en del av hoveddelen til en annen. I et slikt tilfelle må den ene delen eventuelt være en tilleggsdel til den andre (hoved)delen. Kravet om egen inngang innebærer at det ikke aksepteres at seksjonseieren må passere gjennom en annen bruksenheter for å komme inn i hoveddelen i sin bruksenhet. I lovens forstand står man i et slikt tilfelle bare overfor én bruksenhet. Slik definisjonen av bruksenhetens hoveddel er utformet, følger det at hoveddelen må bestå av innendørs arealer. Det er imidlertid intet i veien for at hoveddelen også omfatter enkelte utendørs arealer, typisk balkonger. Hoveddelen skal fungere selvstendig for sitt formål. En nærmere omtale av kravene til bruksenhetens hoveddel er gitt i § 7 første ledd bokstav c.

Bokstav d gir en negativ definisjon av begrepet tilleggsdel ved å slå fast at de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel, er tilleggsdel. Mest aktuelt er det at boder, garasjer, parkeringsplasser og andre uteareal er tilleggsdeler, men også beboelsesrom (for eksempel et ekstra soverom eller en hybelleilighet i en annen del av bygget) kan være tilleggsdeler til en seksjon.

Bokstav e viderefører den negative definisjonen av fellesareal i 1997-loven § 6 annet ledd annet punktum. Fellesareal er alt areal på eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene. Utendørs fellesarealer er ofte grøntområder, lekeplasser og parkeringsplasser (parkeringsplasser er imidlertid også iblant seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene). Typiske innendørs fellesarealer er fellesganger og trappeoppganger. De sentrale delene av forsyningsanlegg for vann og strøm, og avløpsanlegg for kloakk er fellesanlegg som vil være plassert i rom som er fellesarealer.

Bokstav f definerer en boligseksjon som en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig, jf. 1997-loven § 1 tredje ledd som ga 1997-loven anvendelse på både helårsbolig og fritidsbolig.

Bokstav g slår fast at en næringsseksjon er en seksjon som skal brukes til annet enn bolig. En næringsseksjon kan brukes til helt andre formål enn det man i naturlig språklig forstand forbinder med næringsvirksomhet – eller forretningsvirksomhet. Eksempler på formål som blir å kategorisere som næring, selv om det kan virke fremmed rent språklig, er når en seksjon skal brukes til barnehage eller garasje.

Bokstav h definerer begrepet samleseksjon. En samleseksjon omfatter alltid flere bruksenheter, og en samleseksjon må alltid omfatte alle bruk-

senheter av en bestemt type: En samleseksjon for bolig må omfatte alle boligene i eiendommen, mens en samleseksjon for næring må omfatte alle øvrige bruksenheter i eiendommen (alle bruksenheter som ikke er boliger). Det behøver ikke være samleseksjoner i et sameie, men et sameie kan også bestå av bare to (samle)seksjoner.

I *bokstav i* defineres begrepet sameiebrøken. Sameiebrøken gir uttrykk for et kjernepunkt i hele eierseksjonsmodellen, nemlig den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet. Brøken har betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter, for ansvaret utad og for stemmeretten i sameier med næringsseksjoner. Definisjonen her sier ingenting om hvordan sameiebrøken skal fastsettes, se § 7 første ledd bokstav b og merknadene til denne bestemmelsen om dette.

Bokstav j definerer hva seksjonering er. Seksjonering er å dele en eiendom i flere bruksenheter. Oppdelingen forutsetter at kommunen gir tillatelse til oppdeling, og at tillatelsen blir tinglyst. Motsetningsvis innebærer definisjonen at det ikke er seksjonering dersom to eller flere personer inngår en avtale om å dele en eiendom mellom seg når delingen ikke følger seksjoneringsreglene i eierseksjonsloven. Se også § 3, som setter forbud mot å etablere lignende sameieformer.

I *bokstav k* defineres begrepet reseksjonering. Reseksjonering er en ny oppdeling av en eiendom som allerede er seksjonert. En reseksjonering skjer typisk ved at en seksjon deles i to eller flere seksjoner eller ved at to eller flere seksjoner slås sammen til én eller flere seksjoner. Slik deling og sammenslåing berører ikke fellesarealene og endrer ikke sameiebrøken for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen. En reseksjonering kan imidlertid også medføre reduksjon av fellesareal eller endring av bruksenhetens formål. I slike tilfeller kan sameiebrøken bli berørt for alle seksjonene. En nærmere omtale av hvordan reseksjonering kan skje er gitt i §§ 20-22 og merknadene til disse bestemmelsene.

1997-loven mangler en definisjon av det sentrale begrepet «sameiet» (eierseksjonssameiet). I *bokstav l* defineres derfor dette til å være fellesskapet av alle seksjonseierne. Selv om det er tale om et fellesskap, er et eierseksjonssameie ikke en selskapsform, og sameiet er ikke en juridisk person.

Til § 5 Fravikelighet

Paragrafen slår fast at loven som utgangspunkt ikke kan fravikes ved avtale. Det samme utgangspunktet finnes i 1997-loven § 4. At loven er ufravi-

kelig, innebærer at lovens regler går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter, ved ordinært flertallsvedtak på årsmøte eller i avtale. I flere av lovens regler står det uttrykkelig at seksjonseierne kan velge en annen løsning og på andre steder fremgår det av sammenhengen at loven kan fravikes.

Til § 6 Forbud mot diskriminering

Paragrafen viderefører 1997-loven § 3a. Paragrafen må leses i sammenheng med § 24, som sier at vedtektene kan begrense seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonen, for eksempel ved vedtekter om forkjøpsrett, vilkår for å bli seksjonseier eller krav om godkjenning av kjøper ved salg og leier ved utleie av seksjon. Slike vedtekter kan ikke inneholde regler som er diskriminerende etter paragrafen her. Det samme gjelder når styret praktiserer eventuelle vedtekter og godkjenningsregler.

Til Kapittel II. Vilkår for seksjonering.

Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

Dette kapitlet har viktige regler om vilkårene for seksjonering (§ 7). I paragrafen om seksjonerings-tidspunktet er det tidligste tidspunktet seksjonering kan skje flyttet frem fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse (§ 8). Til slutt har kapitlet en helt ny regel som gir en sameier i et sameie som ikke er seksjonert rett til å kreve at sameiet blir seksjonert (§ 9).

Til § 7 Vilkår for seksjonering

Paragrafen viderefører de materielle vilkårene for seksjonering som i 1997-loven står i § 6. Rekkefølgen på vilkårene og ordlyden i reglene er endret, og i *tredje ledd* foreslås det i tillegg et helt nytt vilkår for å seksjonere til boligformål. Regelen om seksjoneringstidspunktet i 1997-loven § 6 femte ledd, som egentlig ikke oppstiller noe *vilkår* for seksjonering, er skilt ut i en egen paragraf (§ 8).

Etter *første ledd bokstav a* er det et vilkår for seksjonering at hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet, jf. også definisjonen av hva en «eierseksjon» er i forslaget til definisjon i § 4 bokstav a. Regelen bygger på 1997-loven § 6 første ledd første punktum og skal forstås på samme måte. Ordet «sameieandel» i 1997-loven er erstattet med «eierandel» for å forhindre at lovens lesere forveksler eierseksjonsloven og sameieloven. For at det skal være tale om en eierseksjon må det til eierandelen være knyttet en enerett for eieren til å

bruke en bruksenhet i eiendommen. Har to eller flere, som ikke er sameiere, rett til å bruke bruksenheten sammen, står man ikke overfor en eierseksjon.

I *bokstav b* er det et vilkår for seksjonering at søkeren fastsetter en sameiebrøk for hver seksjon. Ordet sameiebrøk er i § 4 bokstav i definert til å være seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken gir uttrykk for et kjernepunkt i hele eierseksjonsmodellen, nemlig den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet. Brøken har betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter, for ansvaret utad og for stemmeretten i sameier med næringsseksjoner. Ved salg av hele eiendommen eller annen oppløsning av sameiet, vil sameiebrøken også måtte legges til grunn for fordelingen av verdien. Loven sier ingenting om hvordan brøken skal fastsettes, men brøken bør gjenspeile det innbyrdes forholdet mellom seksjonenes størrelse og verdi. Når eierforholdet skal fastsettes til en brøk, er det ikke anledning til å bruke prosentsetser i stedet. Dersom sameiebrøken er fastsatt vilkårlig, og dette fører til et klart urimelig resultat, vil avtaleloven § 36 kunne anføres for å kreve at brøken settes til side.

I *bokstav c* videreføres 1997-loven § 6 første ledd annet, tredje og fjerde punktum. Vilkåret om «formålstjenlig avgrensning» i femte punktum foreslås opphevet. Departementet viser til begrunnelse for opphevelsen som er gitt i punkt 9.2.

Alle seksjoner må ha en hoveddel. Når det i *bokstav c* heter at hoveddelen må være «klart avgrenset» betyr det at det må være enkelt å konstatere hvor grensene mellom bruksenheten og andre bruksenheter og/eller fellesareal går. Vegger fra gulv til tak vil alltid gi en klar avgrensning, men det er ikke et absolutt krav at skillene skal være fysiske. I næringsseksjoner kan det i noen tilfeller være aktuelt med en løsere markering, for eksempel i form av en skyvedør som vender ut mot fellesarealet i et kjøpesenter. Det viktige er at det ikke skal være tvil om hvor grensene går. At hoveddelen skal være en «sammenhengende» del av bygning på eiendommen, innebærer at alle deler av hoveddelen skal kunne nås uten at det er nødvendig å passere fellesareal. Hvis hoveddelen går over flere etasjer, må den med andre ord ha en innvendig trapp. Kravet innebærer også at hoveddelen ikke kan bestå av forskjellige rom i ulike bygninger, det vil si at rom i andre bygninger eventuelt må gjøres til tilleggsdeler. Utearealer kan aldri være del av hoveddelen.

Hoveddelen skal ha «egen inngang». Egen inngang innebærer at det skal være mulig å nå bruks-

enheten uten å passere andre bruksenheter. Det betyr også at hoveddelen må ha minst én inngang, som enten kan være fra fellesareal eller fra en naboeiendom, for eksempel når naboeiendommen er offentlig vei eller plass.

Selv om det ikke fremgår av ordlyden, kan en seksjon ha tilleggsdeler. Eksempler på tilleggsdeler er boder i kjeller og på loft, og parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Også uteareal, for eksempel en hageflekk som ligger rett utenfor en seksjon i et rekkehus, kan være tilleggsdel til en seksjon. Og selv om det ikke er veldig vanlig, kan også beboelsesrom (for eksempel et ekstra soverom eller en hybelleilighet) være tilleggsdeler. Det er heller ikke noe i veien for at tilleggsdelen innredes slik at den fyller standardkravene som egen seksjon, dette følger av Høyesterettsdommen inntatt i Rt. 2004 s. 1711. Kravene om sammenheng og egen inngang gjelder ikke for tilleggsdelene.

I *bokstav d* er det inntatt en ny regel om at det må være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Det vises til den generelle omtalen av regelen i punkt 9.9. Regelen innebærer at kommunen i seksjonerings-saken 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 regelen er at utbyggeren har flere alternativer når han skal fordele parkeringsplasser: Plassene kan være fellesareal dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. De kan også være én (eller flere) næringsseksjon(er), men da må seksjonen ha egen inngang. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen han selger seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene kan også seksjoneres som tilleggsdeler til boligseksjoner eller næringsseksjoner. Et siste alternativ er å organisere parkeringsarealet i en egen anleggseiendom.

Motsetningsvis innebærer regelen at kommunen ikke kan kreve at parkeringsplasser skal seksjoneres som fellesareal – heller ikke at parkeringsplasser må være fellesareal dersom det ikke er like mange plasser som seksjoner. Kommunens oppgave i seksjonerings-saken skal være å kontrollere at sameiet har så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever, herunder at sameiet har så mange tilrettelagte plasser for personer med nedsatt funksjonsevne som kommunen har stilt krav om.

Parkeringsnormer kan si noe om antallet parkeringsplasser som skal etableres ved nybygging, ombygging og bruksendring. Parkeringsnormene er minimumsnormer som setter en nedre grense for hvor mange parkeringsplasser som må etableres. Parkeringsnormene er ikke i seg selv rettslig bindende. Dersom det ikke er gitt rettslig bindende bestemmelser om parkering i plan (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 7) eller byggesak (§ 28-7), kan ikke kommunen med hjemmel i parkeringsnormen alene kreve at den som seksjonerer skal etablere et visst antall parkeringsplasser.

I *bokstav e* settes det som vilkår for seksjonering at seksjoneringen omfatter hele eiendommen, det vil si at seksjoneringen skal være fullstendig. Kravet innebærer at det ikke er adgang til for eksempel å seksjonere bare én etasje i bygningen eller bare én av flere bygninger på en eiendom. Er det fire leiligheter i bygningen som skal seksjoneres, må alle fire inngå i seksjoneringen og utgjøre egne seksjoner. Kravet om full oppdeling er ikke til hinder for at alle boligene utgjør en samleseksjon, og/eller at alle øvrige seksjoner utgjør en samleseksjon, dersom eiendommen bare delvis brukes til boligformål. Samleseksjoner med både boligformål og næringsformål er derimot ikke tillatt, jf. også definisjonen i § 4 bokstav h.

Hovedregelen etter *bokstav f* er at seksjoneringen bare skal omfatte én grunneiendom, feste grunn eller anleggseiendom. Begrepet «grunneiendom», «festegrund» og «anleggseiendom» er definert i matrikellova § 5 første ledd. Kravet innebærer at dersom søker ønsker å seksjonere flere eiendommer, så må han enten opprette flere eierseksjonssameier eller slå sammen eiendommene. Regelen er begrunnet med at eierforholdene blir mest oversiktlige og grunnboken og matrikkelen klartest dersom seksjonerte eiendommer kun omfatter ett bruksnummer. Etter *fjerde ledd* kan kommunen gjøre unntak fra dette vilkåret, dersom Kartverket har samtykket til det.

Det følger av *bokstav g* at det skal fastsettes om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring. Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det er gitt tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Regelen viderefører 1997-loven § 6 sjette ledd. «Bolig» kan være både helårsbolig og fritidsbolig. «Næring» omfatter alle andre formål enn bolig, og seksjonen kan brukes til helt andre formål enn det man i naturlig språklig forstand forbinder med næringsvirksomhet (forretningsvirksomhet). Departementet viser også til definisjonen i § 4 bokstav g. Eksempler på formål som blir å kategorisere som næring, er når en seksjon skal

brukes til barnehage eller garasje. Departementet viser til drøftelse av muligheten til å bruke et annet formålsbegrep i kapittel 9.

At formålet også skal være i samsvar med *planbestemmelsene*, er nytt. Departementet viser til omtale i kapittel 9. Tilføyelsen kan ha selvstendig betydning dersom det er gitt planbestemmelser som gjør seksjoneringen ulovlig etter plan- og bygningsloven. Dersom det for eksempel i planbestemmelser er bestemt at det er forbudt å seksjonere turistanlegg, se omtale i punkt 9.7.4, vil vilkårene for å seksjonere etter denne paragrafen ikke være oppfylt og kommunen kan avslå en søknad om seksjonering. 1997-loven manglet hjemmel for å avslå seksjonering i dette eksemplet. Planbestemmelsene kan også klargjøre begrensninger for privat bruk ved salg og tilbakeleie.

I *annet ledd* er det bestemt at noen deler av eiendommen alltid må være fellesareal. Disse delene kan med andre ord aldri inngå i noen seksjon. Kravet om seksjonering til fellesareal gjelder deler av eiendommen som andre seksjonseiere «trenger» tilgang til. Uttrykket erstatter 1997-lovens formulering om at arealer som er «nødvendige til bruk for andre seksjoner i eiendommen» skal være fellesareal, men ingen realitetsendring er tilsiktet. Først og fremst er det tale om atkomstarealer, herunder inngangspartier og korridorer – både ute og inne. Heis er også eksempel på en del av eiendommen som må være fellesareal. Også søppelrom og andre arealer som alle seksjonene trenger adgang til, skal være fellesareal.

Anneth ledd viderefører også regelen i 1997-loven § 6 annet ledd tredje punktum annen del, men med en tydeligere ordlyd. Regelen setter som vilkår for seksjonering at areal som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til uteoppholdsareal skal seksjoneres til fellesareal. Med den nye ordlyden blir det enklere for kommunen å vite hva den faktisk skal kontrollere i seksjoneringssaken. Ved å konkretisere det kommunen skal kontrollere til å være «uteoppholdsareal», gir loven en tydeligere anvisning på hvilke arealer fra byggesaken som må seksjoneres til fellesareal. Terminologien er den samme 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). En slik korresponderende ordlyd vil tydeliggjøre sammenhengen mellom de to lovene. Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte opparbeidet atkomst, gang- og kjørearealer, lekearealer samt grøntanlegg og friområder. For øvrig vises det til den generelle omtalen av regelen i punkt 9.7.

Tredje ledd oppstiller tilleggsvilkår for seksjonering til bolig. For det første videreføres de såkalte «standardkravene» i 1997-loven § 6 syvende ledd, se også generell omtale i punkt 9.8. Standardkravene innebærer at alle boligseksjoner skal ha kjøkken, bad og wc, og at disse funksjonene må være plassert i bruksenhetens hoveddel. At funksjonene må være plassert innenfor hoveddelen innebærer at det ikke er godt nok dersom beboeren må gå gjennom fellesarealene for å nå dem. Bad og wc må være i eget eller egne rom. Dusjkabinett på kjøkkenet oppfyller ikke lovens krav. Kjøkkenet kan derimot være en del av et oppholdsrom som også er soverom (åpen kjøkkenløsning). Standardkravene gjelder både ved første gangs seksjonering og ved eventuell resekjonering. Dersom en seksjon skal deles i to, må altså begge seksjonene oppfylle kravene. Tilleggsvilkårene gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som skal inngå i en samleseksjon, jf. *annet punktum*.

For det andre er det inntatt et helt nytt vilkår for seksjonering til bolig. Regelen omtales i proposisjonen her som en «koblingsregel» for bolig. Seksjonering til bolig kan bare skje dersom søkeren kan dokumentere at boligseksjonene som angis i søknaden er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven. Regelen er omtalt og begrunnet i punkt 9.6.

Byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 oppstiller vilkårene for når det oppstår søknadsplikt for ny boenhet i *eksisterende* bolig. For det første må boenheten inneholde alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. For det andre må boenheten ha egen inngang, det vil si at det må være mulig å komme til boenheten uten å måtte gå gjennom andre boenheter. For det tredje må boenheten være fysisk atskilt fra øvrige enheter, det vil si at det ikke kan være en intern forbindelse mellom boenhetene. Som hovedregel vil det fremgå av byggetillatelsen hvor mange boenheter som er godkjent.

De materielle kravene til en selvstendig boenhet følger hovedsakelig av byggteknisk forskrift (TEK). En seksjoneringssak vil alltid komme etter en godkjenning av søknad om å opprette ny boenhet i eksisterende bygg. Det avgjørende spørsmålet må være om omsøkte boligseksjon allerede *er en lovlig etablert boenhet* på tidspunktet for søknad om seksjonering. Er den det, skal ikke seksjonering nektes. I seksjoneringssaken må det avgjørende være at søkeren kan fremlegge dokumentasjon på at boligen er godkjent som egen boenhet. Vurderingen av om de tekniske kravene er oppfylt skal da allerede være gjort i byggesaken.

Et eksempel kan illustrere problemstillingen. En villa er oppført i 1920. Villaen består av to separate enheter, som A og B eier sammen i et «vanlig» (ikke seksjonert) sameie. Enhetene har alltid vært brukt til bolig. Når eierne søker om å dele villaen i to seksjoner, og det ikke skal skje noen ombygging, må kommunen med en ny regel om kobling som foreslås her sjekke at begge enhetene er godkjente boenheter. Dersom de er det, vil dette være en ren seksjonerings sak. Det betyr at kommunen kun skal sjekke at eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt, og ikke se hen til andre plan- og bygningsmessige forhold.

I eksempelet er det forutsatt at begge enhetene alltid har vært lovlig brukt til bolig. Men dersom seksjoneringsmyndigheten kommer til at dette *ikke* er tilfelle, må søknaden om seksjonering avslås og søkeren henvises til å gjøre eventuelle tilpasninger for å kunne godkjennes som selvstendig boenhet. Deretter må eierne søke og få tillatelse etter plan- og bygningsloven – og på nytt søke om seksjonering.

Koblingsregelen skal også gjelde for nybygg. Koblingen (manglende kobling) til eierseksjonsloven er den samme i begge tilfeller. Det kan for eksempel tenkes at et nybygg omsøkes og godkjennes som en enebolig, men at det etableres en hybel med egen inngang, som oppfyller kravene til seksjonering – men ikke kravene i plan- og bygningsloven. En bolig kan også bli omsøkt og godkjent som enebolig, men i praksis bli oppført som en tomannsbolig.

Når vurderingen av antall boenheter skjer i forbindelse med søknad om oppføring av en *ny bolig*, kan det ikke legges avgjørende vekt på de tre vilkårene i SAK § 2-2. Ved søknad om oppføring av nye boliger må kommunen foreta en konkret vurdering i den enkelte sak.

Søkeren må dokumentere at omsøkte seksjon(er) er godkjente boenheter. I langt de fleste tilfeller vil det være uproblematisk å fremlegge dokumentasjon for at det foreligger en godkjent boenhet. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. Samtidig vil det kunne oppstå situasjoner der det er mer problematisk å skaffe dokumentasjon. I svært gamle saker kan det være vanskelig å finne dokumentasjon i kommunens arkiver. Det er også mulig at matrikkelen (ved mangel på annen dokumentasjon) kan inneholde feil opplysninger, som i så fall kan hindre seksjonering. I gamle saker der søker ikke kan fremlegge en tillatelse som viser at alle omsøkte seksjoner er god-

kjente, skal det være tilstrekkelig til å dokumentere lovlige boenheter at søkeren likevel kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper. Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt at etablert bruk lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Dersom bruken har gått over mange år er det naturligvis lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Dersom seksjoneringen ikke medfører endret bruk og enheten faktisk har vært i bruk som bolig over lang tid, skal det være tilstrekkelig. Departementet har også i SAK § 2-1 bokstav a, som gjelder bruksendring, akseptert at lovlig etablert bruk kan være et alternativ til en tillatelse.

Fjerde ledd viderefører 1997-loven § 8 fjerde ledd om at kommunen kan gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn én matrikkelenhet. Kriteriet for å gi samtykke var etter 1997-loven at det forelå et «særlig tilfelle». Departementet mener at loven ikke bør ha en så åpen dispensasjons hjemmel, og kriteriet er derfor erstattet med en tydeligere beskrivelse av i hvilke situasjoner kommunen kan tillate at seksjonering omfatter mer enn én matrikkelenhet. Vilkåret for å tillate seksjonering over flere matrikkelenheter er etter *første punktum* at det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert til ett eierseksjonssameie, eller at det ikke er mulig å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ifølge *annet punktum* ikke gjøre unntak uten at Kartverket har gitt sitt skriftlige samtykke.

Til § 8 Seksjoneringstidspunktet

Paragrafen erstatter 1997-loven § 6 femte ledd. Departementet viser til omtalen av regelen i kapittel 11. Bestemmelsen bygger på utvalgets forslag til endringer i samme paragraf. Se utvalgets generelle omtale i NOU 2014: 6 punkt 3.2.7 og de spesielle merknadene til forslaget på side 99.

Bestemmelsen foreslås endret slik at seksjonering kan skje allerede når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, og ikke først når det er gitt igangsettingstillatelse, slik som etter 1997-loven. Bestemmelsen har det samme materielle innholdet som utvalgets forslag, men er tydeligere på at tidspunktet gjelder både for bestående bygning og planlagt bygning. Rammetillatelsen må omfatte alle bygningsdeler som skal seksjoneres.

Tidspunktet skal gjelde også ved reseksjonering når det etableres ny(e) seksjon(er).

Til § 9 Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert

Paragrafen er ny. Paragrafen bygger på utvalgets forslag til ny § 1a, men er vesentlig omarbeidet. Departementet viser til NOU 2014: 6 side 22–26. Departementet viser også til den generelle omtalen av regelen i kapittel 10 i denne proposisjonen.

Første ledd første punktum gir en sameier i et sameie som ikke er seksjonert rett til å kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i dette lovutkastet kapittel III. Det er tale om en rett for den enkelte sameier, en individualrettighet. Retten tilkommer bare sameiere i boligsameier. I kombinerte sameier vil det derfor bare være sameiere med bruksrett til bolig som har rett til å kreve seksjonering. Sameiere med bruksrett til fritidsbolig har heller ikke rett til å kreve at sameiet blir seksjonert, jf. sjette ledd. Seksjonering etter denne paragrafen kan derfor skje selv om de fysiske kravene til bolig etter § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Fritaket gjelder både de «vanlige» standardkravene og kravene til bolig som følger av den nye «koblingsregelen».

Etter *annet punktum* må ny eier oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Regelen må leses i sammenheng med fjerde ledd tredje punktum.

Tredje punktum er 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 snever og skal fange opp tilfeller der seksjonering vil ramme én eller flere av de andre sameierne særlig hardt. Når sameieren ikke trenger å oppfylle vilkårene i § 7 tredje ledd, jf. annet punktum, er det vanskelig å se for seg i hvilke situasjoner en seksjonering kan ramme en sameier så hardt at unntaksregelen kan komme til anvendelse.

En seksjoneringsprosess starter etter *annet ledd* med at en sameier varsler de øvrige om at han ønsker å seksjonere sameiet. Varselet må gis skriftlig og innsigelsesfristen skal være minst fire uker. Utvalget hadde ikke foreslått noen konkret frist, men departementet mener at loven klart bør angi hvilken frist som gjelder. En sameier bør være fleksibel med tanke på å gi utsatt frist dersom en annen sameier ber om det. Når varselet er gitt og fristen er utløpt, må den som krever seksjonering fremme kravet for tingretten. Samtlige av de øvrige sameierne må gjøres til parter (saksøkes).

Tredje ledd er bygget opp på lignende måte som sameieloven § 15.¹ Kravet om seksjonering

skal primært fremmes og avgjøres etter en forenklet rettergang. Det fremgår av *første punktum* at vernettinget er der eiendommen ligger. Motsetningsvis innebærer dette at det ikke betyr noe hvor de ulike sameierne måtte ha sitt alminnelige vernetting. Etter *annet punktum* kan tingretten ta kravet til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, kun med det forbehold at en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. I vurderingen av om innvendingene er klart grunnløse, må tingretten se hen til unntaksregelen i første ledd tredje punktum. En innvending vil være grunnløs dersom den ikke har noen sammenheng med de grunnene som er relevante til å motsette seg seksjonering etter unntaksregelen. Selv om det ikke står i lovteksten, kan tingretten også ta kravet til følge dersom det *ikke* kommer innvendinger mot kravet. Kommer det innvendinger som ikke er klart grunnløse, skal tingretten overføre saken til allmennprosess. Bestemmelsen gir ikke tingretten hjemmel til å avgjøre om seksjonering skal tillates. Tingretten skal bare avgjøre at medhjelperen kan sende en søknad om seksjonering til kommunen, som kommunen deretter skal behandle på vanlig måte. Departementet ønsker ikke at loven har detaljerte regler om tingrettens saksbehandling, men foreslår i stedet at loven gir hjemmel for at departementet kan gi forskrifter om dette, jf. *tredje punktum*.

Fjerde ledd har regler om saksbehandlingen *etter* at tingretten har tatt seksjoneringskravet til følge. Tingretten skal etter *første punktum* oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. I praksis vil det nok være mest aktuelt å oppnevne en advokat med erfaring fra seksjoneringssaker, men loven setter ikke krav til medhjelperens kvalifikasjoner. Medhjelperens oppgaver vil blant annet være å fylle ut seksjonerings søknaden og å avklare forholdet til panthavere som har pant i hele eiendommen. Av *annet punktum* følger det at tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen, for eksempel til å fastsette vedtekter og til å undertegne dokumenter som skal tinglyses. I *tredje punktum* er det bestemt at når seksjonen skifter eier, må den nye eieren oppfylle vilkårene innen ett år etter overtakelsen, jf. kravet i første ledd annet punktum. Medhjelperen må skriftlig pålegge den eller de sameierne som ikke ønsker å oppfylle lovens krav å opplyse en fremtidig eier om at denne må oppfylle lovens krav til bolig. Medhjelperen skal ifølge *fjerde punktum* tinglyse

¹ Sameieloven § 15 regulerer en sameiers rett til å kreve sameiet *oppløst*.

pålegget på de seksjonene det gjelder slik at en senere kjøper (presumptivt) får vite at han plikter å oppgradere boligen til å møte lovens krav. Unntaksregelen skal også gjelde når et eierskifte skjer på annen måte enn ved salg, for eksempel når en boligseksjon arves eller gis bort helt eller delvis (gave eller gavesalg). Siden medhjelperen kan få nokså vide fullmakter, er det i *femte punktum* innført en regel om at enhver sameier kan kreve at tingretten overprøver medhjelperens avgjørelser. I *sjette punktum* er departementet gitt hjemmel til å gi nærmere regler i forskrift.

Femte ledd regulerer interne forhold i det nye eierseksjonssameiet. I *første punktum* er det fastslått at sameiebrøken skal baseres på den ideelle andelen sameieren allerede eier, og at bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den bruksdelingen som allerede er etablert. Det første vil være uproblematisk, mens det kan tenkes å oppstå uenighet om hva den enkelte bruksenhet omfatter. Slike uenigheter må medhjelperen ta stilling til, og medhjelperens avgjørelse kan bringes inn for tingretten. Loven krever ikke forholdsmessighet mellom sameiebrøken og bruksenhetens størrelse eller verdi. *Annet punktum* bestemmer at eksisterende panteretter i ideelle andeler i det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres til den tilsvarende seksjonen i eierseksjonssameiet med samme prioritet. Det vil si at det ikke er nødvendig med samtykke fra panthaverne. «Tilsvarende seksjon» er den seksjonen som omfatter den bruksenheten sameieren skal disponere. *Tredje punktum* sier at eksisterende vedtekter som ikke er i strid med eierseksjonsloven skal videreføres. Regelen gjelder også for vedtekter som etter sitt innhold krever at alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige. Departementet mener at det i mange tilfeller vil være betenkelig å gripe inn i eksisterende stemmerettsregler, og stemmerettsregler skal derfor ifølge *fjerde punktum* videreføres selv om de er i strid med denne loven. Situasjonen kan for eksempel være at et boligsameie har etablert en ordning med å stemme etter brøk, jf. sameieloven § 7, i stedet for å følge eierseksjonslovens regel om én stemme per seksjon. Uten en regel om videreføring vil to store seksjoner som representerer mer enn halvparten av brøken kunne overstemmes av tre mindre seksjoner. *Femte punktum* slår fast at eksisterende avtaler om rett til å bruke arealer som ellers ville være ansett som fellesareal skal videreføres. Det kan for eksempel dreie seg om eneretter til å bruke en trappeoppgang. I *sjette punktum* er det bestemt at departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Sjette ledd fastslår at retten til å kreve seksjonering ikke gjelder fritidsboliger. Regelen representerer et unntak fra det som ellers er lovens hovedregel, nemlig at bolig i loven også omfatter fritidsbolig, jf. definisjonen i § 4 bokstav f.

Til kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

Kapittelet har regler som viser hele saksgangen i en seksjoneringsprosess, og § 10 slår fast at eierseksjoner først opprettes ved tinglysingen av vedtak om seksjonering fra kommunen. Kapittelet har regler om hvilke opplysninger en seksjoneringssøknad må inneholde og hvilke vedlegg som må følge søknaden (§ 11). Videre har kapittelet regler om hvordan kommunen skal behandle søknaden og hva vedtaket skal inneholde (§§ 12 og 13). Kapittelet innfører deretter en ny regel om tidsfrister for kommunens saksbehandling (§ 14). Det er også nytt at kommunen kan ta gebyr for sin saksbehandling etter selvkostprinsippet (§ 15). Kapittelet slår fast at kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til departementet (§ 16). Seksjoneringsprosessens siste del går ut på at kommunen skal oversende seksjoneringsvedtaket til tinglysing (§ 17), og utstede matrikkelbrev (§ 18). Kapittelet har til slutt en regel om at styret i sameier med ni eller flere seksjoner må registrere sameiet i Foretaksregisteret, og at styret i sameier med åtte eller færre seksjoner kan velge å registrere sameiet der (§ 19).

Til § 10 Hvordan en eierseksjon opprettes

Paragrafen tilsvarende i hovedsak 1997-loven § 5, og er utgangspunktet for de påfølgende paragrafene i kapittel III om seksjonering.

Bestemmelsen slår, i likhet med 1997-loven, fast at seksjonering skjer ved at kommunen fatter et seksjoneringsvedtak, men at seksjonene først opprettes når vedtaket tinglyses. Det er altså tale om en to-leddet prosess: Først fatter kommunen et vedtak om seksjonering. Deretter tinglyser Kartverket vedtaket. Begge leddene må være gjennomført før det er opprettet en ny eierseksjon. Begrepet seksjonering er definert i § 4 bokstav j.

Til § 11 Krav til søknaden om seksjonering

Paragrafen tilsvarende i hovedsak 1997-loven § 7. Ordet «begjæring» er imidlertid erstattet av det mer moderne og brukervennlige ordet «søknad».

Det følger av *første ledd første punktum* at søknaden må settes frem av hjemmelshaveren til ei-

endommen. Hjemmelshaver er den eller de personene som er tinglyst som eiere av en eiendom og som dermed har grunnbokshjemmel som eier. Er grunnen festet, er festeren hjemmelshaver i relasjon til seksjoneringssøknaden. Det er da tilstrekkelig at festeren undertegner søknaden.

Første ledd annet punktum bestemmer hva søknaden skal inneholde. Kravene er stort sett som i 1997-loven. I *bokstav a* heter det at det skal opplyses om «betegnelsen på eiendommen». Dette er opplysninger om eiendommens kommunenummer, gårds- og bruksnummer, eventuelt festenummer. Alle disse opplysningene trengs for entydig å identifisere eiendommen. Det følger av *bokstav b* at søknaden må gi opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene. Dette innebærer at det må opplyses om de enkelte seksjonene skal tjene til boligformål eller til næringsformål. Av *bokstav c* følger det at sameiebrøken for seksjonene må oppgis.

Annet ledd gir regler om hvilke vedlegg som skal følge søknaden. Når annet ledd sier at søknaden «minst» skal ha de vedleggene som er nevnt, betyr det at loven ikke er til hinder for at søknaden har flere og andre vedlegg. I enkelttilfeller kan det til og med være nødvendig for at søknaden skal gi et dekkende bilde av seksjoneringen.

Alle sameier skal ha vedtekter, jf. § 27, og annet ledd *bokstav a* slår derfor fast at disse skal legges ved søknaden. At vedtektene skal «vedlegges» innebærer en endring sammenlignet med 1997-loven § 7 første ledd bokstav d, ettersom denne bestemmelsen bare sa at seksjoneringssøknaden skulle «inneholde opplysning om» vedtektene. Endringen er begrunnet i at det kan være et praktisk behov for å gå tilbake på et senere tidspunkt og se hvordan de opprinnelige vedtektene lød, eksempelvis kan de inneholde viktige begrensninger i rådigheten over seksjonene.

Bokstav b viderefører kravet i 1997-loven § 7 annet ledd om at situasjonsplan over eiendommen skal vedlegges søknaden. På situasjonsplanen skal eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og eventuelle utendørs tilleggsdeler angis tydelig.

Bokstav c viderefører 1997-lovens regel om at plantegninger skal vedlegges seksjoneringssøknaden. Plantegningene må tydelig angi grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumre samt tydelig angi bruken av de enkelte rommene (for eksempel kjøkken og bad). Tegningene skal danne grunnlaget for seksjoneringsvedtaket og vise hvordan søkeren ønsker at eiendommen skal deles opp.

Verken situasjonsplanen (bokstav b) eller plantegningene (bokstav c) er bindende for kommunen, for eksempel når det gjelder den nærmere avgrensingen av bruksenhetene. Kommunen kan gjøre mindre justeringer i tegningene og planene på egen hånd. Større endringer, for eksempel i bruken av rommene, må imidlertid forelegges hjemmelshaveren.

Bokstav d viderefører 1997-loven § 7 annet ledd siste punktum. Dersom bruksenheten skal ha utendørs tilleggsdeler, jf. dette lovforslaget § 13 annet ledd annet punktum, må det vedlegges revisjon av oppmålingsforretning over utearealet.

I *tredje ledd* videreføres regelen i 1997-loven § 7 tredje ledd første punktum om at søkeren gjennom en egenerklæring skal bekrefte at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Fyller hjemmelshaveren ikke ut egenerklæringen, er ikke vilkårene for å behandle seksjoneringssøknaden til stede. Gir hjemmelshaveren uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen, har det ingen automatiske rettsvirkninger ettersom kommunen selv skal kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Men er vilkårene for det til stede, kan det i noen tilfeller bli tale om omgjøring av seksjoneringsvedtaket etter alminnelige forvaltningsrettslige regler. Uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen vil også potensielt kunne bringe hjemmelshaveren i et mangelsansvar etter avhendingslovens regler overfor en senere kjøper av seksjonen. Selv om det ikke følger mange rettsvirkninger av å gi uriktige eller mangelfulle opplysninger for hjemmelshaveren, vil egenerklæringen ha en selvstendig verdi gjennom å ansvarliggjøre søkeren og å fungere som en påminnelse om vilkårene for seksjonering.

Det følger av *fjerde ledd* at departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering, samt vedleggene til denne, skal sendes inn på fastsatte blanketter. Gjennom en slik fremgangsmåte kan søknadene om seksjonering standardiseres, noe som vil lette kommunenes og tinglysingsmyndighetens arbeid med søknadene. Bruk av blanketter er også en fordel for den som skal skrive søknaden ved at ledetekster og rubrikker gjør det klart hvilke opplysninger som skal med og i hvilken form.

Til § 12 Kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Paragrafen bygger på 1997-loven § 8. Imidlertid videreføres ikke regelen i 1997-loven § 8 første ledd om at kommunen kan nekte seksjonering dersom eiendommen omfattes av utbedringsprogram eller

av et midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1. Departementet viser til utvalgets omtale av problemstillingen i NOU 2014:6 punkt 3.2.4.3 og departementets generelle omtale i punkt 9.5.

Sammenlignet med 1997-loven § 8 annet ledd, er bestemmelsen noe endret språklig sett for å få tydeligere frem at det er en forskjell på å avvise en søknad og å avslå en søknad.

Første ledd omhandler avvisningsgrunnene. Kommunen kan etter *første punktum* avvise å realitetsbehandle en søknad dersom den ikke oppfyller de formelle kravene til søknaden som fremgår av § 11. Avvisningsvedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 2 tredje ledd. *Annet punktum* gir hjemmel for kommunen til å avvise søknaden dersom ikke saksbehandlingsgebyret etter § 15 er innbetalt innen fristen som kommunen har fastsatt. Etter *tredje punktum*, som tilsvarende 1997-loven § 8 tredje ledd, skal kommunen sette en frist for å rette søknaden hvis seksjoneringen vil kunne gjennomføres etter at søknaden er rettet. Det er bare mangler ved det innsendte søknadsmaterialet kommunen plikter å gi søkeren mulighet til å rette eller endre. Et eksempel er at søknaden mangler alle nødvendige underskrifter. Motsetningsvis innebærer dette at kommunen ikke har plikt til å gi søkeren mulighet til å rette dersom det må gjøres *endringer på eendommen* for å kunne innvilge søknaden. Et eksempel kan være at det må installeres bad i en bruksenhet.

Annet ledd fastsetter når kommunen kan avslå en søknad. Avslagshjemmelen er direkte knyttet opp til de materielle vilkårene for seksjonering i § 7. Ordet «nekte» seksjonering i 1997-loven § 8 annet ledd er erstattet med det juridisk mer presise ordet «avslå».

Til § 13 Kommunens vedtak om seksjonering

Paragrafen tilsvarende i hovedsak 1997-loven § 9, men tredje ledd videreføres ikke, som følge av at kjøperetten for leiere oppheves.

Det følger forutsetningsvis av *første ledd* at dersom kommunen ikke har hjemmel for å avvise eller avslå søknaden etter § 12, så skal søknadsbehandlingen resultere i et positivt seksjoneringsvedtak. Vedtaket skal ifølge *første punktum* angi avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Dette er opplysninger søkeren ifølge § 11 må gi i søknaden. Det følger av

annet punktum at det er kommunen som skal utarbeide de endelige plantegningene og den endelige situasjonsplanen. Dersom søkerens tegninger har god kvalitet, kan kommunen bruke disse. Har derimot søkerens tegninger ikke god nok kvalitet, har kommunen ansvar for å forbedre tegningene eller utarbeide nye. Så lenge kommunens eventuelle endringer er rent fremstillingstekniske, trenger ikke kommunen å forelegge det endelige materialet for søkeren før materialet sendes til tinglysing. Forutsetningen for en slik fremgangsmåte er at kommunens endelige materiale bygger på det som søkeren selv har ønsket. Kommunen kan for eksempel ikke uten samtykke fra søkeren endre på størrelsen eller innholdet i bruksenhetene. Den endelige situasjonsplanen og de endelige plantegningene skal følge som vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Straks det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, og kommunen har gjennomført oppmåling av eventuelle utendørs tilleggsdeler, skal kommunen etter *annet ledd* registrere seksjonene i matrikkelen. Registreringen i matrikkelen må av systemtekniske grunner skje før tinglysing, men får ikke virkning før tinglysingen har skjedd som forutsatt. Registreringen blir av den grunn gjerne omtalt som «foreløpig». *Første punktum* tilsvarende 1997-loven § 11 første ledd første punktum, men med den endring at matrikkelføringen skal skje straks. *Annet punktum* bygger på 1997-loven § 9 annet ledd. Departementet viser til omtale av regelen i kapittel 8 i denne proposisjonen. Oppmålingsforretning for utendørs tilleggsdel kan som hovedregel skje i form av såkalt «kontorforretning», det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget, forutsatt at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater. Det er ikke lenger et krav at utearealets avgrensning er synlig i terrenget som en entydig forlengelse av sameiets bygninger. Den enklere fremgangsmåten skal kunne benyttes i alle tilfeller forutsatt at tegningsmaterialet blir utarbeidet med nødvendig kvalitet. Eventuell klarlegging av yttergrenser mot naboeiendom, må i utgangspunktet fortsatt skje med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget.

Etter *tredje ledd* kan departementet gi forskrift om innholdet av seksjoneringsvedtaket, og eventuelt fastsette blanketter som kommunen skal bruke når den treffer vedtak. Særlig av hensyn til tinglysingen, bør vedtaket standardiseres.

Til § 14 Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Bestemmelsen bygger på utvalgets forslag til tilføyer i 1997-loven § 7 femte ledd. Departementet viser også til den generelle omtalen i kapittel 13 i denne proposisjonen.

Det følger av *første punktum* at fristen er åtte uker, og at den starter å løpe når søknaden er mottatt. Bestemmelsen har ikke egne regler om fristberegning, men de alminnelige reglene i domstoloven § 148 og § 149 kan brukes så langt de passer. I løpet av åtte uker skal kommunen registrere søknaden, behandle saken, treffe vedtak, registrere seksjonene i matrikkelen og sende saken til tinglysing. Tiden som går med til eventuell oppmålingsforretning skal ikke medregnes i denne tiden.

Av *annet punktum* går det frem at fristen suspenderes hvis det viser seg at søknaden har mangler. I slike tilfeller skal søknaden returneres til søkeren uten unødvendig opphold, og i så fall løper det ingen frist før kommunen har mottatt en rettet søknad. Blir søknaden derimot liggende ubehandlet i kommunen før den returneres, må denne tiden regnes med i saksbehandlingstiden. Bestemmelsen angir ikke hvor mange dager kommunen kan beregne til å avgjøre om søknaden er mangelfull eller ikke, men kommunen må ha rutiner som gjør at dette blir klart i løpet av noen dager.

Det følger videre av *tredje punktum* at gebyret skal reduseres hvis kommunen ikke overholder lovens frist. Reduksjonen skjer etappevis. Seksjoneringsgebyret reduseres med 25 prosent for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes. Etter fire uker vil kommunen miste hele gebyret. Det er bare seksjoneringsgebyret som skal settes ned. Tinglysingsgebyret og gebyret for eventuell oppmålingsforretning berøres ikke av disse reglene.

Til § 15 Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Bestemmelsen bygger på utvalgets forslag til endringer i 1997-loven § 7 femte ledd. Bestemmelsen regulerer hvordan seksjoneringsgebyret skal fastsettes og hvilke andre gebyr kommunen kan ta for arbeidet med en seksjoneringssak. Departementet viser til den generelle omtalen i kapittel 14 i denne proposisjonen.

Det følger av *første ledd første punktum* at «kommunen» kan fastsette gebyret. At kompetansen er gitt til «kommunen» – og ikke til «kommunestyret selv» – gir kommunestyret mulighet til å

vurdere om andre enn kommunestyret skal fastsette gebyret (om kompetansen skal delegeres). Av *annet punktum* følger det at gebyret skal baseres på selvkost. Kommunen kan i praksis gjøre dette ved å lage et gebyrregulativ (forskrift) som bestemmer gebyrets størrelse i ulike typer seksjoneringssaker. Kommunen behøver ikke da å gjennomføre en konkret gebyrberegning i hver enkelt sak. I regulativet kan kommunen legge gjennomsnittsbetraktninger til grunn og benytte standardiserte satser basert på sakstype/typetilfeller, mengde/antall/størrelse, eller lignende. Dette medfører 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» i den forstand at gebyr i saker med høyt gebyr, som viser seg å være lite ressurskrevende, kan komme til å finansiere kommunens arbeid i kompliserte og tidkrevende saker som er kategorisert med lavt gebyr. 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.

Sivilombudsmannen har i flere uttalelser knyttet til gebyr i plan- og byggesaker og i delingssaker, påpekt at kommunen plikter å *dokumentere* at gebyrene som følger av kommunens gebyrregulativ, er i tråd med selvkostprinsippet. Se for eksempel Sivilombudsmannens uttalelser i sak 2011/1001 og sak 2012/1067. Ombudsmannen har uttalt at det er en forutsetning at forvaltningen kan dokumentere de snittkostnadene som ligger til grunn for fastsettelsen av gebyrsatsene i den enkelte sakstype, og at det er forvaltningen som har bevisbyrden for at selvkostprinsippet er overholdt.

Den som hevder at kommunens gebyrsatser ikke er fastsatt i henhold til selvkostprinsippet, vil kunne be kommunen dokumentere at selvkostprinsippet er ivaretatt, for eksempel ved å fremlegge for- og etterkalkyler av grunnlaget for sine gebyrsatser. Det vil ikke være tilstrekkelig for kommunen å vise til at gebyrberegning som skjer i samsvar med regulativet oppfyller kravet til selvkost.

Et gebyrregulativ fastsatt etter disse prinsippene og med en dispensasjonsadgang i atypiske situasjoner der regulativet fører til urimelige resultater, vil ivareta hensynet til søkeren samtidig som det sikrer at kommunen får dekket sine kostnader i seksjoneringssaker. Kommunen kan sette frister for gebyrinnbetaling. Hvis et slikt regulativ krever forskuddsbetaling, vil også manglende for-

skudd innebære at kommunens saksbehandlingsfrist suspenderes.

Tredje punktum fastslår at gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter.

Fjerde punktum er ikke endret sammenlignet med 1997-loven, og presiserer at kommunen i tillegg til seksjoneringsgebyret kan ta gebyr for oppmålingsforretning og for å utstede matrikkelbrev etter reglene i matrikkellova.

Etter *annet ledd første og annet punktum* skal søkeren innbetale gebyr for tinglysing til kommunen. Regelen har sammenheng med regelen i § 17 om at det er kommunen som har ansvaret for å sende vedtaket til tinglysing. Plikten til å betale gebyret er bestemt i tinglysingsloven § 12 b, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. Det alminnelige tinglysingsgebyret gjelder uansett hvor mange seksjoner eiendommen er oppdelt i. *Tredje punktum* omhandler de tilfellene kommunen avslår søknaden om seksjonering, og vedtaket derfor ikke blir tinglyst. Det forhåndsbetalte tinglysingsgebyret skal da tilbakebetales i sin helhet.

Til § 16 Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Paragrafen viderefører reglene i 1997-loven § 10 første og annet punktum. Tredje punktum i den bestemmelsen, som sier at det ikke kan klages på avslag som er gitt med hjemmel i regelen i 1997-loven § 8 første ledd (utbedringsprogram eller midlertidig forbud) videreføres ikke, ettersom dette ikke lenger er en grunn for kommunen til å avslå en seksjonerings søknad. *Annet ledd* er nytt, og må ses i sammenheng med den nye regelen om kommunens rett til å kreve reseksjonering i § 22.

Det følger av *første ledd* at kommunens vedtak om å seksjonere eller om å avslå å seksjonere kan påklages til departementet. Både søkeren og andre med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28, kan klage. Per i dag er Kommunal- og moderniseringsdepartementet klageinstans, men myndigheten er delegert til fylkesmennene.

Regelen i *annet ledd første punktum* er en konsekvens av den nye regelen om kommunens rett til å kreve reseksjonering eller sletting i § 22. Etter *annet punktum* kan en beslutning om ikke å gi pålegg om å søke reseksjonering, ikke påklages.

Til § 17 Oversendelse til tinglysing

Paragrafen bygger på 1997-loven § 11 første ledd, men forslaget inneholder både språklige og materielle endringer.

Første punktum slår fast at kommunen, etter at eventuelle klager over vedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal sende nødvendig dokumentasjon til tinglysing hos Kartverket, slik at det kan opprettes et grunnboksblad for hver seksjon. Først når kommunens vedtak er tinglyst og det er opprettet grunnboksblad, er seksjonene opprettet. Det siste følger også av § 10.

Annet punktum fastsetter at departementet kan gi forskrift om hvilken dokumentasjon som skal følge med til tinglysingen. Av hensyn til standardisering og effektivisering av arbeidet med tinglysingen, kan det være fornuftig å gi slike regler.

Til § 18 Utsteding av matrikkelbrev

Paragrafen har det samme materielle innholdet som matrikkellova § 24 tredje ledd. Den bestemmelsen slår fast at kommunen, etter å ha fått melding fra registerføreren på tinglysingen om at tinglysingen er utført som forutsatt, skal fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev. Formålet med å innta regelen i kapittel III, er at kapitlet skal vise hele saksgangen i en seksjoneringsprosess og derigjennom gjøre loven mer brukervennlig. Bestemmelsen viderefører samtidig det materielle innholdet i 1997-loven § 9 annet ledd annet punktum.

Til § 19 Registrering i Foretaksregisteret

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 11 annet ledd. Regelen skilles ut i en egen paragraf for å lette lesingen av kapitlet. I tillegg har paragrafen en helt ny regel om et eierseksjonssameies rett til å være hjemmelshaver i realregistre.

Størrelsen på sameiet representerer et viktig skille i bestemmelsen:

Første ledd første punktum bestemmer at sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Dette skal etter *annet punktum* skje senest seks måneder etter tinglysingen. For slike sameier foreligger det altså en registreringsplikt. Plikten til å registrere sameiet hviler på styret. Lovforslaget har, som 1997-loven, ikke bestemmelser om konstituerende årsmøte eller om tidsfrist for å velge det første styret. Plikten til å velge styre kan håndheves av de enkelte seksjonseierne, jf. § 43 annet ledd om at tingretten etter krav fra en seksjonseier skal kalle inn til årsmøte. Registreringsplikten vil indirekte føre til at styre må velges innen seks månedersfristen. For at sameiet skal kunne registreres, må styre og styreleder

oppgis, jf. foretaksregisterloven § 3-6. Sameier med færre enn åtte seksjoner *kan* etter *tredje punktum* registreres i Foretaksregisteret. For disse sameiene er altså registreringen frivillig.

Annet ledd bygger på utvalgets forslag til nytt fjerde punktum i 1997-loven § 11 annet ledd, jf. NOU 2014: 6 side 78–79. Departementet viser også til de generelle merknadene til regelen i punkt 21.2 i denne proposisjonen.

Regelen gir et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, mulighet til å være hjemmelshaver i grunnboken og andre realregistre. Bestemmelsen tar kun sikte på å være en praktisk løsning på en kjent problemstilling. Departementet har ikke ment å endre på om og i hvilken utstrekning et eierseksjonssameie er et eget rettssubjekt. Sameiet kan registreres som hjemmelshaver, selv om seksjonseierne er de reelle eierne eller rettighetshaverne. I praksis er det registrering i grunnboken det helst vil bli tale om. Departementet ser imidlertid ingen grunn til å ha en særregel bare for grunnboken, og regelen omfatter derfor ethvert realregister. Uttrykket «realregister» skal forstås på samme måte som i panteloven § 1-1 fjerde ledd.

Det er et vilkår for registrering som hjemmelshaver i et realregister, at seksjonssameiet er registrert i Foretaksregisteret og gitt et eget organisasjonsnummer. Dette vilkåret er ønskelig av identifikasjonshensyn.

De materielle reglene om hvordan styret og årsmøtet disponerer over sameiets formuesgoder og rettigheter følger av reglene i kapittel VI og VII. At sameiet er registrert som hjemmelshaver endrer ikke på dette.

Til kapittel IV. Reseksjonering

Kapitlet handler om reseksjonering, det vil si en ny seksjonering av en allerede seksjonert eiendom. I kapitlet videreføres 1997-loven §§ 12 og 13 om henholdsvis reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner og i «andre tilfeller» enn ved deling og sammenslåing (§§ 20 og 21). Kapitlet har også en ny regel som skal gjøre det enklere å slå sammen eierseksjonssameier. I tillegg har kapitlet en helt ny regel som gir kommunen rett til å pålegge hjemmelshaveren å reseksjonere når seksjoner og/eller eierseksjonssameier blir bygget vesentlig annerledes enn det som er seksjonert, eller sletting av seksjoner som ikke blir bygget i det hele tatt. Kommunen får dessuten hjemmel til selv å slette seksjoneringer som bare eksisterer på papiret (§ 22). Den siste regelen må ses i sammenheng med forslaget om å

tillate seksjonering allerede på rammetillatelsestidspunktet (§ 8), som er omtalt i kapittel 11.

Til § 20 Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Paragrafen viderefører 1997-lovens § 12 med noen språklige endringer.

Første ledd første punktum fastslår at hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Deling kan skje på flere måter. For det første kan bruksenhetens hoveddel deles slik at det oppstår en ny seksjon. For det andre kan et areal slås sammen med hoveddelen i en annen seksjon, slik at grensene mellom to bruksenheter flyttes. For det tredje kan en tilleggsdel i en seksjon fradeles og omgjøres til hoveddel i en ny seksjon eller bli tilleggsdel i en annen seksjon. Også andre varianter av intern reseksjonering kan tenkes. I *annet punktum* presiseres det at delingen, akkurat som en første gangs seksjonering, skjer ved å tinglyse kommunenes vedtak om reseksjonering. *Tredje punktum* handler om sammenslåing av seksjoner. Loven sikter her til at to eller flere seksjoner i sin helhet slås sammen til én eller flere seksjoner. Sammenslåing krever blant annet sammenslåing i matrikkelen. I *fjerde punktum* er det presisert at vilkårsbestemmelsen i § 7 gjelder tilsvarende ved reseksjonering og i *femte punktum* at saksbehandlingsreglene i kapittel III gjelder tilsvarende. Reseksjonering av bruksenheter som omfatter eller skal omfatte ubebygde tilleggsdeler, vil etter omstendighetene også kunne kreve oppmålingsforretning.

Deling og sammenslåing av seksjoner berører vanligvis ikke de øvrige seksjonseierne, og utgangspunktet er derfor at de seksjonseierne som er involvert i reseksjoneringen kan søke om reseksjonering uten tillatelse fra de andre. Det er heller ikke nødvendig med tillatelse fra styret eller årsmøtet. Men av *annet ledd første punktum* fremgår det at styret må samtykke dersom en oppdeling skulle føre til at det opprettes nye fellesarealer. Bakgrunnen for regelen er at større fellesarealer kan føre til utvidet vedlikeholdsplikt for fellesskapet. Årsmøtet må samtykke dersom oppdelingen fører til at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til at det samlede stemmetallet økes, jf. *annet punktum*. Regelen får i praksis størst betydning i kombinerte sameier der stemmene skal regnes etter sameiebrøken. Regelen får liten praktisk betydning i rene boligsameier, der regelen i § 52 første ledd om én stemme per seksjon gjelder. Samtykke krever to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. § 49 annet ledd bokstav e.

I *tredje ledd* er det fastslått at reseksjonering i form av deling eller sammenslåing av seksjoner ikke skal medføre endringer i sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen. Dette skal gjelde selv om reseksjoneringen fører til utvidelse av fellesarealet.

Etter *fjerde ledd* kreves det samtykke fra alle panthavere med tinglyst rettighet i de seksjonene som skal deles eller slås sammen før reseksjoneringen kan gjennomføres. Kravet om samtykke er begrenset til panthavere med tinglyst pant.

Til § 21 Reseksjonering i andre tilfeller. Sammenslåing av eierseksjonssameier

Paragrafens første til tredje ledd viderefører 1997-lovens § 13 med noen små språklige endringer. Paragrafen gjelder alle andre tilfeller av reseksjonering enn de som omfattes av § 20. Reglene gjelder alle utvidelser eller reduksjoner av bruksenheter ved at fellesareal økes eller reduseres. I tillegg har paragrafen i fjerde ledd en helt ny regel om sammenslåing av eierseksjonssameier. Departementet viser til den generelle omtalen av den nye regelen i kapittel 22.

Av *første ledd første punktum* fremgår det at søknad om reseksjonering skal settes frem av styret. Bestemmelsen regulerer ikke spørsmålet om når styret har rett til å kreve en reseksjonering. Det følger av § 49 annet ledd bokstav b at omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner kan skje etter vedtak i årsmøtet med minst to tredjedels flertall, og bare hvis omgjøringen ikke er til vesentlig ulempe for noen seksjonseier. Endret inndeling som medfører at en eller flere bruksenheter får redusert sitt areal, kan bare skje med samtykke fra de seksjonseierne det gjelder. For kommunen skal det normalt ikke være nødvendig å kreve dokumentasjon for at styret har innhentet vedtak eller samtykke, men er det uklart om styret handler riktig, kan dokumentasjon kreves. Dersom styret ikke kan fremlegge slik dokumentasjon, eller dersom det oppstår tvil om den aktuelle beslutningen om reseksjonering er gyldig, må kommunen ta standpunkt til spørsmålet. Kommunens vedtak kan påklages. Etter *annet punktum* gjelder vilkårene for seksjonering i § 7 tilsvarende ved reseksjonering. I tillegg til de kravene som vil gjelde ved deling og sammenslåing, jf. omtalen til § 20 første ledd, vil også kravene til fellesarealer m.m. gjelde ved reseksjonering etter § 21. Etter *tredje punktum* gjelder saksbehandlingsreglene i kapittel III tilsvarende.

Endring av en seksjons formål, regnes som reseksjonering. Det går frem av *annet ledd første*

punktum. Det er hjemmelshaveren som skal søke, men han må ha samtykke fra årsmøtet. Samtykket må være gitt med minst to tredjedels flertall, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Det nye formålet må være i samsvar med foreliggende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dette fremgår gjennom henvisningen til § 49 annet ledd bokstav g i *annet punktum*.

Det følger av *tredje ledd* at det også ved reseksjonering etter denne paragrafen kreves samtykke fra alle med tinglyst pant i de seksjonene det gjelder, jf. merknadene til § 20 fjerde ledd. Som nevnt der, er det panthavere med pant i seksjoner som direkte blir berørt av reseksjoneringen, ved at bruksenheten eller bruksenhetens formål blir endret, som må gi sitt samtykke. Det er ikke nødvendig med samtykke fra panthavere med pant i de øvrige seksjoner i sameiet, og det gjelder selv om reseksjoneringen innebærer en endring av sameiebrøken.

Fjerde ledd legger til rette for at to eller flere eierseksjonssameier kan slå seg sammen til ett eierseksjonssameie på en enklere måte enn i dag. *Første punktum* gir hjemmelen for sammenslåing. Med mindre eiendommen har betydelige fellesarealer som ved salg eller utleie kan gi sameiet store inntekter, er det eneretten til å bruke bruksenheten med fastsatt areal og formål som er det sentrale ved panteobjektet. Derfor er det etter *annet punktum* et ufravikelig vilkår for å slå sammen eierseksjonssameier etter reglene her at «bruksenheter ikke endres ved sammenslåingen». Dette innebærer at bruksenheten ikke må endres fysisk og at bruksformålet (bolig eller næring) må være det samme før og etter sammenslåing. Dersom vilkåret er oppfylt, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet ved sammenslåingen og flyttes over på det tilhørende nye seksjonsnummeret. At de tinglyste rettighetene «beholder» sin prioritet, betyr at de overføres med kontinuitet. Dette innebærer blant annet at det ikke kan komme mellomliggende utleggspant eller andre disposisjoner som kan forrykke de eksisterende prioritetsforholdene på grunnboksbladene i forbindelse med sammenslåingen. Sammenslåingsprosessen inkluderer ett bestående og minst ett utgående eierseksjonssameie. Det bestående eierseksjonssameiet må reseksjoneres og utvides med seksjonene fra det utgående eierseksjonssameiet. I det bestående eierseksjonssameiet skjer det ingen endring av seksjonsnumre, grunnbokshjemler eller tinglyste rettigheter på de enkelte seksjonene. I det eller de eierseksjonssameiene som skal utgå, må seksjonene omnummereres og de tinglyste

rettighetene og hjemmelsforholdene flyttes over til den nye seksjonen i det eierseksjonssameiet som skal utvides og bestå. Etter regelen her gjøres dette med kontinuitet i hjemmelsforhold og tinglyste rettigheter når vilkåret om at bruksenheten ikke endres er oppfylt. Det kreves ikke samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjoner i verken det utgående eller bestående eierseksjonssameiet når vilkåret om at bruksenheten ikke endres ved sammenslåingen er oppfylt. Med «samtykke» siktes det til kravet etter gjeldende rett om at panthavere og andre rettighetshavere må utstede erklæring om sletting av rettigheten samt nye dokumenter som beskriver retten som skal tinglyses på nytt, for eksempel pantedokumenter. Formuleringen «tinglyst rettighet» omfatter alle rettigheter som er tinglyst på seksjonen, herunder panteretter, og er således videre enn pantebegrepet i § 20 fjerde ledd og § 21 tredje ledd.

Til § 22 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Paragrafen gir kommunen hjemmel til å kreve reseksjonering når en eiendom er blitt seksjonert før den var ferdig utbygd, og den tidlige seksjoneringen fører til at det blir avvik mellom det seksjoneringen viser og det ferdige bygget. Paragrafen er ny og bygger på utvalgets forslag til § 14, jf. NOU 2014: 6 side 50 og utvalgets merknader til den foreslåtte bestemmelsen. Departementet viser til den generelle omtalen av forslaget i kapittel 12 i denne proposisjonen. Forslaget må ses i sammenheng med forslaget om å tillate seksjonering allerede på rammetillatelsestidspunktet. Departementet viser til omtale av det siste forslaget i kapittel 11.

Første ledd første punktum gir kommunen hjemmel til å pålegge reseksjonering når det er truffet et seksjoneringsvedtak til et utbygget bygg på grunnlag av en rammetillatelse, og det som deretter bygges avviker vesentlig fra seksjoneringen. Kommunen har ingen plikt til å følge opp avvik med pålegg om reseksjonering, jf. bruken av ordet «kan». Skjæringspunktet for å konstatere hvorvidt det er avvik mellom seksjoneringen og det faktiske bygget, er satt til ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10, alternativt at det har gått fem år fra seksjoneringen ble tinglyst. Sistnevnte tidsfrist vil være tilstrekkelig tid til å fullføre byggeprosjektet i de fleste tilfeller. Fristen kan forlenges.

Hva som er «avvik av betydning», må avgjøres konkret og skjønnsmessig. Typisk kan dette være arealavvik ved at seksjoner er blitt mindre eller

større enn planlagt og seksjonert. Et arealavvik på ti prosent bør kunne betraktes som et avvik av betydning. Det kan tenkes at også lavere arealavvik kan være avvik av betydning, særlig hvis det samtidig foreligger andre avvik, og avvikene samlet sett er av betydning. Mindre endringer av planløsninger innenfor bruksenhetene er ikke avvik av betydning.

Dersom sameiebrøken er en direkte funksjon av bruksenhetens størrelse, eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsettingen av brøken må sameiebrøken endres i samsvar med dette, jf. *annet punktum*. Avviket er også av betydning når det er bygget færre eller flere seksjoner enn det som ble oppgitt i seksjoneringen. Også her må sameiebrøken endres i tråd med den faktiske situasjonen.

Pålegget skal rettes mot eierne av de seksjonene som omfattes eller berøres av reseksjoneringen. Hvem dette er, må avgjøres etter reglene i §§ 20 og 21.

I *tredje punktum* slås det fast at reseksjonering ikke skal hindres av pant eller rådighetsinnskrenkninger som hefter i de aktuelle seksjonene. Panthavere kan ikke motsette seg at seksjonen justeres gjennom reseksjonering. Heller ikke rådighetsinnskrenkninger kan hindre reseksjonering i slike situasjoner.

Annet ledd gjelder tilfeller der planlagt bygning blir seksjonert, men ikke bygget. Det kan for eksempel være at utbygger går konkurs og/eller eiendomsmarkedet utvikler seg slik at prosjektet ikke lenger er regningssvarende. Annet ledd skiller seg systematisk fra første ledd, ved at kommunen etter første ledd kan pålegge noen å reseksjonere, mens kommunen etter annet ledd kan sørge for slettingen på egenhånd. Vilklarene for sletting er etter *første punktum* at eiendommen ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og at det fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, fortsatt ikke er bygget ferdig minst to seksjoner på eiendommen. Dersom to eller flere seksjoner er ferdig bygget, er det altså ikke hjemmel for å slette seksjoneringen. Når lovens minstekrav til en bestemt type seksjon er oppfylt, anses den for å være ferdig utbygd, dette følger av *annet punktum*. Kommunen skal ifølge *tredje punktum* sende melding til tinglyssmyndigheten om at seksjonene er slettet i matrikkelen. Tinglyssmyndigheten skal deretter, jf. *fjerde punktum*, slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan etter *femte punktum* gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Etter *sjette punktum* fullføres prosessen ved at tinglyssmyndigheten underretter kommu-

nen om slettingen, og at kommunen fullfører slettingen i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Etter *tredje ledd første punktum* skal kommunen gi de aktuelle seksjonseierne en frist til å søke om reseksjonering. Fristen kan ikke være kortere enn 30 dager. Fristen skal fremgå av pålegget om å søke reseksjonering. Kommunen kan etter *annet punktum* ilegge tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes. Bestemmelsen bygger på plan- og bygningsloven § 32-5. Kommunen må på forhånd ha gitt varsel. Tvangsmulkten vil være tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav d. *Tredje punktum* fastsetter at tvangsmulkten løper fra tidspunktet som er fastsatt i varselet nevnt i annet punktum og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. *Fjerde punktum* bestemmer at tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Fjerde ledd gjelder når hjemmelshaver har søkt om å endre bruksformål fra bolig til næring eller omvendt etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d) (søknadspliktig bruksendring). Kommunen skal i dette tilfellet kunne forsikre seg om at bruksendringsvedtaket følges opp gjennom å pålegge reseksjonering.

Til kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

Kapittelet tilsvarende i grove trekk 1997-lovens kapittel IV, men har fått en ny overskrift og flere nye regler. Alle reglene er gjennomgått og justert språklig.

Kapittelets første paragraf viderefører den såkalte ervervsbegrensningen (§ 23). Deretter gir § 24 detaljerte regler om seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over sin egen seksjon, mens § 25 regulerer hvilken rett seksjonseieren har til å bruke sin bruksenhet og fellesarealene. I § 26 videreføres 1997-lovens regel om rett for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne til å utføre tiltak på fellesarealene. I tillegg har § 26 en helt ny regel som skal sikre at seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne får tilgang til tilrettelagt parkeringsplass. Videre har kapittelet en regel om at alle sameier må ha vedtekter (§ 27), samt om ordensregler generelt og dyrehold spesielt (§ 28). Regler om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter er inntatt i § 29. Kapittelet har også en regel om seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (§ 30) og om legalpant (§ 31). Regler om seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt finnes i henholdsvis § 32 og § 33, mens § 34 og § 35 gir regler om erstatningsansvar hvis vedlikeholdsplikten ikke overholdes. Fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret er gitt i § 36.

I forlengelsen av erstatningsreglene gir § 37 regler om seksjonseierens direktekrav mot eventuelle tidligere avtaleparter. Til slutt i dette kapitlet videreføres 1997-lovens regler om pålegg om salg av seksjon og fravikelse av bruksenheten med nye særregler for sameier som kun har to seksjoner (§§ 38 og 39).

Til § 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Paragrafen viderefører 1997-loven § 22 tredje ledd. Departementet viser til omtale av regelen i punkt 7.1 i denne proposisjonen. Bestemmelsen begrenser muligheten til å kjøpe eller på annen måte «erhverve» flere enn to boligseksjoner i samme sameie. Det finnes flere alternative måter å erverve – eller tilegne seg – en boligseksjon på, men den klart vanligste måten er ved å kjøpe.

Paragrafen setter ikke forbud mot å eie flere enn to boligseksjoner. Den som seksjonerer, kan derfor fortsatt eie alle seksjonene. Det er heller ingenting i veien for at den som eier én eller flere boligseksjoner ved seksjoneringen, kjøper ytterligere to.

Fusjon og fisjon av aksjeselskaper regnes ikke som «erhverv» i bestemmelsens forstand. Etter aksjelovene fra 1997 bygger både fusjonsreglene og fisjonsreglene på et kontinuitetsprinsipp. Konsekvensen av dette er at fusjon og fisjon ikke skal regnes som et «erhverv» etter regelen her – forutsatt at de samme eierinteressene står bak den som overdrar og den som erverver.

Registerføreren for tinglysingen (Kartverket) håndhever paragrafen gjennom å nekte å tinglyse skjøtet dersom erververen allerede har ervervet to boligseksjoner i sameiet. Søkeren skal bekrefte ved egenerklæring at ervervet ikke kommer i strid med denne regelen.

Det følger av *første ledd* at forbudet bare gjelder erverv av boligseksjoner. Dette innebærer at samme person — eller selskap — kan erverve et ubegrenset antall næringsseksjoner i ett og samme sameie.

I *annet ledd første punktum* er det gjort flere unntak fra hovedregelen i første ledd. For det første gjelder ikke forbudet for fritidsboliger. For det andre gjelder ikke forbudet når ervervet skjer på noen nærmere bestemte måter. Unntaket for ekspropriasjon gjelder i alle tilfeller der det foreligger vedtak om å ekspropriere seksjonen eller eiendommen. Unntaket for arv gjelder både legalarv (arv etter loven) og testamentarv. Unntaket for arveforskudd gjelder bare når erververen er livsarving. Dersom unntaket også skulle gjelde for

testamentarv, ville forbudet lett kunne omgås. Unntaket for en kreditors erverv for å redde sin fordring, svarer til burettslagslova § 4-2 annet ledd og må tolkes på samme måte. Vilkåret om at ervervet må skje for å redde sin fordring, vil si at salg til høyere pris enn pantekravet og foranstående panteheftelser fremstår som umulig. I motsetning til bestemmelsen i burettslagslova, er det ikke krav om at kreditor videre selger seksjonen innen to år. I *annet punktum* er det gjort unntak for visse erververe. Borettslag, staten, fylkeskommuner og kommuner kan kjøpe så mange boligseksjoner de måtte ønske. Det samme gjelder «selskaper» og «organisasjoner» som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune, dersom selskapet eller organisasjonen har til formål å skaffe boliger. Loven krever ikke at boligene skal være tiltenkt spesielle grupper av boligsøkere, for eksempel vanskeligstilte. Et kommunalt boligselskap kan derfor erverve et ubegrenset antall boligseksjoner for å leie ut disse til boligsøkere generelt. Etter *tredje punktum* er det også unntak for institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål. Vilkåret er at de har til formål å skaffe boliger. Et eksempel på et samfunnsnyttig formål, kan være en studentsamskipnad som skal leie ut til studenter. En arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte, er også unntatt fra forbudet, og kan kjøpe så mange boligseksjoner han måtte ønske. En «arbeidsgiver» i bestemmelsens forstand, er enhver som har ansatt en arbeidstaker for å utføre arbeid i sin tjeneste, jf. også definisjonen i arbeidsmiljøloven § 1-8 annet ledd.

Til § 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Bestemmelsen tilsvarende i hovedsak 1997-loven § 22 første og annet ledd, men med flere språklige, pedagogiske og tekniske endringer. Etter forslaget skal uttrykket rettslig «rådighet» i overskriften erstattes med det mer moderne og antatt mer informative ordet rettslig «disposisjonsrett».

Hovedregelen om fri *rettslig* disposisjonsrett i *første ledd første punktum* innebærer som før at seksjonseieren skal kunne bestemme over sin seksjon på samme måte som en eier av en enebolig bestemmer over sin eiendom. Når loven sier at seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon «med de begrensningene som følger av sameieforholdet», er det med referanse til vedtekter, ordensregler og avtaler seksjonseieren måtte være bundet av.

Annet punktum gir eksempler på hva slags rettslige disposisjoner seksjonseieren kan gjøre.

Annet ledd første punktum tilsvarende hovedregelen i 1997-loven § 22 annet ledd om fri adgang til å vedtektsfeste begrensninger i den rettslige disposisjonsretten. Et eksempel kan være bestemmelser om at seksjonseieren må være over en viss minstealder. *Annet punktum* er ny og lovfester en regel som allerede gjelder på ulovfestet grunnlag. Etter forslaget fremgår det uttrykkelig at det ikke er noe i veien for at en seksjonseier inngår *avtale* – enten med andre seksjonseiere eller med tredjepersoner – om å behefte seksjonen uten at dette kommer til uttrykk i vedtektene.

Tredje ledd tilsvarende 1997-loven § 22 annet ledd annet punktum og skal ikke ha noen ny betydning. Godkjenningsordningen kan gå ut på at styret eller årsmøtet skal godkjenne nye eiere eller leiere, men det kan også være at det er kommunen som skal stå for godkjenningen. Det er ikke noe i veien for at vedtektene bestemmer at godkjenningsordningen bare skal gjelde for salg eller utleie. Den saklige grunnen må knytte seg til forhold ved leieren eller den nye eieren. Et eksempel på saklig grunn til å nekte kan være at styret med sikkerhet vet at den aktuelle personen er kjent for å skape bråk eller ikke er i stand til å betale felleskostnader.

Regelen i *fjerde ledd* om offentlige organers rett til å kjøpe boligseksjoner viderefører 1997-loven § 22 fjerde ledd, og refereres ofte til som «ti-prosent-regelen». Fjerde ledd må ses i sammenheng med annet ledd, som gir sameiet mulighet til i vedtektene å begrense hvem som kan bli seksjonseier. Sameiet kan vedtektsfeste at juridiske personer ikke kan erverve eller eie seksjoner. Slike begrensninger kan være fastsatt i de opprinnelige vedtektene, og vil da være bindende for alle som kjøper seg inn i sameiet. Begrensningen kan også vedtektsfestes senere, men da er det krav om samtykke fra de som berøres. Fjerde ledd begrenser gyldigheten av slike vedtekter, slik at eventuelle vedtekter ikke hindrer det offentlige i å kjøpe eierseksjoner. Selv om det i praksis oftest vil være aktuelt å kjøpe boligseksjoner for å hjelpe vanskeligstilte boligsøkere, for eksempel flyktninger, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, stiller ikke loven krav om at formålet med kjøpet er å tilgodese en spesiell gruppe.

Retten til å kjøpe etter fjerde ledd gjelder bare i sameier som har minst fem seksjoner, og bare for inntil ti prosent av seksjonene i sameiet, men minst én seksjon. Det betyr at i sameier som består av mellom fem og nitten seksjoner, kan den berettigede kjøpe én seksjon, i sameier som består av mellom 20 og 29 seksjoner kan den berettigede kjøpe to seksjoner — også videre. Seksjoner

som det offentlige organet allerede eier, skal regnes med i vurderingen av om maksimumsgrensen på ti prosent er nådd.

De offentlige organene som kan kjøpe boligseksjoner til tross for vedtektsfestsatte begrensninger, er etter *bokstav a-c* staten, fylkeskommuner og kommuner. Videre kan selskaper som har til formål å skaffe boliger, og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune kjøpe. Dette følger av *bokstav d*. Etter *bokstav e* gjelder det samme for stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Til slutt følger det av *bokstav f* at selskaper, stiftelser eller andre som har inngått avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte, omfattes av regelen. Formålet med regelen i *bokstav f* er å gi kommunene mulighet til å inngå avtale med frivillige organisasjoner, slik at disse kan kjøpe eierseksjoner og leie ut til vanskeligstilte boligsøkere. I motsetning til etter *bokstav d* og *e*, er det etter *bokstav f* krav om at de boligene som skaffes skal være «til vanskeligstilte».

Femte ledd har ikke så stor selvstendig betydning ved siden av ervervsbegrensningen i § 23, men det kan tenkes vedtekter som bestemmer at ingen kan erverve mer enn én seksjon.

Sjette ledd tar sikte på å hindre at vedtektsfestede eller avtalte forkjøpsretter stopper offentlige organer fra å selge en boligseksjon til en som har leiet boligen av det offentlige organet. Burrettslagslova har en tilsvarende regel i § 4-12 annet ledd. Forkjøpsretter som måtte være vedtatt i sameiet, kan ikke gjøres gjeldende når offentlige organer som har benyttet ti-prosent-regelen selger seksjonen til en leier. Selv om *sjette ledd* viser til de organer som er nevnt i *fjerde ledd*, er det ikke noe vilkår at seksjonen er kjøpt i medhold av dette leddet, det vil si i strid med vedtekter om at kommuner eller andre juridiske personer ikke kan erverve seksjoner. Bestemmelsen gjelder i alle situasjoner der et organ som er nevnt i *fjerde ledd*, ønsker å selge seksjonen til leieren.

Til § 25 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Bestemmelsen viderefører i hovedsak 1997-loven § 19, men har også nye regler om eneretter for én eller flere seksjonseiere til å bruke deler av fellesarealene. Bestemmelsen har fått en ny og mer informativ overskrift. Forslaget inneholder flere språklige forenklinger sammenlignet med 1997-loven.

Første ledd første punktum viderefører 1997-lovens regler om enerett til å bruke egen bruksenhet, både hoveddelen og eventuelle tilleggsdeler. Regelen innebærer at seksjonseieren kan nekte andre bruk og tilgang. *Annet punktum* viderefører reglene om rett til å bruke fellesarealer. Begrepet fellesareal er definert i § 4 bokstav e. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, alternativt til det de vanligvis brukes til. Regelen tillater imidlertid også seksjonseierne å bruke fellesarealer til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Denne delen av regelen åpner for en *endret bruk* sett i forhold til den bruken som er etablert eller forutsatt.

Forslagets *annet, tredje og fjerde ledd* viderefører innholdet i 1997-loven § 19 annet, tredje og fjerde ledd med noen språklige endringer. *Annet ledd* viderefører «generalklausulen» om at verken bruksenheten eller fellesarealene må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. *Tredje ledd første punktum* fastslår at bruksenheten bare kan brukes i samsvar med formålet. En boligseksjon kan bare brukes til beboelse, men det er uten betydning om det er eieren selv eller andre som bor der. En næringsseksjon kan brukes til alle andre formål enn bolig. *Annet punktum* viderefører gjeldende rett når den sier at endret bruksformål krever reseksjonering etter lovforslagets § 21 annet ledd.

Fjerde ledd omhandler bruk av næringsseksjoner. Regelens utgangspunkt er at seksjonseieren kan bruke en næringsseksjon til all slags næringsvirksomhet. Dette innebærer at det er tillatt å endre type næringsvirksomhet. En seksjon som brukes til å drive kiosk kan eksempelvis fritt endres til lagerlokale i stedet. Sameiet kan som hovedregel ikke blande seg inn i hva slags næringsvirksomhet som skjer i bruksenheten. Men siden sameiet kan ha et legitimt behov for å bestemme hva slags næringsvirksomhet som skjer i en næringsseksjon, bestemmer *fjerde ledd* at vedtektenes kan fastsette regler om dette. Betingelsen er at eieren av næringsseksjonen samtykker til dette. Uttrykket «tilslutning fra de det gjelder» i 1997-loven er byttet ut med «eieren» (av næringsseksjonen) for å adressere subjektet mer presist. På grunn av samtykkekravet er det mest aktuelt å fastsette vedtekter som låser en næringsseksjon til en bestemt form for næring i forbindelse med at sameiet opprettes.

Femte og sjette ledd bygger delvis på 1997-loven § 19 femte ledd, men har blitt vesentlig endret og omarbeidet. *Sjette ledd* bygger også på utvalgets utkast til § 15 femte ledd annet punktum, se

NOU 2014: 6 s. 62 og s. 106. Departementet viser til den generelle omtalen av de nye reglene i kapittel 15 i denne proposisjonen.

Femte ledd regulerer bare de rene boligsameiene. Har sameiet næringsseksjoner, uansett hva slags seksjoner dette i realiteten er, er det sjette ledd som får anvendelse. *Første punktum* gir mulighet for at én seksjonseier, eller en gruppe seksjonseiere i fellesskap, gjennom vedtektene kan få enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vedtektskravet er absolutt. Dersom styret i stedet inngår en avtale med en seksjonseier som gir denne enerett til fellesarealene, er en slik avtale ikke bindende. Vedtektene kan ikke gi noen enerett til å bruke deler av fellesarealene for lengre tid enn ti år. Tiårsbegrensningen er absolutt og kan ikke omgås ved å fastsette flere kortere bruksrettsperioder etter hverandre. Når bestemmelsen fastsetter at eneretten kan gis i vedtektene, følger det av dette at de alminnelige stemmekravene til vedtektsendringer (to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet) må være oppfylt, jf. § 27 annet ledd.

Annet punktum sier noe som ellers måtte regnes som selvsagt. Når vedtektene gir én eller flere seksjonseiere enerett til å bruke fellesarealene, kan de samme vedtektene gi bestemmelser som regulerer bruken. Loven nevner kostnadsfordelingen og vedlikeholdsplikten som eksempler på slike vedtektsbestemmelser. Med «kostnadsfordelingen» siktes det til at vedtektene fastsetter at seksjonseier(ne) helt eller delvis skal dekke kostnadene som knytter seg til de aktuelle arealene. Når loven nevner «vedlikeholdsplikten», er dette en henvisning til reglene i § 33 tredje ledd som sier at vedtektene kan gi regler om at en seksjonseier skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. Lovteksten gir bare eksempler på hva som kan fastsettes i vedtektene, og er ingen uttømmende oppregning. Bestemmelser om kompensasjon for påkostninger er et eksempel på noe som vedtektene kan gi regler om, men som ikke er nevnt i lovteksten.

Tredje punktum bestemmer at den som midlertidig får eneretten til å bruke deler av fellesarealene må samtykke i dette. I de fleste tilfeller vil den som får eneretten også ønske dette, og bestemmelsen har da lite reelt innhold. Men etter som det følger av annet punktum at det sammen med eneretten kan fastsettes tyngende vedtektsbestemmelser (for eksempel større kostnadsansvar eller vedlikeholdsplikt), vil ikke seksjonseieren alltid ønske å få enerett til å bruke deler av fellesarealene. Tredje punktum er da til hinder for at et kvalifisert flertall på årsmøtet pålegger sek-

sjonseieren dette. Bestemmelsen tjener på denne måten det samme formålet som bestemmelsen om særlige begrensninger i årsmøtets myndighet i § 40, men vil i praksis være enklere for seksjonseieren å anvende. En seksjonseier kan for øvrig nekte å samtykke uavhengig av om det er fastsatt tyngende vedtektsbestemmelser etter annet punktum eller ikke. For så vidt gjelder vedlikeholdsplikten, er samtykkekravet i tredje punktum overflødig ved siden av det tilsvarende kravet i § 33 tredje ledd. Bestemmelsen stiller ikke formkrav til hvordan samtykket gis, og det er ikke krav om skriftlighet, selv om dette ofte er ønskelig av notoritetshensyn. Hvis en seksjonseier selv har tatt initiativet til å få eneretten, bør dette også forstås som et samtykke. At seksjonseieren har samtykket, er i seg selv ikke tilstrekkelig til at eneretten er etablert. Sameiet må også gå inn på ordningen med minst 2/3 flertall, se merknadene til første punktum.

Mens tredje punktum gjelder etablering av en enerett, regulerer *fjerde punktum* endring av en allerede etablert enerett. Et eksempel på en endring kan være at eieren av en seksjon som har fått enerett til å bruke fellesarealet utenfor sin bruksenhets, ikke ønsker å disponere arealet og i stedet overlate eneretten til eieren av naboseksjonen. Endringen må skje innenfor de tidsmessige rammene av den allerede etablerte retten, og således ikke være ut over tiårsfristen etter første punktum. Når en allerede etablert enerett endres, må alle direkte berørte seksjonseiere samtykke i endringen. I eksempelet ovenfor vil det være både seksjonseieren som allerede har eneretten, og seksjonseieren som skal få eneretten. Andre seksjonseiere i sameiet er ikke *direkte* berørte, selv om de eier seksjonene som grenser inn mot det arealet som endringen gjelder. Når sameiet allerede (før endringen) har gitt fra seg disposisjonsretten over det aktuelle fellesarealet, kunne man tenke seg at det var tilstrekkelig at de direkte berørte seksjonseierne ga sitt samtykke for at vedtektsendringen kunne skje. En endring kan imidlertid innebære større eller annerledes bruk av fellesarealet, og derfor må sameiet behandle endringen på årsmøtet og eventuelt godta den med de flertallskravene som gjelder for vedtektsendringer i § 27 annet ledd (to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet). Dette flertallskravet er også påkrevd ettersom endringen av eneretten skal formaliseres gjennom en vedtektsendring. Bestemmelsen her regulerer ikke om seksjonseierne i eksempelet kan gjennomføre endringen på annen måte enn gjennom en vedtektsendring, for eksempel ved avtale.

Femte punktum fastsetter at eneretter til å bruke fellesarealer ikke kan gå på bekostning av arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller arealer som i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, og som derfor må seksjoneres til fellesareal ifølge § 7 annet ledd. Bestemmelsen svarer til 1997-loven § 19 femte ledd annet punktum, med det tillegget utvalget hadde foreslått i NOU 2014: 6 s. 106. Det aktuelle forslaget var imidlertid uteglemt i selve lovforslaget i utredningen s. 120.

Sjette ledd regulerer sameier som har næringsseksjoner (rene næringssameier og kombinerte sameier). *Første punktum* slår fast at vedtektene i sameier med næringsseksjoner kan fastsette midlertidige eneretter til bruk av fellesarealene, for et tidsrom på inntil ti år. Regelen er den samme som i femte ledd første punktum, og det vises til merknadene til den bestemmelsen.

Annet punktum representerer et unntak fra tidsbegrensningen i første punktum. Ettersom eneretten må fastsettes i vedtektene, gjelder flertallskravene for vedtektsendringer i § 27 annet ledd (to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet). Flertallskravet må imidlertid også sees i sammenheng med kravene til samtykke i femte og sjette punktum. Annet punktum bestemmer at det kan vedtektsfestes enerett til å bruke deler av fellesarealene for mer enn ti år. Eneretten kan herunder være evigvarende. Adgangen til å fastsette slike lang- eller evigvarende eneretter står bare åpen hvis eneretten tilligger to eller flere seksjonseiere i fellesskap. Har bare én seksjonseier eneretten, gjelder tiårsbegrensningen i første punktum, og én seksjonseier som ønsker å disponere et areal langvarig kan eventuelt også få eiendommen reseksjonert.

Tredje punktum er en følge av at man etter § 7 kun har to seksjoneringsformål: bolig og næring. Dermed vil også seksjoner som ikke har med tradisjonell næringsdrift å gjøre, og i stedet er rene «støttefunksjoner» til boligseksjoner, for eksempel parkeringsplasser eller boder, kunne være seksjonert som næringsseksjoner. Er dette tilfellet, står man reelt sett overfor et rent boligsameie, selv om sameiet formelt er et kombinert sameie. Det er da ingen grunn til at det skal kunne etableres eneretter til å bruke deler av fellesarealene for lengre tid enn i de rene boligsameiene etter femte ledd. Tredje punktum gir regelen om dette. Skal alle næringsseksjonene i sameiet, uavhengig av hvor mange seksjoner dette er, brukes til å tjene boligseksjonenes behov, kan det ikke vedtektsfestes en enerett av lengre varighet enn ti år. Regelen er med andre ord den samme som i boligsamei-

ene etter femte ledd, og fjerde til syvende punktum sørger for at tilsvarende regler som for boligsameiene kommer til anvendelse. Loven eksemplifiserer hva slags type støttefunksjoner det er tale om med parkering og boder. Når det skal vurderes hva slags andre støttefunksjoner bestemmelsen gjelder, må man se på hvordan et aktuelt tiltak ligner på de som uttrykkelig er nevnt i lovteksten. I tillegg må man se på om dette er en funksjon som bare retter seg mot boligseksjonene, eller om også andre har nytte av funksjonen.

Fjerde punktum er en felles regel for første, annet og tredje punktum. Bestemmelsen fastsetter at vedtektene kan gi regler som regulerer eneretten etter første og annet ledd. Bestemmelsen svarer til femte ledd annet punktum, og skal forstås på samme måte.

Femte punktum regulerer, på samme måte som femte ledd tredje punktum, kravene til samtykke når eneretten etableres. Samtykkekravene er ulike avhengig av hvor lenge eneretten skal vare. Skal eneretten vare ti år eller kortere, er regelen den samme som i femte ledd, det vil si at det kreves samtykke fra seksjonseierne som får eneretten. Se merknadene til femte ledd tredje punktum. Skal eneretten derimot vare lengre enn ti år, kreves samtykke fra alle seksjonseierne. Kravet er her et annet enn for de mer kortvarige enerettene, ettersom langvarige eneretter over fellesarealene innebærer at sameiet frasier seg muligheten til å råde over arealet. Dette er en så stor og viktig beslutning at alle seksjonseierne må si seg enige. Det strengere samtykkekravet for langvarige eneretter kan ikke omgås ved i stedet å fastsette flere kortere perioder med enerett etter hverandre. Samtykkekravene i femte punktum kommer i tillegg til de alminnelige flertallskravene for vedtektsendringer.

Sjette punktum regulerer endringer av en allerede etablert enerett. I disse tilfellene kreves, i tillegg til flertallskravene for vedtektsendringer etter § 27 annet ledd (to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet), samtykke fra de direkte berørte seksjonseierne. Regelen svarer til femte ledd fjerde punktum, og skal forstås på samme måte. I motsetning til femte punktum, skiller ikke sjette punktum mellom samtykkekravene avhengig av hvor lenge eneretten skal være. Årsaken er at når samtlige seksjonseiere tidligere har samtykket til etableringen av eneretten, utgjør de alminnelige flertallskravene for vedtektsendringer et tilstrekkelig vern ved endringer av eneretten.

Syvende punktum svarer til femte ledd femte punktum, og det vises til merknadene til den bestemmelsen.

Til § 26 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Bestemmelsen viderefører 1997-loven § 21 annet ledd. I tillegg har bestemmelsen en ny regel som skal sikre at seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne får tilgang til tilrettelagt parkeringsplass.

I *første ledd første punktum* er det fastsatt at en seksjonseier med styrets samtykke kan gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Retten omfatter tiltak på fellesarealene, og bestemmelsen innebærer ikke at en seksjonseier må ha samtykke fra styret for å gjøre innvendige endringer i sin bruksenhet. Bestemmelsen gir ikke seksjonseieren rett til å kreve at fellesskapet dekker kostnadene tiltaket medfører. I vurderingen av hva som er «nødvendig» må det legges vekt på om seksjonseierens behov kan tilfredsstilles på andre måter, som eventuelt er mindre til ulempe for de øvrige seksjonseierne. Et eksempel på tiltak kan være å installere rampe eller trappeheis i trappeoppgangen eller lage blindeskrift på ringeklokker og heisknapper. Det følger av *annet punktum* at styret bare kan nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Hva som er saklig grunn, må vurderes konkret i hvert tilfelle. Forhold som kan være relevante i vurderingen, er om tiltaket innebærer at eiendommen synker betydelig i verdi, om tiltaket er så skjemmende at det kan nektes ut fra estetiske hensyn eller om tiltaket ikke lett kan fjernes når behovet for det ikke lenger er til stede.

Annet ledd er ny. Departementet viser til den generelle omtalen av regelen i punkt 9.9.4. Formålet med regelen er å sikre at plasser som kreves tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne med hjemmel i byggeteknisk forskrift (TEK) § 8-9 tredje ledd, blir gjort tilgjengelige for beboere som faktisk har behov for dem. *Første punktum* pålegger derfor sameiene å ha bestemmelser i vedtektene om bytteordning eller lignende, som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass. Styret har etter *annet punktum* en plikt til å pålegge en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Bestemmelsen stiller ikke spesielle krav til hvordan en seksjonseier skal dokumentere at han har behov for en tilrettelagt plass. Sameiet kan selv bestemme hvor strenge dokumentasjonskrav det vil stille. Sameiet kan for eksempel kreve at seksjonseieren har en parkeringstillatelse fra kommunen, eller det kan kreve legeerklæring som beskriver funksjonsned-

settelsen. Sameiet kan også velge ikke å stille krav om dokumentasjon, for eksempel der det er helt åpenbart at den som søker om å få bytte plass, har en funksjonsnedsettelse som kvalifiserer for tilrettelagt plass. *Tredje punktum* presiserer at bytteretten bare gjelder dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det innebærer at person med nedsatt funksjonsevne må ha tilegnet seg retten til å bruke parkeringsplass på vanlig måte ved å kjøpe en seksjon med parkeringsplass. *Fjerde punktum* fastslår det nokså selvsagte at retten til å bruke tilrettelagt plass bare varer så lenge behovet tilsier det. For å sikre retten for de som trenger tilrettelagt plass, slår *femte punktum* fast at vedtekten ikke kan endres uten at alle seksjonseierne er enige. Regelen i *sjette punktum*, som gir kommunen vetorett mot vedtektsendring, skal ivareta samme formål som femte punktum. *Syvende punktum* pålegger sameiet å registrere vedtekten i Foretaksregisteret, slik at den får rettsvern mot godtroende kjøpere.

Kravet om å innføre vedtekter som sikrer at plassene gjøres tilgjengelige gjelder også for etablerte sameier og uavhengig av om parkeringsplassene er tilleggsdel eller fellesareal. Det følger av overgangsbestemmelsen § 67 fjerde ledd at vedtektene må være på plass innen ett år etter at denne loven trer i kraft.

Til § 27 Vedtekter

Første ledd første punktum pålegger alle sameier å ha vedtekter. Vedtektene skal vedlegges seksjoneringssøknaden, jf. § 11 annet ledd bokstav a. *Annet punktum* fastsetter minimumskrav til hva vedtektene må inneholde. Vedtektene må inneholde eiendommens grunnboksbelegg, altså kommunenavn, gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer. I tillegg skal det fremgå av vedtektene hvor mange styremedlemmer sameiet har. Det er ikke noe i veien for at vedtektene inneholder andre bestemmelser enn de to som er nevnt i første ledd. Typisk kan dette være bestemmelser som etter loven må være vedtektsfestet. Særlig gjelder dette bestemmelser som bør være lett tilgjengelig for seksjonseierne selv og deres kreditorer og avtaleparter.

Regler for hvordan vedtektene kan endres følger av *annet ledd*. Vedtekter kan ifølge *første punktum* bare fastsettes og endres på årsmøtet, med unntak av opprinnelige vedtekter som fastsettes i forbindelse med seksjonering i henhold til § 11 annet ledd bokstav a. Avgjørelser om å endre eller fastsette nye vedtekter kan ikke delegeres til sty-

ret eller forretningsfører. Det er uten betydning om årsmøtet er ordinært eller ekstraordinært.

Hovedregelen etter *annet punktum* er at endringer av vedtekter eller beslutning om nye vedtekter krever to tredjedels flertall på årsmøtet. Av dette følger det at det skal ses bort ifra blanke stemmer, og at det er uten betydning hvor mange som deltar på årsmøtet. Hovedregelen gjelder bare der loven ikke selv fastsetter andre flertallskrav. Et eksempel på en regel som stiller andre flertallskrav, er § 25 fjerde ledd som bestemmer at eieren av næringsseksjonen må samtykke til vedtektsfastsatte regler om hvordan en næringsseksjon kan brukes. Vedtektsbestemmelse med slikt innhold kan med andre ord ikke endres uten at seksjonseier samtykker, på tross av at beslutningen oppnår to tredjedels flertall.

Tredje ledd har regler om at registrerte vedtektsbestemmelser har rettsvern overfor seksjonseierens kreditorer og rettsetterfølgere. Det følger av § 19 at sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret, og at andre kan registrere seg. Sameiets vedtekter og vedtektsendringer skal også registreres i Foretaksregisteret. Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er nedfelt i de registrerte vedtektene, har rettsvern uten tinglysning, jf. *første punktum*. Bestemmelsen er ikke til hinder for at en rettighet i en seksjon likevel blir tinglyst. Men kreditorer eller kjøper må respektere innskrenkninger i den rettslige råderetten på tross av at dette ikke er tinglyst på seksjonen. Regelen gjelder kun forpliktelser som følger av sameieforholdet. Et typisk eksempel på dette er løsningsrettigheter og bestemmelser om at ny eier må godkjennes av styret. Dette kan også gjelde innskrenkninger i adgangen til faktisk bruk av bruksenheten, og typisk vedlikeholdsforpliktelser. Av *annet punktum* følger det at panterett ikke kan gis vern etter denne bestemmelsen. Panteretter må derfor tinglyses på den enkelte seksjon.

Fjerde ledd bygger på 1997-loven § 32 annet ledd, men gjelder ikke bare for opprinnelige vedtekter. Vedtekter kan settes til side dersom de er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Terskelen for å sette til side opprinnelige vedtekter skal være spesielt høy. Den som kjøper en seksjon, må i utgangspunktet kunne sies å ha akseptert vedtektene til tross for at de gir noen andre enkelte fordeler, men vedtekter som gir noen urimelige fordeler vil ikke være gyldige selv om de er inntatt i de opprinnelige vedtektene.

Femte ledd er nytt, og har sin bakgrunn i utvidelsen av merverdiavgiftskompensasjonsordnin-

gen til å omfatte visse borettslag og sameier. For å ha krav på kompensasjon, må sameiet ha objektive, vedtektsfestede kriterier for hvem som kan eie eller bo i boligene. De som kan ha krav på mva-kompensasjon, er personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester av kommunen. Det kan for eksempel være psykisk utviklingshemmede som bor sammen (men i hver sin bruksenhet) i et sameie, og mottar kommunal omsorg og/eller tjenester hjemme. Eierseksjonsloven har ikke, slik som borettslagsloven, regler om vedtektsveto for tredjepersoner. Femte ledd *første punktum* slår derfor fast at sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift, ikke kan endre vedtektens kriterier om hvem som kan eie eller bruke en boligseksjon uten at kommunen samtykker. Etter *annet punktum* kreves det at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige i en slik vedtektsbestemmelse. I praksis vil det normalt bli inntatt en slik vedtektsbestemmelse i de opprinnelige vedtektene til sameiet, og de som kjøper en seksjon etter dette, vil automatisk være bundet av bestemmelsen.

Til § 28 Ordensregler og dyrehold

Første ledd viderefører regelen i 1997-loven § 19 sjette ledd første punktum. Ordensreglene kan fastsettes med vanlig flertall på årsmøtet. Regelen innebærer at ordensregler ikke kan fastsettes av styret eller av forretningsføreren. Ordensreglene kan tas inn i vedtektene, men det er ikke nødvendig.

Annet ledd viderefører reguleringen av ordensregler og dyrehold i den samme bestemmelsens annet punktum. Etter forslaget her er reglene skilt ut i en egen paragraf. Begrunnelsen for å skille ut regelen fra de øvrige reglene om faktisk bruk er å gjøre denne praktiske regelen mer synlig for lovens brukere. I forslaget er det også gjort noen lovtekniske endringer sammenlignet med 1997-loven. *Første punktum* slår derfor uttrykkelig fast at utgangspunktet er at dyrehold er tillatt, og i *annet punktum* at dyrehold eventuelt må forbys. Formålet er å gjøre det tydeligere enn 1997-loven at dyrehold er tillatt og at innskrenkninger i retten til å ha dyr må forbys særskilt. 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 sjette ledd annet punktum. Blinde og svaksynte vil for eksempel alltid kunne ha førerhund. Også andre sosiale eller psykiske grunner til å holde dyr kan aksepteres dersom dette kan påvises. Dyre-

holdet må imidlertid ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. I vurderingen må det tas hensyn til hva slags dyr det gjelder. En beboer vil neppe ha negative opplevelser av naboens mus i bur.

Til § 29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Lovforslaget viderefører 1997-loven § 23 uten materielle, men med noen språklige, endringer.

Første ledd første punktum definerer «felleskostnader» negativt. Definisjonen innebærer motsetningsvis at kostnader som kan føres tilbake til den enkelte seksjon er særkostnader. Eksempler på felleskostnader er utgifter til å forsikre eiendommen (byggningsforsikring), utgifter til å vedlikeholde bygningen utvendig (inkludert tak, takterrasser, vegger, altaner og balkonger), utgifter til å vedlikeholde fellesarealene innvendig, utgifter som henger sammen med *bruken* av innvendige og utvendige fellesarealer (for eksempel oppvarming, belysning, gressklipping, snøbrøyting og vaktmestertjenester), utgifter til forretningsførsel, godtgjørelse til styret, kommunale avgifter og eiendomsskatt (dersom skatten er utlignet på eiendommen under ett). Kostnader til fellestiltak som årsmøtet har vedtatt, for eksempel et trimrom, vil ofte være en felleskostnad, men det må vurderes konkret om utgifter forbundet med slike tiltak er felleskostnader. Dersom fellestiltaket bare kommer enkelte seksjonseiere til gode, vil utgiften til tiltaket være en særkostnad – selv om årsmøtet har vedtatt tiltaket. Bidrag til å bygge opp vedlikeholdsfond m.v. er likestilt med felleskostnader, jf. tredje ledd, selv om det i en naturlig språklig forstand kanskje ikke er naturlig å definere slike bidrag som en *kostnad*.

I *annet punktum* står hovedregelen om hvordan felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne. Hovedregelen er at kostnadene fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder uansett hvordan sameiebrøken er fastsatt, se merknader til § 7 første ledd bokstav b når det gjelder hvordan brøken kan fastsettes. Sameiebrøken vil i de fleste tilfeller gi et riktig uttrykk for den enkeltes eierandel i sameiet, og på den måten fordeles felleskostnadene i forhold til seksjonseierens andel av verdiene. Dette innebærer normalt at de større og mest verdifulle seksjonene betaler mer enn de mindre seksjonene.

I *tredje punktum* videreføres 1997-lovens regel om at visse felleskostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk. Unntaksregelen skal kun benyttes når «særlige grunner» taler for det, og det derfor er klart at det vil være rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Unn-

taksregelen kan brukes både på eksisterende og nye felleskostnader, men i praksis er det nok mest aktuelt å bruke den når nye tiltak medfører nye kostnader. Fordeling etter nytte kan skje såfremt den eller de aktuelle seksjonseierne etter sin karakter kan ha nytte av tiltaket. Det er ikke avgjørende om noen seksjonseiere ikke ønsker å benytte seg av tiltaket som kostnaden refererer seg til. Et klassisk eksempel der nytteregelen kan være aktuell, er der et sameie beslutter å installere heis i den ene av flere bygninger i sameiet. Verken beboerne i de andre bygningene eller beboerne i første etasje i den bygningen som får heis vil ha nytte av heisen. Fordeling etter forbruk er naturlig nok mest aktuelt der et forbruk kan måles, for eksempel varmtvann. Dersom vilkårene for å kreve felleskostnader fordelt etter nytte eller forbruk er oppfylt, er det en individualrettighet for den enkelte seksjonseier.

I *annet ledd* slås det fast at vedtektene kan fastsette en annen fordelingsnøkkel enn det som følger av første ledd. Annen fordelingsnøkkel krever at alle seksjonseierne er enige i det, og det er ikke tilstrekkelig at alle de som deltar på årsmøtet der det stemmes over et slikt forslag stemmer for. Også seksjonseiere som ikke deltar på årsmøtet må uttrykkelig si seg enige. Kravet om enighet medfører at det i praksis først og fremst er aktuelt å fastsette en avvikende fordelingsnøkkel når sameiet opprettes. Eksempler på andre fordelingsnøkler enn sameiebrøk kan være full likedeling, fordeling etter størrelse på seksjonene eller en kombinasjon av disse. Dersom sameiebrøken er fastsatt vilkårlig, og dette fører til et klart urimelig resultat, vil avtaleloven § 36 kunne anføres for å kreve at brøken settes til side.

Det følger av *tredje ledd første punktum* at den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akonto innebærer en delinnbetaling av en forventet kostnad i en periode. De fleste sameier krever dette, og akontobeløpet kan settes så høyt at det overskrider det man regner med av nødvendige kostnader, og heller avregne senere. I praksis er det vanligst å fastsette et månedlig beløp, men det er ikke noe i veien for å velge andre betalingsperioder. I *annet punktum* er det presisert at årsmøtet kan bestemme at akontobeløpet kan settes så høyt at det blir bygget opp reserver i form av fond, f.eks. vedlikeholdsfond.

I *fjerde ledd* er det bestemt at en seksjonseier som har betalt for mye felleskostnader etter første eller tredje ledd har krav på å få tilbake det som er betalt for mye. Regelen gjelder når en seksjons-

eier har innbetalt for mye akonto, men er ikke da særlig praktisk idet dette som oftest vil bli ordnet ved at styret krever mer fra de som har betalt for lite. Regelen er mer praktisk når en seksjonseier selv har dekket utgifter som er felleskostnader, for eksempel der seksjonseieren har bestilt og betalt en håndverker for å reparere en akutt skade på et fellesareal. Kravet om tilbakebetaling er sikret med legalpanterett.

Femte ledd gjelder fellesinntekter. Eksempler på fellesinntekter kan være inntekter som kommer av at deler av fellesarealet leies ut. Inntekter skal etter *første punktum* fordeles etter sameiebrøken om ikke annet er avtalt. Det er ikke tilstrekkelig til å fordele inntektene på annen måte enn etter brøk at felleskostnadene eventuelt fordeles på annen måte. Annen fordeling av inntekter kan ifølge *annet punktum* bare skje gjennom å fastsette vedtekter som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Til § 30 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Lovforslaget viderefører her 1997-loven § 24 uten innholdsmessige endringer, men bestemmelsen har fått en ny overskrift.

Bestemmelsen regulerer det felles ansvaret og de felles forpliktelsene seksjonseierne har *utad*, det vil si i forhold til felles kreditorer. Hvordan ansvaret skal fordeles *innad* reguleres i § 29. Seksjonseierne hefter utad i forhold til sin sameiebrøk, noe som betyr at ansvaret utad er «proratarisk» eller «delt». Seksjonseieren hefter bare for sin del, ikke for de andres. Dette medfører at en seksjonseier utad som utgangspunkt vil bli ansvarlig for sin forholdsmessige del av kostnadene, uavhengig av hvordan kostnadene er fordelt innad i sameiet etter § 29.

Seksjonseierne kan hver for seg ha påtatt seg et mer vidtrekkende ansvar. Et slikt ansvar kan seksjonseierne ha påtatt seg også i forbindelse med fellestiltak, men ansvaret følger da av en avtale mellom den enkelte seksjonseier og tredjeperson. For det ansvaret som styret eller forretningsføreren kan pådra seksjonseierne, jf. §§ 60 og 62, gjelder bare pro rata-ansvaret etter bestemmelsen her. Felles ansvar kan seksjonseierne pådra seg som eiere av eiendommen, for eksempel for skade som eiendommen påfører andre. Felles ansvar er det også for eiendomsskatt og offentlige avgifter knyttet til eiendommen.

At seksjonseierne hefter etter sameiebrøk, innebærer at hver seksjonseier hefter fullt ut for sin brøkdel av ansvaret. Til sammen er seksjonsei-

erne med andre ord ansvarlige for det hele. Det gjelder ingen ansvarsbegrensning, med mindre begrensingen har særlig grunnlag i det enkelte tilfelle. Ansvaret er ikke solidarisk, det betyr at den enkelte blir fri for ansvar ved å gjøre opp sin del selv om kreditor ikke får dekning av de andre. Har kreditor fått delvis dekning ved utbetaling av fellesmidler, må det i prinsippet fastslås hvilke seksjonseiere betalingen stammer fra. Kan ikke annet påvises, må det normalt legges til grunn at betalingen stammer fra alle seksjonseierne med deler som svarer til sameiebrøken.

En kreditor for fellesforpliktelser vil oftest i første omgang rette sitt krav mot styret. I saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, kan styrelederen saksøke og saksøkes på vegne av seksjonseierne. En dom i et søksmål som er reist mot seksjonseierne ved styrelederen, har rettskraftvirkning for seksjonseierne. Da tvangsfullbyrdelsesloven ble vedtatt, forkastet Stortinget et forslag om at tvangsgrunnlag mot et sameie også skulle være tvangsgrunnlag mot den enkelte seksjonseier, jf. Innst. O nr. 72 (1991–92) s. 19. For ansvar etter bestemmelsen her, er tvangsgrunnlag mot sameiet også tvangsgrunnlag mot den enkelte seksjonseier. For videre omtale vises til merknadene til § 60.

Til § 31 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

Bestemmelsen viderefører 1997-loven § 25.

Paragrafen har bestemmelser om en lovbestemt panterett på beste prioritet i den enkelte seksjon til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader.

Det følger av *første ledd første punktum* at de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav på dekning av felleskostnader. Det er ikke «sameiet» som egen enhet som har panteretten, men derimot hver enkelt seksjonseier. Ofte vil det være bare enkelte av de andre seksjonseierne som har krav å gjøre gjeldende. Hvis noen har betalt mer enn sin del av kostnadene, og andre for lite, er det bare de som har betalt for mye, som har regresskrav. Panteretten kan likevel også gjøres gjeldende av styret på vegne av de seksjonseierne som har regresskrav. Gjelder det innsøking av de fastsatte løpende bidragene til felleskostnader, er det normalt mest praktisk at styret tar seg av saken. I *annet punktum* begrenses panteretten til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp (grunnbeløpet er per 1. mai 2016 kr 92 576) på tidspunktet for vedtaket om tvangsdekning. Dette er gjort av hensyn til mulighetene for å oppta lån med pant i seksjonen. I *tredje punktum* presiseres

det at legalpanteretten omfatter alle krav som skulle vært betalt også etter at det er kommet inn krav om tvangsdekning til namsmyndighetene.

Etter *annet ledd* faller panteretten bort på grunn av foreldelse hvis tvangsdekning ikke blir begjært innen to år etter at pantekravet forfalt. Panteretten faller også bort hvis dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Dette er den samme foreldelsesregelen som følger av panteloven § 6-3. Begrensningen kommer i tillegg til at panteretten bare kan gjøres gjeldende for et beløp inntil folketrygdens grunnbeløp. Det underliggende pantekravet vil normalt foreldes tre år etter at kravet forfalt til betaling, jf. den alminnelige foreldelsesfristen i foreldelsesloven § 2 og § 3 nr. 1. Foreldelsen gjelder det enkelte krav som er sikret med panterett. Gjelder det mislighold av løpende innbetalinger, vil foreldelsen gjelde for den enkelte periode. Foreldelsen avbrytes ved at begjæring om tvangsdekning kommer inn til namsmyndighetene. Panteretten er tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav c.

Det følger av *tredje ledd* at det er adgang til å avtale panterett i tillegg til legalpanteretten. Regelen fungerer som en påminnelse om at det ikke bare er legalpanteretten som gir regler om panterett i eierseksjonsforhold.

Det følger av *fjerde ledd* at panteretten kan gjøres gjeldende av den enkelte seksjonseieren eller av styret på vegne av de seksjonseiere som har pantesikrede krav. Som nevnt ovenfor i merkna den til første ledd, er det ofte praktisk at styret tar seg av innsøkingen av kravene. Seksjonseierne er likevel ikke avskåret fra å gå til selvstendig aksjon. Det kan for eksempel tenkes situasjoner der kravet tilkommer et mindretall av seksjonseierne, og styret ikke vil bistå med innsøkingen.

Til § 32 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Bestemmelsen bygger på 1997-loven § 20, men er vesentlig presisert. Den bygger også på burettslagslova § 5-12. Videre bygger bestemmelsen på NOU 2014: 6 § 17, men er bygget opp vesentlig annerledes enn utvalget foreslo. Reglene er omtalt i kapittel 15 i denne proposisjonen.

Første ledd første punktum bestemmer generelt at seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten på en slik måte at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten rekker ikke lenger enn det som er nødvendig av hensyn til andre seksjonseiere. Så

lenge hensynet til de øvrige er ivaretatt, kan seksjonseieren selv bestemme om han vil vedlikeholde sin bruksenhet godt eller dårlig. I *annet punktum* er det tilføyd at vedlikeholdsplikten også omfatter tilleggsdeler. Egentlig er tilføyelsen unødvendig fordi bruksenheten omfatter både hoveddelen og eventuelle tilleggsdeler, jf. definisjonen i § 4 bokstav b, men den fungerer som en påminnelse til seksjonseieren om at han har vedlikeholdsplikt for innvendige tilleggsdeler (for eksempel boder) og utvendige tilleggsdeler (for eksempel en hageflekk foran en rekkehusleilighet).

Annet ledd angir konkret hva som er omfattet av seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Oppstillingen i bokstav a til i gir eksempler på hva den enkelte seksjonseieren skal vedlikeholde. Det innledende uttrykket «slikt som» viser at vedlikeholdsplikten også kan omfatte forhold som ikke er uttrykkelig nevnt, men som ligner på det som er uttrykkelig listet opp. I utvalgets lovutkast het det at seksjonseieren hadde plikt til «innvendig vedlikehold» av bruksenheten. Selv om det meste av det som omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt befinner seg innendørs, kan imidlertid også enkelte utendørs forhold være omfattet, se merkna den til første ledd.

Tredje ledd er ny sammenlignet med 1997-loven og presiserer at seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Bu rettslagslova har ikke en tilsvarende bestemmelse, men departementet antar at regelen gjelder på ulovfestet grunnlag også i borettslagsforhold. I likhet med utvalget, mener departementet at det er nyttig at en slik regel fremgår direkte av lovteksten.

Fjerde ledd første punktum sier at seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. *Annet punktum* presiserer at det som er sagt i første punktum også gjelder sluk på balkong eller liknende som ligger til bruksenheten. Ingen av disse bestemmelsene finnes i bu rettslagslova, men gjelder antagelig på ulovfestet grunnlag i borettslagsforhold.

I *femte ledd* er det uttrykkelig bestemt at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men det er gjort unntak for utskifting av vinduer og ytterdører. Seksjonseieren plikter å vedlikeholde vinduer og ytterdører, men altså ikke å skifte dem ut. Begrunnelsen er hensynet til å beholde en enhetlig fasade. Noen ganger kan det være vanskelig å trekke grensen mellom vedlikehold og reparasjon (som påligger seksjonseierne) og utskifting (som påligger sameiet). Dersom reparasjon av vinduet

eller ytterdøren tilbake til samme tilstand er teknisk og økonomisk forsvarlig, er det ikke behov for å skifte ut vinduet eller ytterdøren. Da påhviler plikten seksjonseierne. Dersom en vindusrute knuses, og denne lar seg erstatte med en tilsvarende vindusrute, kan vinduet repareres. Da påhviler vedlikeholdsplikten seksjonseieren. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting av vinduet, enten fordi det teknisk eller økonomisk sett ikke lar forsvare (eller er mulig) å reparere vindusruten, eller fordi hele vinduet med innramming mm. må skiftes ut, har sameiet vedlikeholdsplikten. Den bakenforliggende tanken, som kan gi en viss veiledning i grensetilfellene, er at dersom et vedlikehold (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.

Det må samtidig understrekes at hvem som har vedlikeholdsplikten, ikke er ensbetydende med hvem som til sist ender opp med den økonomiske belastningen. Er det mangelfullt vedlikehold av fellesarealene som medfører at en vindusrute knuses, for eksempel ved at sameiet har vanskjøttet et tre på fellesarealet som velter og knuser ruten, kan seksjonseieren kreve erstatning av sameiet for reparasjonsomkostningen. Omvendt: Er det seksjonseierens bruk av seksjonen som medfører at hele vinduet må skiftes ut, eksempelvis hvis seksjonseieren ikke sørger for utlufting av bruksenheten slik at vindusrammen råtnet, kan sameiet kreve utskiftingskostnadene erstattet av seksjonseieren.

Sjette ledd sier at seksjonseierens vedlikeholdsplikt ikke omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Slike arbeider bør sameiefellesskapet ha kontroll på, og da er det greiest at plikten ligger til sameiet.

I syvende ledd er det bestemt at vedlikeholdsplikten også omfatter utbedring av «tilfeldige skader», det vil si når noe av det seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for blir skadet på grunn av eksempelvis uvær, men det kan også være skade påført av tredjepersoner, for eksempel ved innbrudd eller hærverk.

Åttende ledd fastsetter at vedlikeholdsplikten helt eller delvis kan overføres til sameiet gjennom en bestemmelse i vedtektene, og i så fall får seksjonseieren en *mindre* vedlikeholdsplikt enn etter

lovens normalregler. Regelen må ses i sammenheng med § 33 tredje ledd som gir hjemmel for at vedtektene kan fastsette en *større* vedlikeholdsplikt for seksjonseierne ved at seksjonseieren får plikt til å vedlikeholde fellesarealer. Når bestemmelsen sier at vedtektene kan fastsette avvikende reguleringer av vedlikeholdsplikten, betyr dette motsetningsvis at bestemmelsen ikke gir adgang til å *avtale* slike reguleringer. Vedtektskravet innebærer også at kravene til flertall for vedtektsendringer i § 27 annet ledd (to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet) kommer til anvendelse. Bestemmelsen svarer langt på vei til burettslagslova § 5-12 femte ledd første punktum, men angir hva vedtektsreguleringen kan gå ut på noe snevrere.

Niende ledd bygger på utvalgets utkast til ny § 17 femte ledd, samt burettslagslova § 5-16 første ledd. Selv om departementet har gjort språklige endringer i bestemmelsen sammenlignet med utvalgets forslag, er det som sies i NOU 2014: 6 s. 108 materielt sett dekkende: Bestemmelsen dekker alle typer eierskifte – salg, gave, arv m.m. – og regelen er at seksjonseieren har plikt til å *utføre* forsømt vedlikehold. Prinsippet er som etter plan- og bygningsloven, der det er eieren som plikter å oppfylle pålegg som gis, selv om det er andre som er skyld i ulovlighetene. Bestemmelsen omfatter bare seksjonseierens plikt til å utføre vedlikeholdet, og ikke hans erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

Når det i *første punktum* står at seksjonseieren har plikt til å utføre vedlikehold etter «denne paragrafen», innebærer det at vedlikeholdsplikten bare gjelder bruksenheten, ikke fellesarealene.

Til § 33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Første ledd første punktum fastslår hovedregelen om at sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene i sameiet, og skal holde fellesarealene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter både utvendige fellesarealer, som gangveier, grøntområder og lekeplasser, og innvendige fellesarealer som ganger og trappeoppganger. Med «bygningen» menes bygningskroppen, herunder bygningens bærende konstruksjoner, enten disse ligger i bygningens ytterkanter, mellom eller inne i seksjonene. «Felles installasjoner» omfatter eksempelvis stamledningsnett for strøm og vann/kloakk. Både bygningen og felles installasjoner er nevnt særskilt i lovteksten ettersom dette er viktige fellesarealer som det iblant har vært usikkerhet om vedlikeholdsplikten til. Vedlikeholdsplik-

ten omfatter etter *annet punktum* å forebygge skader, men hvis skader likevel oppstår omfatter vedlikeholdsplikten også en plikt til reparasjon og utskifting, jf. fjerde punktum. Eksempelvis må sameiet sørge for å male det utvendige panelet regelmessig slik at det holder regnet ute, men hvis dette ikke blir gjort, må sameiet skifte ut det panelet som blir råteskadet. Skadeforebygging, reparasjon og utskifting er imidlertid bare eksempler på den generelle plikten til forsvarlig vedlikehold etter første punktum.

Det som står i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner på s. 111 gjelder fortsatt:

Vedlikehold av fellesarealer er normalt en oppgave som ivaretas av styret eller andre fellesorganer. Kravet på forsvarlig vedlikehold er likevel en rettighet for hver sameier, og flertallet kan ikke vedta at denne vedlikeholdsplikten ikke skal oppfylles. En sameier kan kreve at de andre bærer sin del av vedlikeholdet. Dette innebærer imidlertid ikke at det kan pålegges dugnadsplikt.

Som individualrettighet må seksjonseieren i prinsippet kunne gå til domstolen og kreve dom for at sameiet plikter å oppfylle sin vedlikeholdsplikt.

Annet punktum sier, på samme måte som fjerde punktum, noe om hvordan vedlikeholdsplikten skal utføres. Sameiet må for det første utføre vedlikeholdet slik at skader forebygges. Takrenner må eksempelvis renses, slik at de ikke blir tette og vann trenger inn i bygningen og påfører skader på bygningskroppen, fellesloftet eller gulvet i den underliggende seksjonen. For det annet skal vedlikeholdet utføres slik at seksjonseierne unngår ulemper. I 1997-loven fremgår dette bare i tilknytning til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Tredje punktum avgrenser mot den enkeltes vedlikeholdsplikt etter § 32, og innebærer at første punktum ikke er uttømmende. Hvis et bestemt vedlikeholdsarbeid ikke faller inn under det den enkelte seksjonseieren plikter å gjøre etter § 32, er det tale om et felles vedlikeholdsansvar.

Fjerde punktum har, på samme måte som annet punktum, regler som sier noe om hvordan vedlikeholdsplikten skal ivaretas.

Annet ledd første punktum sier uttrykkelig at den felles vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom de enkelte bruksenheter. Siden første ledd bare omhandler «vanlige» felles installasjoner, er det nødvendig å presisere særskilt at også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter er omfattet av sameiets

vedlikeholdsplikt. Plikten må avgrenses mot seksjonseiers egen vedlikeholdsplikt etter § 32 annet ledd bokstav h, som også omhandler rør og ledninger

Når *annet punktum* taler om «slike installasjoner» vises det tilbake til de installasjonene som er nevnt i første punktum, altså de som går gjennom bruksenheter. Regelen tilsvarende 1997-loven § 21 første ledd, bortsett fra at nødvendighetskriteriet er fjernet. Nødvendighetskriteriet anses langt på vei å være ivaretatt gjennom kriteriet om at foringen av installasjonen gjennom bruksenheten ikke må være til «vesentlig ulempe», og departementet mener det er unødvendig å tyngte lovteksten med enda et vurderingstema. Hva som utgjør en vesentlig ulempe for seksjonseieren må blant annet vurderes opp mot hvor nødvendig det er for sameiet å føre installasjonen gjennom bruksenheten. Desto mindre nødvendig dette er, jo lettere vil ulempen bli ansett som «vesentlig». At seksjonseieren påføres en ulempe mens installasjonen pågår, vil ikke være en vesentlig ulempe i regelens forstand. Ulempen må med andre ord være varig. At taket i en bruksenhet må senkes betydelig for å få plass til nye vannrør, kan kanskje være et eksempel på en vesentlig ulempe. Bestemmelsen sier ikke noe om hva som skjer dersom sameiet påfører bruksenheter skade mens det installerer nye installasjoner, men det er selvsagt at sameiet i så fall er ansvarlig for å utbedre skadene.

Når *tredje punktum* bruker ordet «vedlikeholde», omfatter det også reparasjon.

Tredje ledd skiller seg fra de øvrige bestemmelsene i § 33 ved at det ikke regulerer sameiets vedlikeholdsplikt, men plikten enkelte seksjonseiere unntaksvis kan ha til å holde fellesarealene vedlike. Ettersom bestemmelsen regulerer seksjonseiers plikt til å vedlikeholde fellesarealene, som normalt skal vedlikeholdes av sameiet, er bestemmelsen likevel plassert her, og ikke i § 32 som regulerer seksjonseiers plikt til å holde bruksenheter vedlike. En avvikende ordning etter tredje ledd må være fastsatt i vedtektene. Avtale med den aktuelle seksjonseieren er ikke nok. Ettersom en seksjonseier normalt ikke har noen vedlikeholdsplikt for fellesarealene, må den vedtektsfestede ordningen nødvendigvis gå ut på at seksjonseieren får en *større* vedlikeholdsplikt enn lovens normalordning. Adgang til å vedtektsfeste en *mindre* vedlikeholdsplikt for seksjonseieren følger imidlertid av § 32 åttende ledd. Ettersom en vedtektsfestet ordning om plikt for seksjonseieren til å vedlikeholde fellesarealene øker seksjonseiers byrder/plikter, er det en forutsetning at seksjonseieren uttrykkelig har samtykket til øknin-

gen. Loven stiller ingen krav til hvordan samtykket skal gis, men av bevis hensyn bør samtykket foreligge skriftlig. Den som hevder at seksjonseieren har samtykket, har bevisbyrden for dette. En større vedlikeholdsplikt gjennom vedtektene må gå ut på at seksjonseieren påtar seg vedlikeholdsplikten for bestemte deler av fellesarealene. Dette innebærer både at de aktuelle arealene må være spesifisert, og at arealene ikke kan ligge til de enkelte bruksenhetene, verken som hoveddel eller tilleggsdel. Ofte vil den som har en vedtektsfestet vedlikeholdsplikt også ha enerett til å bruke deler av fellesarealene etter § 25 femte eller sjette ledd. Det vil i mange tilfeller ha vært en betingelse for at seksjonseieren får eneretten til å disponere deler av fellesarealene at han også påtar seg vedlikeholdsplikten for de samme arealene. Dette er imidlertid ingen forutsetning, og en utvidet vedlikeholdsplikt kan også vedtektsfestes i andre tilfeller. Har seksjonseieren fått enerett til å bruke fellesarealene, innebærer ikke samtykkekravet her noe annet enn det tilsvarende kravet i § 25 femte ledd tredje punktum og § 25 sjette ledd fjerde punktum. Bestemmelsen svarer langt på vei til burettslagslova § 5-17 fjerde ledd, men angir noe snevrere hva vedtektsreguleringen kan gå ut på.

Fjerde ledd er ny sammenlignet med 1997-loven. Bestemmelsen bygger på NOU 2014: 6 s. 62, men er lagt tettere opp til sameieloven § 8 annet ledd annet punktum. Fjerde ledd kan ikke leses slik at den utelukker en seksjonseier som har utført vedlikehold på eiendommen fra å få sine utgifter til vedlikeholdet dekket, selv om vilkårene i bestemmelsen ikke er oppfylt. Har en seksjonseier pådratt seg utgifter som reelt sett er en felleskostnad, kan seksjonseieren kreve det som overstiger hans del refundert av de øvrige seksjonseierne etter regelen i § 29.

Første punktum fastslår hovedregelen om selvhjelpsvedlikehold. En seksjonseier kan i visse tilfeller selv gjennomføre det vedlikeholdet som i utgangspunktet skulle ha vært utført av sameiet. To vilkår må være oppfylt. For det første må sameiet ha unnlatt å oppfylle sine vedlikeholdsplikter etter første eller annet ledd. For det annet må det mangelfulle vedlikeholdet ha resultert i at eiendommen står i fare for å bli påført skade eller ødeleggelse. Det er sameieeiendommen som må være i fare. Bestemmelsen gir ikke adgang til å gripe inn hvis andre interesser er truet, eksempelvis hvis det er fare for personskader. Faren for skade eller ødeleggelse må være reell og aktuell – det er ikke nok at skade eller ødeleggelse er en sannsynlig følge av det mangelfulle vedlikeholdet om lang tid. For å kunne foreta selvhjelpsvedlikehold er det

altså ikke nok at sameiet unnlater å vedlikeholde eiendommen på forsvarlig måte slik at eiendommens tilstand blir dårligere enn den ville ha vært dersom vedlikeholdsplikten hadde blitt overholdt. Det er først når tilstanden blir så alvorlig at det er reell mulighet for skade eller ødeleggelse, at retten til selvhjelpsvedlikehold inntreffer. På den annen side trenger ikke en seksjonseier å vente så lenge med å gripe inn at man står overfor en nødrettssituasjon (i slike tilfeller trengs ikke hjemmelen i fjerde ledd overhodet). Selv om bestemmelsen bare omtaler en «fare for» skade eller ødeleggelse, er bestemmelsen også anvendelig i det mer alvorlige tilfellet hvor skade eller ødeleggelse allerede har inntruffet. I bestemmelsen heter det at en seksjonseier «selv» kan utføre vedlikeholdet. Seksjonseieren kan imidlertid også sette bort arbeidet til andre. Hvis vilkårene i bestemmelsen er oppfylt, kan seksjonseieren utføre så mye vedlikehold at eiendommens tilstand bringes opp til det forsvarlige nivået det minst skulle ha hatt dersom sameiet hadde overholdt sine vedlikeholdsplikter. Når vilkårene for selvhjelpsvedlikehold er oppfylt, har en seksjonseier altså rett til å heve kvaliteten på eiendommen mer enn til bare å sørge for at skade eller ødeleggelse unngås.

Annet punktum bestemmer at en seksjonseier som har utført selvhjelpsvedlikehold kan få kostnadene sine dekket etter de alminnelige reglene om fordeling av felleskostnader i § 29. Ordet «utgifter» forutsetter at seksjonseieren har hatt utlegg – det skal normalt mye til for en seksjonseier å få dekket egenarbeid med vedlikeholdet. Kravet om dekning av utgifter rettes normalt mot sameiet, men kan også rettes mot de øvrige seksjonseierne. Annet punktum er ikke til hinder for at en seksjonseier som utfører vedlikehold av fellesarealene til tross for at vilkårene for selvhjelpsvedlikehold ikke er oppfylt, kan få utgiftene sine dekket. Se de innledende merknadene til fjerde ledd.

Tredje punktum gir en regel om varsling. I utgangspunktet må en seksjonseier varsle de øvrige seksjonseierne før han setter i gang med selvhjelpsvedlikehold. Det er «de øvrige seksjonseierne» som skal varsles, ikke sameiet (ved styret) som sådan. Årsaken er at det må antas å ha lite for seg å varsle styret, som er det som i utgangspunktet har forsømt å vedlikeholde fellesarealene. Ved at de øvrige seksjonseierne varsles, kan disse eventuelt legge press på styret til å utføre vedlikeholdet. Ettersom styrets medlemmer normalt også er seksjonseiere, vil disse bli varslet og kan eventuelt kalle inn til styremøte for å behandle varselet i sameiets organer. Bestemmelsen sier ikke noe om varselets form eller innhold. I prin-

sippet kan varselet gis muntlig, men skal seksjonseieren kunne sannsynliggjøre at varsel er gitt, bør det gjøres skriftlig. Selv om ikke bestemmelsen uttrykkelig sier noe om hva varselet må gå ut på, må det som et minimum kreves at varselet sier noe om hva seksjonseieren mener er forsømt av vedlikehold, og gi beskjed om at seksjonseieren nå vil igangsette vedlikeholdet selv. Varselet skal gis «i rimelig tid» før seksjonseieren igangsetter vedlikeholdsarbeidene. Hva som er rimelig tid vil variere med omstendighetene, blant annet hvor prekært det er at utbedringer foretas. Ettersom grunnvilkåret for å kunne foreta selvhjelpsvedlikehold etter første punktum er at det er fare for skade eller ødeleggelse på eiendommen, kan fristen ikke være for lang dersom skade eller ødeleggelse skal kunne unngås. En ukes tid vil ofte være tilstrekkelig varsel. Bestemmelsen sier ikke noe om konsekvensen av at det ikke gis varsel. I prinsippet vil det være at seksjonseieren ikke får sine utgifter til vedlikeholdet dekket. Ettersom det er tale om seksjonseiere som utfører et vedlikehold som sameiet i utgangspunktet skulle forestått, bør imidlertid en slik konsekvens bare inntre i unntakstilfeller, for eksempel når en seksjonseier bevisst har spekulert i å unnlate å varsle for ikke å få oppmerksomhet om vedlikeholdet han er i ferd med å gå i gang med.

Fjerde punktum gir en regel om når varsling kan unnlates. Utvalget foreslo ikke en slik regel, antagelig fordi utvalget mente at varslingsregelen først og fremst skulle være en ordensforskrift. Departementet mener, i motsetning til utvalget, at varsling skal være et vilkår for retten til å utføre selvhjelpsvedlikehold, og det blir da også nødvendig å ha en regel om når varsling kan unnlates. For det første kan varsel unnlates dersom varslingen vil medføre urimelig tidsbruk. Om varslingen tar lang tid, vil det kunne medføre at skade eller ødeleggelse ikke bare truer eiendommen, men faktisk inntreffer, hvilket var det som skulle unngås ved selvhjelpsvedlikeholdet i utgangspunktet. For det annet kan varsel unnlates hvis det foreligger «særlige grunner» som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Vilkåret vil for eksempel være oppfylt hvis sameiet er så stort at det er vanskelig å finne ut hvem alle seksjonseierne er, eller å komme i kontakt med dem. Men det kan også tenkes situasjoner hvor det rett og slett er rimelig at seksjonseieren kan unnlate å varsle. Domstolene har her et betydelig handlingsrom, og kan praktisere vilkåret lempelig overfor en seksjonseier som har påtatt seg et vedlikeholdsarbeid som sameiet egentlig skulle ha dekket.

Til § 34 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Regelen er ny og etablerer kontrollansvar for seksjonseierens mangelfulle vedlikehold. Departementet viser til den generelle redegjørelsen for regelen i kapittel 16 i denne proposisjonen.

Første ledd etablerer hovedregelen om seksjonseierens erstatningsansvar som følge av misligholdt vedlikeholdsplikt etter § 32. *Første punktum* etablerer et objektivt ansvar for tap andre seksjonseiere lider som følge av at den ansvarlige seksjonseieren har misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Selv om ordlyden i første punktum er «ikke oppfylder vedlikeholdsplikten», må dette forstås på samme måte som når det i annet punktum siktes til det «mangelfulle» (lider av feil og mangler) vedlikeholdet, som igjen også må forstås på samme måte som utvalgets begrep «manglende» (uteblitt) vedlikehold. Første punktum utpeker «andre seksjonseiere» som erstatningsberettigede etter bestemmelsen. Imidlertid fremgår det av femte ledd at ansvaret også omfatter mangelfullt vedlikehold som fører til skade på bygninger, fellesareal og annet som «sameiet» har vedlikeholdsansvaret for. Koblingen mellom første og femte ledd innebærer at både seksjonseiere og sameiet kan fremme krav mot den aktuelle seksjonseieren etter denne bestemmelsen.

Annet punktum inneholder vilkårene for fritak fra utgangspunktet om objektivt ansvar etter første punktum. Dersom seksjonseieren kan sannsynliggjøre at alle de fire vilkårene er oppfylt, blir seksjonseieren fri fra erstatningsansvaret han eller hun ellers ville hatt etter første punktum. Departementet har valgt begrepet «sannsynliggjøre» fremfor utvalgets litt mer utydelige og gammeldelige begrep «godtgjøre». Begrepet «sannsynliggjøre» indikerer både at seksjonseieren har bevisbyrden for at vilkårene for ansvarsfritak er oppfylt og at det må foreligge sannsynlighetsovervekt. Vurderingen av ansvarsfritaket er ment å være tilsvarende den som gjøres etter andre bestemmelser om kontrollansvar. Departementet viser for eksempel til burettslagslovas tilsvarende bestemmelse og øvrige rettskilder om tolkningen av fritaksvilkårene.

Det første vilkåret for ansvarsfritak er at det foreligger en «hindring». Ofte beskrives innholdet i hindringsvilkåret som et forhold som gjør det umulig eller ekstraordinært tyngende å oppfylle kontraktsmessig. Ettersom mange av kildene knyttet til hindringsvilkåret er tuftet på kontraktsituasjon, er ikke alle eksempler fra andre kilder overførbare til eierseksjonssituasjonen. Hind-

ringsbegrepet her er ment å favne vidt. Med «hindring» menes et forhold som gjør oppfyllelsen av vedlikeholdsplikten mangelfull (mangelfull utførelse) eller manglende (ikke utført). At seksjonseieren ikke hadde kunnskap om et udekket vedlikeholdsbehov, vil være et praktisk eksempel på et slikt forhold. Hvorvidt det aktuelle forholdet (hindringen) fører til ansvarsfrihet, beror på den videre vurderingen som må foretas. Det andre vilkåret for ansvarsfritak er at forholdet («hindringen») ligger utenfor seksjonseierens «kontroll». At seksjonseieren ikke har økonomi til å reparere en skadet membran på badergulvet er et forhold som isolert sett kan tenkes å utgjøre en «hindring», men som vanskelig kan sies å være utenfor seksjonseierens kontroll. Det er ikke avgjørende hva seksjonseieren rent faktisk kunne kontrollere eller et spørsmål om aktsomhet, men om hindringen lå innenfor seksjonseierens «kontrollsfære» (det han eller hun hadde mulighet til å påvirke). Hva som hører med til seksjonseierens kontrollsfære og hvilke forhold som faller utenfor, beror på en konkret vurdering. Videre er det vilkår om at det ikke må være «rimelig å forvente at han skulle ha regnet med hindringen» og at det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle «overvunnet» eller «unngått» følgene av hindringen. Vilkårene er tilsvarende dem som er innført i andre kontrollansvarsbestemmelser, se for eksempel kjøpsloven § 27 første ledd. Departementet viser til øvrige rettskilder i tilknytning til disse.

Annet ledd etablerer en regel om ansvarsfritak for det tilfelle at seksjonseieren har engasjert en tredjeperson / kontraktsmedhjelper, for eksempel en håndverker, til å utføre vedlikeholdet på sine vegne. Regelen tilsvarende burettslagslova § 5-13 annet ledd. Seksjonseieren vil kunne bli fri for ansvar i den utstrekning tredjeperson oppfyller vilkårene etter kontrollansvarsregelen her. Dersom seksjonseieren kan sannsynliggjøre at tredjepersons mangelfulle vedlikehold skyldes et forhold utenfor tredjepersonens kontroll, og de øvrige vilkårene i annet ledd er oppfylt, oppnår seksjonseieren ansvarsfritak.

Tredje ledd etablerer både en hjemmel for skyldansvar og en regel om kontrollansvarets omfang. Etter *første punktum* er seksjonseieren ansvarlig for indirekte tap dersom han eller hun har vært uaktsom. Begrepet «indirekte tap» må leses som om det stod «også» indirekte tap. Altså er ansvaret mer omfattende og kommer i tillegg til såkalte direkte tap. Hvilke tapsposter som er indirekte, og derfor ikke omfattes av det objektive ansvaret etter første ledd, følger av § 36 første ledd.

Fjerde ledd regulerer erstatningsansvar ved eierskifte. Regelen har sin parallell i burettslagslova § 5-16 annet ledd, men med en annen lovt teknisk utforming. Etter *første punktum* er ny eier bare ansvarlig for eget mislighold, det vil si sitt eget mangelfulle eller manglende vedlikehold. Med begrepet «eiertid» må det forstås det tidspunktet den nye seksjonseieren overtar ansvaret for vedlikeholdet. Når dette tidspunktet er, vil bero på en konkret vurdering. Regelen i avhendingslova § 2-4 annet ledd første punktum lyder som følger: «*Vågnaden går over på kjøparen når kjøparen har overteke bruken av egedomen*». Regelen vil kunne være veiledende for vurderingen av skjæringstidspunktet som må foretas etter bestemmelsen her. Den nye eieren vil imidlertid ha utbedrings- og vedlikeholdsplikt, også for forrige eiers mangelfulle eller manglende vedlikehold. Fortsetter den nye seksjonseieren å misligholde vedlikeholdsplikten (for eksempel unnlater å reparere forrige seksjonseiers mangelfulle vedlikehold av en lekende rørtilkobling på tross av kunnskap om vedlikeholdsbehovet), vil den nye seksjonseieren bli ansvarlig etter denne paragrafen for det mertapet (eventuelt tap) dette medfører. Konsekvensen av regelen er at ny og tidligere eier blir ansvarlige for hver sine deler av skaden / tapet. Ny seksjonseier er ikke erstatningsansvarlig for hærverk og lignende som skriver seg fra forrige eiers tid.

Femte ledd regulerer seksjonseiers erstatningsansvar som følge av mangelfullt vedlikehold i forhold til sameiet. Ved å lese første ledd første punktum om at «andre seksjonseiere» som lider tap som følge av mangelfull oppfyllelse av vedlikeholdsplikt etter § 33, forstår man at disse kan fremme krav etter denne regelen. Femte ledd gir reglene i § 34 tilsvarende anvendelse for seksjonseiers ansvar overfor sameiet. Det vil være styret som fremsetter krav på vegne av sameiet. Seksjonseiers erstatningsansvar overfor sameiet utløses ved tap som følge av skade på «bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd».

Sjette ledd regulerer erstatningsansvaret der én eller flere seksjonseiere i medhold av § 33 tredje ledd har overtatt vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene. Utvalget hadde ikke med denne regelen i sitt forslag. Det følger av *første punktum* at erstatningsansvaret utløses ved mangelfullt vedlikehold av fellesarealene som seksjonseieren, eller flere seksjonseiere sammen, har vedlikeholdsansvaret for etter § 33 tredje ledd. Erstatningsansvaret følger altså vedlikeholdsplikten i slike tilfeller. Er det flere seksjonseiere som sammen har påtatt seg vedlikeholdsansvar, er

disse solidarisk ansvarlige. Den skadelidte kan velge hvem han vil gjøre kravet gjeldende mot (én eller flere av de ansvarlige) og kreve hele tapet dekket av denne eller disse. Dette følger implisitt av ordlyden i første punktum siste leddsetning om at «... er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden». Seksjonseierne som har vedlikeholdsplikt i fellesskap, kan følgelig ikke påberope seg en begrensning av ansvaret sitt ut fra at de innbyrdes har en annen fordeling eller avgrensning av vedlikeholdsplikten. Skal en slik deling få betydning for erstatningsansvaret overfor skadelidte, må begrensningen fremgå av vedtektene. Er det bare én seksjonseier som har påtatt seg vedlikeholdsplikten, er det, til tross for flertallsformuleringen i lovteksten om «*er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig*», bare den ene seksjonseieren som blir erstatningsansvarlig. Selv om formuleringen «hver av seksjonseierne» språklig sett kan forstås slik at det er de skadelidte seksjonseierne som blir erstatningsansvarlige, er selvsagt meningen at erstatningsansvaret bare påhviler seksjonseierne som har påtatt seg den utvidede vedlikeholdsplikten. Erstatningsberettigede etter femte ledd er både sameiet og andre seksjonseiere. Dette fremkommer ved at loven bruker samme formuleringer som i første og fjerde ledd i angivelsen av hvem som kan bli påført skade som følge av det mangelfulle vedlikeholdet. Sameiet vil være erstatningsberettiget når skaden rammer «bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd». Andre seksjonseiere er erstatningsberettiget dersom skaden «fører til tap for andre seksjonseiere».

Annet punktum slår fast at vedtektene kan fastsette andre erstatningsregler når en seksjonseier har fått enerett til å bruke deler av fellesarealene. Dersom det er fastsatt en annen regel om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av disse arealene, gjelder denne i stedet for regelen i første punktum.

Til § 35 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Regelen er ny og regulerer sameiets erstatningsansvar overfor seksjonseierne for skade på bruksenheter som følge av mangelfull oppfyllelse av vedlikeholdsplikten etter § 33. Bestemmelsen bygger på utvalgets § 19, men er vesentlig omskrevet. Departementet mener det er lettere for leseren å forstå vilkårene for sameiets erstatningsansvar dersom de skrives direkte i lovteksten,

fremfor bare indirekte å vise til vilkårene gjennom en henvisning til § 34.

Departementet vil understreke at vilkårene ikke nødvendigvis skal praktiseres på samme måte som etter § 34. Utvalget fremhevet for eksempel på side 65 i NOU 2014: 6 at hindringsfritaket i bestemmelsens første ledd er en rettslig standard, og at fritaksmuligheten normalt vil måtte tolkes strengere mot sameiet enn mot en enkelt seksjonseier. Hva som er «urimelig» vil kunne variere avhengig av om det er urimelighet vurdert mot seksjonseieren eller sameiet (f.eks. ulike beløp som man tåler å bære).

Departementet vil presisere at erstatningsansvaret ikke rekker like langt som vedlikeholdsansvaret, og viser til utvalgets eksempel om dette på side 110 i NOU 2014: 6:

Det kan være grunn til å bemerke at selv om fellesskapet plikter å utbedre tilfeldige skader på fellesarealene, rekker ikke erstatningsansvaret like langt. Skades bruksenheten ved lynnedslag som ødelegger taket, er skaden ikke omfattet av kontrollansvaret selv om den rammet et fellesareal som sameierne skal vedlikeholde. Annerledes hvis uværet blåser takbelegget i stykker og fører til vannskader i bruksenheten – å sørge for at taket tåler uvær ligger i prinsippet innenfor det styret kan kontrollere.

Første ledd første punktum inneholder hovedregelen om sameiets erstatningsansvar. Utgangspunktet er et objektivt ansvar. Bestemmelsen innledes noe annerledes enn den tilsvarende bestemmelsen i § 34 første ledd, ved at det her sies at sameiet skal overholde «sin» vedlikeholdsplikt. Denne forskjellen er tatt med for å ta høyde for at en utvidet vedlikeholdsplikt etter § 33 tredje ledd, kan innskrenke sameiets erstatningsansvar, jf. § 33 femte ledd. Ansvar etter første punktum utløses ved at sameiet ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter § 33 og at seksjonseierne er påført et tap som følge av skade på bruksenheter. I *annet punktum* fremgår det at ansvarsfritak oppnås etter de samme vilkårene som gjelder i andre lovers kontrollansvarsregler, se for eksempel burettslagslova § 5-18, jf. § 5-13 første ledd. De fire kumulative vilkårene må være oppfylt for at sameiet skal oppnå ansvarsfritak.

Annet ledd etablerer en regel om ansvarsfritak for det tilfelle at sameiet har engasjert en tredjeperson til å utføre vedlikeholdsarbeid på sine vegne. Regelen er tilsvarende den man finner i burettslagslova § 5-18, jf. § 5-13 annet ledd. For eksempel vil regelen kunne komme til anvendelse

hvis styret har engasjert en entreprenør til å pusse og male fasaden og arbeidet, som følge av forhold utenfor entreprenørens kontroll, medfører skade på seksjonseiers bruksenhet. Sameiet vil i slike tilfeller kunne bli fri for ansvar, i den utstrekning tredjeperson oppfyller vilkårene etter regelen her.

Tredje ledd tilsvarer § 34 tredje ledd, men begrepet «seksjonseier» i første punktum er byttet ut med «sameiet». Departementet viser til merknadene til § 34 tredje ledd.

Fjerde ledd første punktum sier at erstatningskrav fra seksjonseierne skal rettes mot styret. Regelen utpeker hvem kravet skal rettes mot, ikke hvem som skal *behandle* kravet. Vanligvis vil det høre under styrets vanlige forvaltning å behandle krav mot fellesskapet, men årsmøtet kan ha gitt andre føringer for dette og besluttet at erstatningskrav skal behandles av årsmøtet selv, eventuelt for erstatningskrav over en gitt terskel. Uansett kan det være god styreskikk å forelegge slike saker for årsmøtet. *Annet punktum* fastslår at dersom kravet fører frem (for eksempel ved at styret eller årsmøtet erkjenner ansvar eller seksjonseieren har dom på kravet), skal denne kostnaden dekkes som en ordinær felleskostnad. Det betyr at gjeldende fordelingsnøkkel for felleskostnader får anvendelse. Dette innebærer at også den skadelidte seksjonseieren må dekke en del av tapet. Dersom skaden dekkes av forsikring, er det bare egenandelen som skal fordeles.

Til § 36 Fellesregler om omfanget av erstatning

Første ledd første punktum slår fast at erstatningsansvaret etter kontrollansvarsregelen i §§ 34 og 35 ikke omfatter indirekte tap. Etter *annet punktum* regnes for det første «tap i næring» som indirekte tap. Eksempler på tap i næring kan være tap som følge av driftsstans eller skade på utstyr som brukes i næring. Skade på «vanlig tilbehør» regnes som direkte tap og omfattes av kontrollansvaret, samt skade på «bruksenheten» (for eksempel parkettgulv, vegger eller tak) – dette følger motsetningsvis av ordlyden. Hva som er «vanlig» tilbehør må vurderes konkret, og det er naturlig å sonde mellom bolig- og næringsseksjoner. Vanlig innbo i en boligseksjon kan for eksempel være kjøleskap, sofa eller TV. Kostbare antikviteter eller billedkunst vil normalt ikke regnes som vanlig innbo i en boligseksjon. Hva som er vanlig tilbehør til en næringsseksjon må også vurderes konkret. Utgangspunkt må tas i hva bruksenheten benyttes til (dagligvareforretning, treningsstudio, frisørsalong osv.), og deretter må det avklares

konkret hva som er å anse som «vanlig» tilbehør for slik virksomhet.

Tap som følge av at bruksenheten eller deler av den ikke kan brukes (avbruddstap) regnes også som indirekte tap. Dersom en skade fører til at flere av rommene i bruksenheten blir ubrukelige mens reparasjonen skjer, kan det ikke kreves erstatning for at rommene ikke kan brukes etter kontrollansvarsregelen. Lovteksten presiserer at tapte leieinntekter skal regnes som indirekte tap. Dersom tapet derimot skyldes uaktsomhet, vil også tapt leieinntekt kunne omfattes av ansvaret. *Tredje punktum* gjør unntak fra regelen i annet punktum, og innebærer at utgifter til erstatningsbolig for brukere av boligseksjon skal anses som direkte tap og omfattes av kontrollansvaret. Burrettslagslova § 5-15 annet ledd nr. 2 har en tilsvarende regel. «Brukere» inkluderer både leiere, seksjonseieren selv og eventuelle andre som bor sammen med seksjonseier eller som har bruksrett til seksjonen. Er en boligseksjon ubeboelig mens den totalrenoveres etter en omfattende vannlekkasje eller brann, skal utgiftene til erstatningsbolig kunne kreves dekket etter reglene om kontrollansvar. I første omgang vil det kunne være hotellutgifter, men dersom boligseksjonen blir ubeboelig over lengre tid, vil det i stedet være utgifter til å leie erstatningsbolig som kan kreves dekket.

Annet ledd fastslår at kun påregnelige tap omfattes av erstatningsansvaret etter kontrollansvarsregelen i §§ 34 og 35. *Tredje ledd* inneholder en regel om skadelidtes tapsbegrensningsplikt og *fjerde ledd* er en lempingsregel som gir hjemmel for å redusere kravets størrelse der ansvaret slår urimelig ut. Departementet finner ikke grunn til å omtale reglene i detalj her fordi de inneholder «standardregler» som finnes i flere lovbestemmelser i andre lover om erstatningsansvarets omfang, se for eksempel håndverkertjenesteloven § 30 første, annet og tredje ledd. Burrettslagslova har også tilsvarende regler i § 5-13 fjerde og femte ledd. Rettskilder om tolkningen av slike tilsvarende regler vil ha relevans for tolkningen av § 36.

Til § 37 Krav mot tidligere avtalepart

Regelen er ny og gir adgang til direktekrav mot sameiets eller seksjonseiers tidligere avtaleparter. Regelen bygger på utvalgets forslag til § 20. Kravene det er tale om er erstatningskrav etter §§ 34 og 35 eller «andre misligholdskrav» (for eksempel rettekraft). Forutsetningen for å fremme krav etter denne bestemmelsen er at avtalen med den tidligere avtaleparten (tredjepersonen) er gjort som

ledd i næringsvirksomhet. Departementet viser til de generelle merknadene i punkt 16.4.4 i denne proposisjonen.

Regelen innebærer en praktisk viktig hjemmel for sameiet og de andre seksjonseierne til å søke regress for sitt tap hos tredjepersonen som har utført det mangelfulle vedlikeholdsarbeidet. Sameiet eller de andre seksjonseiere kan forfølge sine krav mot tredjeperson som har utført det mangelfulle vedlikeholdsarbeidet, for skaden dette har medført. Foretar for eksempel en håndverker en mangelfull oppussing som medfører skader på bygningsmassen eller andre bruksenheter, kan sameiet og/eller seksjonseieren tre inn i den aktuelle seksjonseierens krav mot håndverkeren etter denne regelen. Den som benytter adgangen til direktekrav etter denne bestemmelsen får ikke større rett enn seksjonseieren / sameiet selv har etter avtalen med tredjeperson. Har reklamasjonsfristen for eksempel passert, gjelder dette også i forhold til sameiets eller seksjonseierens direktekrav mot vedkommende avtalepart. Dersom sameie A ønsker å gjøre sitt krav mot seksjonseieren B gjeldende mot B sin kontraktsmedhjelper; håndverkeren C, trer A inn i Bs rettslige posisjon (direktekrav ved springende regress). Det er altså ikke nødvendigvis et vilkår i avtalekjeden A-B-C at B har reklamert overfor C. Det er tilstrekkelig at A reklamerer overfor C innenfor de fristene som gjelder for Bs reklamasjon. Bestemmelsen er også ment å åpne for at det kan fremmes direktekrav over flere ledd, for eksempel feil eller forsømmelse fra den aktuelle seksjonseiers avtalepart A, sin underleverandør B osv.

Tre vilkår må være oppfylt for å fremme krav etter § 37. For det første følger det forutsetningsvis av *første punktum* at seksjonseieren eller sameiet må ha et erstatningskrav etter §§ 34 eller 35 eller annet misligholdskrav mot den aktuelle seksjonseieren eller sameiet som har gjort avtale med tredjeperson. For det annet må den seksjonseieren eller sameiet som har gjort avtale med tredjeperson, ha et tilsvarende erstatningskrav (eller annet misligholdskrav) mot denne tredjepersonen. Vilkåret fremgår eksplisitt av *annet punktum*. Slike krav mot tredjeperson vil typisk være erstatningskrav, for eksempel med hjemmel i håndverkertjenesteloven §§ 28 og 29, men det kan også være krav om retting. Kravet kan også ha oppstått på annet grunnlag, for eksempel i kontrakt. Er kravet foreldet eller av andre grunner ikke kan gjøres gjeldende av «den ansvarlige», kan kravet heller ikke gjøres gjeldende av seksjonseiere eller sameiet med hjemmel i § 37. Dette er fordi det er en forutsetning at «den ansvarlige» kan gjøre

«krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten», jf. annet punktum, og at sameiet eller seksjonseiere bare kan fremme direktekrav i den utstrekning den ansvarlige selv kan fremme slikt krav. Det tredje vilkåret er at avtalen er inngått med tidligere avtalepart som har gjort avtalen som ledd «i næringsvirksomhet». Dette betyr at tredjepersonen, typisk en håndverker eller konsulent, må ha inngått avtalen som ledd i sin næringsvirksomhet.

Departementet viser til den tilsvarende regelen i burettslagslova § 5-14 som gir laget en tilsvarende hjemmel for krav mot andelseieren. Lest i sammenheng med burettslagslovas § 5-15 tredje ledd (*om at tilsvarende også gjelder for krav hvor andelseier har et krav mot annen andelseier*), samt § 5-18 første ledd annet punktum (*om andelseierens krav mot laget*), gir burettslagslova en tilsvarende ordning som regelen her. Regelen her skal forstås på samme måte som de nevnte bestemmelsene i burettslagslova samlet sett gir.

Til § 38 Pålegg om salg av seksjonen

Første og annet ledd viderefører 1997-loven § 26 første og annet ledd uten endringer. *Tredje ledd* er nytt og bygger på utvalgets forslag til § 26 tredje ledd, se NOU 2014: 6 side 27–28 (generell omtale) og side 112 (merknader til lovforslaget). Departementet viser også til den generelle omtalen i kapittel 17 i denne proposisjonen.

Det følger av *første ledd første punktum* at styret kan pålegge en seksjonseier å selge seksjonen hvis han misligholder sine plikter vesentlig. Som hovedregel kan pålegg bare gis hvis misligholdet har fortsatt etter at skriftlig advarsel er gitt. Det betyr at seksjonseieren skal få mulighet til å rette på forholdet. Gjelder det oppførsel som medfører fare for at eiendommen blir ødelagt eller vesentlig forringet, eller oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan pålegg gis uten forutgående advarsel. Dette følger av henvisningen i *annet punktum* til bestemmelsen i § 39 om fravikelse. Advarsel skal etter *tredje punktum* opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Advarselen kan gis av styret eller forretningsfører. Pålegg om salg skal gis skriftlig, jf. *fjerde punktum*. Pålegget skal gi seksjonseieren en frist for frivillig salg. Fristen skal ikke være kortere enn seks måneder, jf. *femte punktum*. Fristen regnes fra det tidspunktet pålegget ble mottatt. Pålegget skal opplyse om at seksjonen kan tvangsselges hvis pålegget ikke etterkommes innen fristen.

Etter *annet ledd første punktum* kan styret kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighe-

tene etter reglene om tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen fristen. Hva som skal kreves for å regne pålegget som «etterkommet», må avgjøres konkret. Er det inngått endelig salgssavtale med normale frister for oppgjør og overtakelse, bør pålegget anses som oppfylt. En ugjenkallelig fullmakt til salg uten prisbegrensninger kan være nok, men er seksjonen overbeheftet, vil et tvangssalg være nødvendig, hvis det ikke også foreligger samtykke fra rettighetshaverne om frafall av heftelser som ikke får dekning ved et frivillig salg. Tvangsfullbyrdslovens regler om tvangssalg skal gjelde så langt de passer. Visse tilpasninger må blant annet skje fordi det ikke er tale om å drive inn et pengekrav, men å gjennomføre et salgspålegg. Seksjonseieren skal normalt ha varsel minst fjorten dager før tvangssalg begjæres, jf. henvisningen i *annet punktum* til tvangssalgloven §§ 4-18 og 4-19. Dette varselet kommer i tillegg til det pålegget som tidligere er sendt. Seksjonseieren vil etter at tvangssalg er begjært, bli forelagt begjæringen med frist for å uttale seg, jf. tvangssalgloven § 11-7 første ledd. Hvis seksjonseieren innen fristen kommer med innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse, kan tvangssalget gjennomføres etter eventuell behandling av tvisten i søksmåls former, jf. tvangssalgloven § 6-6, jf. *tredje punktum*. Ved slik behandling kan tingretten ta stilling til spørsmålet om vesentlig mislighold og dermed retten til å kreve salg, ikke bare spørsmålet om innvendingene er åpenbart grunnløse. Sameiet vil i stedet kunne reise ordinært søksmål for å få fastslått sin rett til å kreve seksjonen tvangssolgt, men departementet antar at det normalt vil være hensiktsmessig med en behandling for tingretten. Departementet legger til grunn at tingretten som regel vil beslutte å overføre tvisten til behandling i søksmåls former når saksøkte har innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse. Er innvendingene åpenbart grunnløse, kan tvangssalg skje etter summarisk behandling i tingretten.

Det følger av *siste punktum* at dekningsprinsippet i tvangssalgloven § 11-20 ikke gjelder ved tvangssalget. Det betyr i realiteten at kravet om at seksjonen skal selges, har beste prioritet. Plikten til å selge seksjonen i tilfelle av vesentlig mislighold er et integrert ledd i sameieposisjonen, og den som utleder sin rett fra seksjonseieren, kan ikke i denne sammenhengen oppnå bedre rett enn seksjonseieren selv. Av retts tekniske hensyn bør regelen gjelde også i forhold til heftelser som hvilte på eiendommen før seksjoneringen.

Tredje ledd gir særregler om salgspålegg i sameier med kun to seksjonseiere. I sameier med

kun to seksjoner skal den enkelte seksjonseieren ha den kompetansen som vanligvis ligger til styret i disse sakene. Dette innebærer at det ikke kreves styrevedtak og at saken ikke fremmes av styret. Den seksjonseieren som ønsker den andre ut, kan derfor sende advarsel og gi salgspålegg etter reglene i første og annet ledd. Særregelen skal gjelde både for boligsameier, næringssameier og kombinerte sameier, og uavhengig av hvilken stemmerett de to seksjonene har. I kombinerte sameier og rene næringssameier kan situasjonen være at den ene seksjonseieren har flertall på årsmøtet, men det er ikke til hinder for at den andre seksjonseieren gir salgspålegg.

Til § 39 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Lovforslaget viderefører i *første og annet ledd* 1997-loven § 27 første og annet ledd uten endringer. *Tredje ledd* er nytt og bygger på utvalgets forslag til nytt tredje ledd i § 27, se NOU 2014: 6 side 27–28 (generell omtale) og side 112 (merknader til lovforslaget). Departementet viser også til den generelle omtalen i kapittel 17 i denne proposisjonen. Bestemmelsen gir særregler om fravikelse (utkastelse) i sameier med kun to seksjonseiere.

Etter *første ledd første punktum* kan styret kreve fravikelse etter tvangssalglovens regler hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for at eiendommen blir ødelagt eller vesentlig forringet, eller hvis oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens brukere. I slike tilfeller bør de andre seksjonseierne ha mulighet for å få tvunget igjennom en rask fraflytting. Det er selvsagt ikke noe i veien for at seksjonseier flytter frivillig etter oppfordring fra styret. Begjæringen om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter § 38, jf. *annet punktum*. Det er ikke vist til tvangssalgloven §§ 4-18 og 4-19, noe som betyr at begjæringen om fravikelse kan settes frem uten varsel. Begjæringen skal settes frem for tingretten, jf. *tredje punktum*. Også i disse tilfellene vil seksjonseier få frist til å uttale seg om begjæringen, og hvis han har innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse, kan tvangssalg bare skje etter behandling av tvisten i søksmåls former, jf. *fjerde punktum*.

Etter *annet ledd* kan fravikelse kreves etter de samme regler overfor en bruker som ikke er seksjonseier, for eksempel en leietager.

Tredje ledd gir særregler om fravikelse (utkastelse) i sameier med kun to seksjonseiere. I sameier med kun to seksjoner skal den enkelte seksjonseier ha den kompetansen som vanligvis lig-

ger til styret i disse sakene. Dette innebærer at det ikke kreves styrevedtak og at saken ikke fremmes av styret. Den seksjonseieren som ønsker den andre ut, må derfor sende advarsel og begjære fravikelse etter de vanlige reglene. Særregelen skal gjelde både for boligsameier, nærings-sameier og kombinerte sameier, og uavhengig av hvilken stemmerett de to seksjonene har. I kombinerte sameier og rene nærings-sameier kan situasjonen være at den ene seksjonseieren har flertall på årsmøtet, men det er ikke til hinder for at den andre seksjonseieren begjærer fravikelse.

Til kapittel VI. Årsmøtet

Kapittelet viderefører de av reglene i 1997-loven kapittel V som gjaldt sameiermøtets beslutningsmyndighet, mens reglene om styrets beslutningsmyndighet i § 31 er flyttet til kapittel VII. Kapittelet viderefører alle reglene i 1997-loven kapittel VI om sameiermøte.

Departementet foreslår at ordet «sameiermøte» i 1997-loven blir erstattet med det mer høytidelige ordet «årsmøte». Formålet med ordbyttet er å få bedre frem at dette møtet er et viktig møte, som bare skjer én gang i året, og at det er der viktige beslutninger blir truffet. I motsetning til ordet «sameiermøte» gir ikke «årsmøte» uriktige assosiasjoner til mer sosiale møtearenaer. I tillegg har departementet erfart at ordene «sameiermøte» og «sameiemøte» brukes om hverandre. Som et alternativ til «årsmøte», har departementet vurdert å bruke ordet «generalforsamling», som er det ordet burettslagslova bruker som betegnelse på borettslagets øverste organ. I motsetning til et borettslag, er imidlertid ikke et eierseksjonssameie noe *selskap*. Og ettersom ordet «generalforsamling» har en tydelig selskapsrettslig forankring, har departementet kommet til at ordet ikke er egnet i eierseksjonsloven. Departementet har blitt stående ved at «årsmøte» er et godt ord som på en treffsikker måte får frem at dette årlige møtet er sameiets øverste myndighetsorgan.

Kapittelets første paragraf slår fast prinsippet om at årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet (§ 40). Den neste paragrafen omhandler når ordinært årsmøte skal avholdes og om forhåndsvarsel (§ 41). Videre har kapittelet en regel om når styret og seksjonseierne kan kreve at det skal avholdes ekstraordinært årsmøte (§ 42). Kapittelet har også en regel om når styret skal innkalle til årsmøte og om hva slags opplysninger varselet og innkallingen skal inneholde (§ 43). Deretter kommer det regler om hvilke saker årsmøtet henholdsvis skal og kan behandle (§§ 44 og

45). Kapittelet har regler om hvem som kan delta på årsmøtet (§ 46), hvem som skal lede årsmøtet (§ 47) og om i hvilke situasjoner noen blir inhabil til å delta i avstemning på årsmøtet (§ 48). Kapittelet har viktige regler om flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet, begrensinger i årsmøtets myndighet og en egen regel om flertallskrav for ulike bomiljøtiltak (§§ 49 og 50), samt om hvilke beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§ 51). Videre er det en regel om flertallsberegning og optelling av stemmer på årsmøtet (§ 52). Til slutt har kapittelet en regel om møtelederens ansvar for at det blir ført protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger årsmøtet treffer (§ 53),

Til § 40 Årsmøtets myndighet

Paragrafen viderefører 1997-loven § 29 med et noe annet språklig uttrykk.

Bestemmelsens *første punktum* innebærer at styret og eventuell forretningsfører må respektere og gjennomføre årsmøtets beslutninger. Det følger også av bestemmelsen at årsmøtet kan omgjøre styrets beslutninger, men det må trolig gjøres unntak dersom styrets beslutning har gitt en seksjonseier eller andre en rett som ikke kan omgjøres. Årsmøtet kan også omgjøre egne beslutninger, for eksempel fordi noen av seksjonseierne har skiftet mening eller fordi det i et nytt årsmøte deltar andre seksjonseiere som ønsker en annen beslutning. Kompetansen er den samme uansett om årsmøtet er ordinært eller ekstraordinært.

Seksjonseierne har rettslig og faktisk disposisjonsrett over seksjonene, jf. §§ 24 og 25. Årsmøtet kan derfor ikke ut over det som følger av loven, beslutte innskrenkninger i disse rettighetene uten at vedkommende gir sin tilslutning til beslutningen. Årsmøtet kan heller ikke ta beslutninger som går ut over rammen for flertallsbeslutninger i §§ 49, 50 og 51 eller som er i strid med § 40.

Annet punktum viderefører innholdsmessig 1997-loven § 32 om mindretallsvern, men er bygget opp annerledes og har fått en ny ordlyd. 1997-lovens regel var generell og gjaldt både for sameiermøtets (årsmøtets), styrets og forretningsførerens beslutninger. Ved å «spre» regelens innhold til ulike paragrafer, følger lovforslaget i stedet systematikken i burettslagslova. Burettslagslova har én regel om myndighetsmisbruk på generalforsamlingen (§ 7-13) og én regel om styrets og forretningsførerens misbruk av sine posisjoner i laget (§ 8-15 første ledd).

Regelen gir et mindretall på årsmøtet rett til, på visse vilkår, å bli vernet mot flertallsbeslutnin-

ger. Når loven bruker begrepet «utenforstående» menes enhver annen person (faktisk eller juridisk) som ikke er seksjonseier, uavhengig av om vedkommende bor i sameiet eller ikke. Et eksempel kan være en nabo som får rett til å bruke en del av sameiets tomt. Uttrykket «bekostning» tar sikte både på økonomiske belastninger og andre faktiske ulemper. Et eksempel kan være dersom flertallet på årsmøtet vedtar å bygge en stor redskapsbod, som alle skal bruke, men som plasseres slik at én seksjonseier i første etasje får hyppig trafikk av de andre seksjonseierne som skal bruke boden rett utenfor baderomsvinduet sitt. Om en beslutning gir noen en «urimelig fordel» må avgjøres etter en objektiv avveining av interessene til den eller de som oppnår fordelene mot interessene til den eller de som påføres ulempe. Det er ikke nødvendig at fordelene av beslutningen er oppnådd, eller at ulempen har oppstått for dem beslutningen går på bekostning av. Det er tilstrekkelig at beslutningen er «egnet» til å gi noen en urimelig fordel på andres bekostning. Virkningen av at flertallet har misbrukt sin stemmeovervekt, er at beslutningen er ugyldig i sameiet og skal settes til side. En seksjonseier må imidlertid i ytterste konsekvens bringe saken inn for domstolen for å få opphevet beslutningen.

Til § 41 Ordinært årsmøte

Paragrafen viderefører 1997-loven § 33 fjerde ledd, men fristen for å avholde ordinært årsmøte er endret fra innen utgangen av april til innen utgangen av juni. Departementet viser til begrunnelse for endringen som er gitt i punkt 24.7.

Et ordinært årsmøte holdes etter *første punktum* bare én gang i året, og det skal skje innen utgangen av juni. Det er ikke knyttet noen rettsvirkninger til at fristen ikke overholdes. Dersom årsmøtet holdes i juli, vil beslutningene likevel være gyldige. Av *annet punktum* følger det at styret på forhånd skal varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Nærmere regler om varsel og frist er satt i § 43.

Til § 42 Ekstraordinært årsmøte

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 33 femte ledd.

I bestemmelsen slås det fast at 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. Det siste innebærer at en seksjonseier ikke alene kan kreve ekstraordinært årsmøte selv om

vedkommende har mer enn ti prosent av stemmene. Betingelsen for å kunne kreve ekstraordinært årsmøte er at seksjonseierne oppgir hvilke saker de vil at det ekstraordinære årsmøtet skal behandle.

Til § 43 Innkalling til årsmøte

Paragrafen viderefører 1997-loven § 34 med noen språklige endringer.

Første ledd første punktum slår fast at det er styret som skal innkalle til ordinært årsmøte med varsel til seksjonseierne. I sameier med åtte eller færre seksjoner der alle seksjonseierne er med i styret, jf. § 54 annet ledd, må plikten til å innkalle påhvile den valgte styrelederen. Innkallingen skal sendes i tidsrommet mellom åtte og tjue dager før det ordinære årsmøtet. Fristen gir seksjonseierne rimelig tid til å forberede seg samtidig som den ikke er så romslig at seksjonseierne står i fare for å ha glemt møtet når møtedagen kommer. Etter *annet punktum* gjelder fristen i første punktum også for innkalling til ekstraordinært årsmøte, men varselet kan om nødvendig være så kort som tre dager. Bestemmelsene om varsel skal bidra til at flest mulig av seksjonseierne gis mulighet til å møte. Etter omstendighetene kan det være illojalt å innkalle til årsmøte for eksempel midt i ferietiden. Den rettslige konsekvensen av at fristen ikke overholdes, er at beslutninger på årsmøtet blir ugyldige, dersom noen seksjonseiere påberoper seg feilen.

Dersom styret forsømmer sin plikt til å innkalle til årsmøte etter første ledd, følger det av *annet ledd* at tingretten, dersom en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører krever det, snarest skal innkalle til årsmøte. Tingretten må da avgjøre om plikten til å innkalle er brutt, og det vil være naturlig at tingretten, før den eventuelt sender innkalling, tar saken opp med styret og gir styret en frist til å rette opp feilen. Kostnadene som påløper ved tingrettens innkalling, er felleskostnader som fordeles etter sameiets alminnelige fordelingsnøkkel for felleskostnader.

Etter *tredje ledd* er hovedregelen at innkallingen skal skje skriftlig. Brev som legges i postkassene vil være skriftlig i bestemmelsens forstand, men ikke i forhold til seksjonseiere som har meldt fra til styret om at de ikke selv bruker seksjonen og samtidig har oppgitt annen kontaktinformasjon. Disse har krav på særskilt innkalling, det følger av *fjerde punktum*. E-post godtas etter *annet punktum* som «skriftlig» innkalling. *Tredje punktum* åpner for at vedtektene kan bestemme at innkalling i stedet eller i tillegg kan skje på «annen

måte». Eksempler på annen innkallingsmåte enn skriftlig (herunder e-post), kan være innkalling ved oppslag på tavle i sameiets fellesarealer eller på sameiets eventuelle hjemmeside. Lovteksten utelukker ikke vedtektsbestemmelser om at innkalling kan skje muntlig, men muntlig innkalling gjør det vanskelig å tilfredsstille kravet i *fjerde ledd første punktum* om at de sakene som skal behandles på årsmøtet må være «tydelig» angitt i innkallingen. Formålet med regelen i fjerde ledd er å sikre at seksjonseierne skal kunne forberede seg til møtet, slik at de kan ivareta egne interesser. Mulighet til å forberede seg er spesielt viktig i saker som krever to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. I slike saker krever derfor *annet punktum* at hovedinnholdet i forslaget gjengis i innkallingen. Er ikke saken nevnt i innkallingen på den måten som går frem av første og annet punktum, må konsekvensen i utgangspunktet være at saken ikke kan avgjøres på årsmøtet.

I *femte ledd* slås det fast at styret plikter å ta med i innkallingen saker som en seksjonseier ønsker at årsmøtet skal behandle. Seksjonseieren må melde inn den aktuelle saken innen den fristen styret har satt i forhåndsvarselet i medhold av § 41.

Til § 44 Saker årsmøtet skal behandle

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 35 første, annet og tredje ledd. Fjerde ledd i 1997-loven er skilt ut i egen bestemmelse, jf. § 45.

Det følger av *første ledd* at årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen. Dette innebærer at alle seksjonseierne har et rettsskrav på at sakene som er nevnt i innkallingen blir tatt opp til behandling og stemt over.

Annet ledd regulerer hvilke saker det ordinære årsmøtet skal behandle selv om de ikke er nevnt i innkallingen. Årsmøtet skal etter *bokstav a* behandle styrets årsberetning. Denne beretningen skal gjennomgås på årsmøtet, men den skal ikke vedtas eller godkjennes av årsmøtet. Etter *bokstav b* skal årsmøtet behandle og godkjenne, eventuelt ikke godkjenne, styrets regnskap for det foregående kalenderåret. Styrets plikt til å føre regnskap følger av § 64. I *bokstav c* er det fastsatt at det ordinære årsmøtet skal velge styremedlemmer. Styremedlemmer velges, eller gjenvelges, for to år om ikke annet er fastsatt i vedtekter, jf. § 55 tredje ledd. Styremedlemmer kan velges eller skiftes ut også i ekstraordinære årsmøter, men da må saken være nevnt i innkallingen.

I *tredje ledd* fremgår det at årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning senest en

uke før ordinært årsmøte skal sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, og at dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet. Utsendelsen kan skje elektronisk som vedlegg til en e-post eller link til en internettside.

Til § 45 Saker årsmøtet kan behandle

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 35 fjerde ledd.

I *første punktum* fremgår hovedregelen om at årsmøtet bare kan ta beslutning i saker som er nevnt i innkallingen. I *annet punktum* er det lovfestet en regel som i dag må anses å gjelde på ulovfestet grunnlag, nemlig at saker som ikke står i innkallingen likevel kan behandles og avgjøres hvis alle seksjonseierne er til stede og samtykker til behandling. Den samme regelen følger av burettslagslova § 7-8. Det er ikke tilstrekkelig at alle seksjonseierne er til stede og unnlater å protestere på møtelederens forslag om å behandle en sak som ikke er nevnt i innkallingen. Det må stemmes særskilt over om slike saker skal behandles. Formålet med å kreve avstemming er å sikre at seksjonseierne virkelig føler seg komfortable med å behandle og avgjøre saken. I *tredje punktum* heter det at årsmøtet kan beslutte å innkalle til et nytt årsmøte for å avgjøre forslag som ikke er nevnt i innkallingen. Det nye møtet blir i så fall ingen fortsettelse av det forrige årsmøtet, men et ekstraordinært årsmøte.

Til § 46 Hvem som kan delta på årsmøtet

Paragrafen viderefører 1997-loven § 33 første, annet og tredje ledd. 1997-loven § 33 henholdsvis fjerde og femte ledd er flyttet til §§ 41 og 42.

Første ledd første punktum slår fast det nokså selvfølgelig, men veldig viktige, prinsippet om at alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet. Har en seksjon flere eiere, har alle eierne rett til å delta på årsmøtet, men det må stemmes under ett for seksjonen, og blir ikke eierne enige om stemmegivningen, kan det ikke avgis noen stemme. Seksjonseier er den som reelt er seksjonseier når årsmøtet avholdes. Det er ikke avgjørende hvem som står oppført som eier til seksjonen i grunnboken. Hvis vedtektene har bestemmelser om at styret skal godkjenne nye seksjonseiere, jf. § 24 tredje ledd, må godkjenning være gitt før den nye eieren kan betraktes som seksjonseier etter regelen her. Seksjonseieren har rett til å tale og til å stemme. Seksjonseieren har etter bestemmelsen også forslagsrett, men denne delen av regelen må ses i sammenheng med § 45 om at det bare kan treffes beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

gen. Forslagsretten etter paragrafen her vil i praksis derfor være begrenset til å foreslå hvordan beslutninger skal utformes mv.

Annet punktum bestemmer at ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eier av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Regelen omfatter bare de tilfellene der den ene ektefellen eller samboeren eier seksjonen alene. Eier de seksjonen sammen, har begge rettigheter etter bestemmelsen som de leiere i seksjonen.

Annet ledd første punktum fastslår at leier av hel boligseksjon – ikke hybelboere – har rett til å være til stede og til å uttale seg. Motsetningsvis innebærer dette at leieren ikke har rett til å stemme. Styremedlemmer har som regel møterett i kraft av å være seksjonseiere, men dersom sameiet har valgt styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, har disse både møterett og uttalerett. Det samme gjelder forretningsfører og revisor. Både styreleder og forretningsfører har dessuten etter *annet punktum* plikt til å være til stede. De kan bare unnlate å møte dersom det er «åpenbart unødvendig» eller dersom de har gyldig forfall. Terskelen for å hevde at det er «åpenbart unødvendig» å være til stede på årsmøtet skal være høy. Loven sier ikke noe om hva som er gyldig forfall, og dette må avgjøres konkret. Sykdom vil være gyldig grunn til å unnlate å møte, det samme dersom sterke velferdsgrunner gjør seg gjeldende.

Det følger av *tredje ledd første punktum* at seksjonseieren kan la seg representere av en fullmektig. Retten til å la seg representere av fullmektig gjelder også dersom seksjonseieren selv er til stede, men i så fall har ikke seksjonseieren stemmerett. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake, jf. *annet punktum*. Retten til å trekke fullmakten tilbake gjelder også under selve årsmøtet dersom seksjonseieren selv er til stede. Etter regelen i *tredje punktum* kan en seksjonseier også ta med seg en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren kan ikke uttale seg uten tillatelse fra årsmøtet. Dette følger av *fjerde punktum*. Tillatelse gis med vanlig flertall av stemmene. Dersom årsmøtet ikke gir rådgiveren tillatelse til å uttale seg, kan seksjonseieren i stedet gi rådgiveren fullmakt, og dette må seksjonseieren kunne gjøre i møtet der og da.

Til § 47 Ledelse av årsmøtet

Paragrafen viderefører 1997-loven § 36 første ledd.

Hovedregelen er etter *første punktum* at styreleder skal lede årsmøtet, men årsmøtet kan

med vanlig flertall velge en annen møteleder dersom noen foreslår det. I *annet punktum* slås det fast at møtelederen ikke trenger å være seksjonseier. Årsmøtet kan for eksempel ledes av en profesjonell utenforstående eller av forretningsføreren.

Til § 48 Inhabilitet

Paragrafen viderefører 1997-loven § 37 tredje ledd, og regulerer når en seksjonseier eller fullmektig er inhabil og derfor ikke har rett til å stemme på årsmøtet. I 1997-loven var en seksjonseier inhabil til å delta i avstemming om *avtale med seg selv*. Denne regelen er fjernet. Regelen er liberalisert i tråd med tilsvarende regler i aksjeloven (§ 5-3) og bustadbyggjelagslova (§ 5-4 annet ledd). Departementet viser til NOU 2014: 6 side 72–74 og til de generelle merknadene i kapittel 20 i denne proposisjonen.

Etter *første ledd* er en inhabil seksjonseier avskåret fra å stemme på årsmøtet. Den inhabile kan delta under behandlingen av saken, og er heller ikke avskåret fra å ta ordet.

Første ledd bokstav a-d omhandler de tilfellene seksjonseieren er inhabil. For det første foreligger inhabilitet når årsmøtet skal behandle spørsmål om søksmål mot seksjonseieren eller seksjonseierens nærstående (bokstav a). Hvem som er seksjonseierens nærstående er ikke nærmere identifisert, men vil normalt være kretsen av personer som er oppregnet i dekningsloven § 1-5. For det annet er seksjonseieren inhabil i spørsmål om ansvar overfor sameiet (bokstav b). Det samme gjelder dersom ansvaret rammer noen av seksjonseierens nærstående. Med ansvar i denne sammenheng mener loven blant annet straffeansvar, erstatningsansvar og kontraktsansvar. Et praktisk eksempel er erstatningsansvar for seksjonseieren som styremedlem («styreansvar»). Etter bokstav c gjelder det samme avstemminger om søksmål mot *andre* og om *andres* ansvar. «Andre» kan for eksempel være arbeidskolleger eller venner. Etter bokstav c er det et tilleggsvilkår at vedkommende selv har en vesentlig interesse i saken som kan stride mot sameiets interesse. Bokstav d gjelder beslutninger om salgspålegg eller krav om fravikelse. Seksjonseier er inhabil i saker om salgspålegg og krav om fravikelse som er rettet mot seksjonseieren selv eller dennes nærstående. Slike saker behandles normalt av styret, men skulle de legges frem for årsmøtet, er vedkommende seksjonseier inhabil ved avstemningen.

I følge *annet ledd* gjelder reglene også for seksjonseierens fullmektig. Seksjonseier kan derfor ikke stemme ved fullmektig selv om fullmektigen

er habil. Og er fullmektigen inhabil, kan han ikke stemme selv om seksjonseieren ikke er inhabil.

Til § 49 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Paragrafen er i hovedsak en videreføring av dagens lov, og fastsetter hvilke flertallskrav som gjelder for beslutninger på årsmøtet. Bestemmelsen har flere lovtekniske og språklige endringer sammenlignet med 1997-loven. Formålet med endringene er å gjøre det enklere for brukerne å lese hvilke flertallskrav som stilles til de ulike beslutningene. Annet ledd bokstav g og tredje ledd i 1997-loven er utskilt som egne bestemmelser (§§ 50 og 51). Disse er bygget ut for å tydeliggjøre innholdet.

Første ledd første punktum slår fast lovens utgangspunkt når det gjelder krav til gyldig beslutning på årsmøtet. Hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtekter, skal alle beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. «Vanlig flertall» av de avgitte stemmene betyr mer enn halvparten av stemmene. 50 prosent av stemmene er ikke tilstrekkelig for å ta lovlig beslutning etter bestemmelsen. Flertallet skal bare beregnes av de avgitte stemmene. Blanke stemmer og stemmeberettigede som velger å ikke stemme skal altså ikke telles, jf. § 52 annet ledd.

Loven inneholder flere unntak fra hovedregelen om vanlig flertall, blant annet i denne paragrafens annet ledd og §§ 50 og 51, som alle stiller strengere krav til flertall. Det er også adgang til å fastsette andre flertallskrav i vedtektene. Loven åpner for å vedtektsfastsette at beslutninger kan treffes med færre stemmer enn halvparten, noe som kan være aktuelt dersom flere forslag stilles opp mot hverandre i en avstemning. *Annet punktum* slår fast at det ikke kan stilles strengere flertallskrav enn det som følger av loven. Det er kun loven som kan stille slike strengere krav. Denne loven har ingen bestemmelser som setter krav om tre fjerdedeler, men krav om enighet blant alle seksjonseierne eller samtykke fra de som berøres av et tiltak finnes det flere eksempler på, se for eksempel § 51.

Beslutninger som årsmøtet kan ta med vanlig flertall kan også styret ta. Dette gjelder først og fremst beslutninger om vanlig forvaltning og vedlikehold, som er en kjerneoppgave for styret, jf. § 57 og omtalen av den bestemmelsen.

Annet ledd slår fast at noen bestemte beslutninger krever to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kravet begrenser styrets og flertal-

lets myndighet ved at tiltakene krever mer enn vanlig flertall på årsmøtet. Slike beslutninger krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for å være gyldig. Vedtektene kan ikke bestemme at beslutninger etter dette leddet kan treffes med andre flertallskrav.

Det går frem av bokstav a at det er nødvendig med kvalifisert flertall på årsmøtet for ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Hva som er «vanlig forvaltning og vedlikehold» må avgjøres skjønnsmessig ut i fra sameiets størrelse og tiltakets karakter. Det som er å anse som forvaltning og vedlikehold i ett sameie trenger ikke være det i et annet. Vedlikeholdet knytter seg i utgangspunktet til fellesarealer, men unntaksvis kan det ikke utelukkes at styret også må gripe inn ved mangelfullt vedlikehold av en enkelt bruksenhet. Utrykket er ikke nærmere definert, men er negativt avgrenset mot tiltak som etter loven eller vedtekter enten krever to tredjedels flertall eller enighet.

Grensen mellom tiltak etter denne bestemmelsen og større vedlikeholdsarbeider som styret kan gjennomføre etter § 58 er ikke alltid lett å trekke. Større arbeider som typisk kan være omlegging av tak eller skifte av alle vinduer vil normalt være vedlikeholdsarbeid, selv om kostnaden er stor. Normalt vil arbeider som gir en standardheving gå ut over vanlig vedlikehold. Mindre byggarbeider og bomiljøtiltak som er nødvendig for å vedlikeholde bygninger og eiendom vil omfattes av vedlikehold og forvaltningsbegrepet, til tross for at de også kan betegnes som påbygg/tilbygg.

Bokstav b gjelder beslutning om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter (seksjoner) eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Utvidelse kan gjelde både bruksenhets hoveddel og/eller tilleggsdel. Utvidelser etter denne bokstaven vil normalt gjøre det nødvendig å reseksjonere. Beslutninger etter bokstav b fattes med to tredjedels flertall.

Beslutninger etter bokstav c om salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, krever to tredjedels flertall. Utleie og leie omfatter også inngåelser av festeavtaler. Hvis det er snakk om salg og kjøp vil selv små grensejusteringer falle inn under denne bokstaven. Er det imidlertid snakk om å selge hele eller vesentlige deler av eiendommen må alle seksjonseierne uttrykkelig si seg enige etter § 51 første ledd bokstav a. Leie og utleie av areal, både uteareal og fellesareal, krever to tredjedels flertall uav-

hengig av størrelsen på arealet. Er det derimot besluttet at sameiet skal leie ut en seksjon som tilhører seksjonseierne i fellesskap, vil den etterfølgende inngåelsen av leieavtale med en leietaker være en vanlig forvaltningsoppgave som styret kan gjøre på egen hånd, med mindre årsmøtet uttrykkelig har besluttet noe annet.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom enn kjøp, salg og leie/utleie krever samtykke fra årsmøtet hvis disposisjonen går ut over vanlig forvaltning. Fast eiendom omfatter både fellesarealer, utearealer, bruksenhetene og andre arealer som seksjonseierne eier i fellesskap. Typisk vil det å pantsette fast eiendom omfattes. Det samme gjelder beslutning om å gi varige adkomstretter over fellesarealet.

Bokstav d regulerer tilfeller der en seksjonseier ønsker å endre bruksformålet til sin seksjon fra næring til bolig eller omvendt. Beslutningen krever at to tredjedeler samtykker på årsmøtet, samt at seksjonseier (hjemmelshaver) reseksjoner etter reglene i § 21. Formålsendringen må være i samsvar med arealplanformålet og planbestemmelser eller annen bruk det er gitt tillatelse til, jf. § 7 første ledd bokstav g.

Bokstav e regulerer tilfeller der reseksjonering fører til en økning av stemmetallet. En økning i stemmetall betyr at hver stemme får noe mindre innflytelse og derfor krever beslutningen to tredjedels flertall på årsmøtet. Det vises til § 20 og merknader til den bestemmelsen.

Til § 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Paragrafen er i hovedsak en videreføring av 1997-lovens § 30 annet ledd bokstav g, og regulerer flertallskrav for beslutninger som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser. Bestemmelsen er beslektet med burettslagslova § 8-9 nr. 6. Paragrafen setter et øvre tak for hvor stor belastning fellesskapet kan påføre den enkelte seksjonseier for bomiljøtiltak som går ut over vanlig forvaltning. Bestemmelsens virkeområde er fellestiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresse. Opparbeidelse av lekeplasser, etablering av større areal til sykkelparkering og overnattingsrom for seksjonseierens gjester vil være typiske eksempler på slike bomiljøtiltak. Departementet viser til NOU 2014: 6 side 70–71 og generell omtale i kapittel 18 i denne proposisjonen.

Første ledd gjelder tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser, men som ligger utenfor det som kan kalles vanlig forvaltning. Slike tiltak kan årsmøtet ifølge *første*

punktum beslutte med vanlig flertall, forutsatt at tiltaket ikke medfører økonomisk ansvar på mer enn fem prosent av felleskostnaden. Fører tiltaket med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det etter *annet punktum* to tredjedels flertall. Det er den totale kostnadsrammen for tiltaket som skal vurderes, ikke hva den årlige kostnaden måtte bli ved låneopptak. For å oppnå konsekvent ordbruk i loven er begrepet *felleskostnader* valgt fremfor 1997-lovens begrep *fellesutgifter*.

Annnet ledd er ny og setter en grense for hvor kostnadskrevende tiltak et kvalifisert flertall kan beslutte etter første ledd. Grensen er satt til halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet. Kostnadsrammen må vurderes opp mot den totale belastningen den enkelte seksjonseieren påføres ved tiltaket. I og med at kostnadene fordeles etter eierbrøk, kan et utslag av regelen være at noen seksjonseiere kommer over grensen mens andre faller under. I disse tilfellene vil det være tilstrekkelig at de som kommer over grensen uttrykkelig sier seg enige. De seksjonseierne som ikke belastes over grensen må akseptere en flertallsbeslutning. Selv om årsmøtet enstemmig beslutter tiltaket, kreves det at også de som belastes over grensen uttrykkelig sier seg enige. Det er imidlertid tilstrekkelig at samtykke fra seksjonseierne som belastes over grensen innhentes i etterkant av årsmøtet. Etter bestemmelsen kan enkelte seksjonseiere vedta kostnadskrevende tiltak, under forutsetning av at det kun forplikter de som uttrykkelig har gitt sitt samtykke.

Til § 51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Paragrafen svarer til 1997-loven § 30 tredje ledd, men er bygd opp med punktliste for å gi bedre oversikt over hvilke beslutninger som faller inn under bestemmelsens virkeområde. Uttrykket «tilslutning» er erstattet med «uttrykkelig si seg enige». Hensikten er å få et klarere lovspråk, men uttrykkene betyr det samme.

Beslutninger etter paragrafen her gjelder særlige inngripende saker som krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. For å tilfredsstillende kravet, bør det kunne dokumenteres skriftlig at alle har støttet beslutningen. Beslutninger etter denne paragrafen *må* ikke fattes på årsmøtet, selv om årsmøtet nok er det mest egnede fora for denne typen beslutning.

Bokstav a gjelder beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiets eiendom, og viderefører tilsvarende bestemmelse

i 1997-loven § 30 tredje ledd. Typisk gjelder dette salg av tomteareal. Hvor stor del av eiendommen som selges eller festes bort er avgjørende for om alle seksjonseierne må være enige. Mindre areal som i liten grad kan nyttiggjøres av noen seksjonseiere kan besluttes solgt med to tredjedels flertall etter § 49 annet ledd bokstav c.

Bokstav b er ny og gjelder oppløsning av sameiet. 1997-loven har ingen bestemmelse om oppløsning av sameiet, men det er utvilsomt at beslutning om oppløsning også etter den loven krever enighet. Oppløsning omfatter også overgang til annen eierform, for eksempel oppdeling av rekkehus fra eierseksjonssameie til «vanlige» eierboliger.

Bokstav c omfatter tiltak som er «særlig inngripende eller særlige viktige» og erstatter 1997-loven § 30 tredje ledds uttrykk «vesentlig endring av sameiets karakter». Regelen skal presisere gjeldende rett, og ordlyden er mer dekkende for hvilke forhold regelen er ment å regulere. Et sameie som er klausulert for eldre, kan for eksempel ikke oppheve klausuleringen ved flertallsbeslutning. En beslutning kan være særlig inngripende for én seksjonseier uten at det kan karakteriseres som særlig viktig for hele sameiet. Også tiltak som er særlig inngripende for én enkelt seksjonseier vil omfattes av bestemmelsen selv om tiltaket berører de øvrige i liten grad. Å beslutte at alle boligseksjonene i sameiet med unntak av én kan gjøres om til næringsseksjoner, kan for eksempel være dramatisk for den ene seksjonseieren som ikke ønsker å endre formål. I vurderingen av hva som er særlig viktig må en legge vekt på både kvalitet, nytteverdi og økonomi. Tiltak som er unødvendige, kostbare og har lav nytteverdi for én eller flere seksjonseiere kan falle inn under bokstav c. Bestemmelsen skal derimot ikke hindre nødvendige og fornuftige beslutninger om oppgradering og vedlikehold. Vurderingen av om beslutningen faller utenfor lovens virkeområde må basere seg på objektive kriterier, og ikke på hva den enkelte seksjonseieren måtte mene.

Bokstav d viderefører 1997-loven § 30 annet ledd bokstav g. Tiltak som ikke har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresse kan kun besluttes hvis alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker. Samtykkekravet gjelder uavhengig av det økonomiske ansvaret eller utleggets størrelse. Dette betyr at selv mindre kostnadskrevenne tiltak, som ikke kan sies å ha sammenheng med eierens bo- og bruksinteresse, kun kan besluttes hvis alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Til § 52 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 37 første og annet ledd.

I rene boligsameier følger det av *første ledd første punktum* at hver seksjon skal ha én stemme. Regelen innebærer at hver seksjonseier har én stemme for hver boligseksjon vedkommende eier. Dette gjelder uansett hvor mange seksjoner den enkelte måtte eie, og uavhengig av sameiebrøkens størrelse. Det er ikke adgang til å fastsette en annen beregningsmåte (stemmerett etter brøk eller andre regler) verken i opprinnelige vedtekter eller gjennom senere vedtektsendringer. Andre beregningsregler kan heller ikke innføres selv om alle seksjonseierne skulle være enige om det. Eldre sameier kan likevel ha avvikende regler, jf. overgangsregelen i § 67 sjette ledd. Sameier som blir seksjonert etter reglene i § 9, kan videreføre eksisterende stemmerettsregler selv om de er i strid med § 52, jf. § 9 femte ledd fjerde punktum.

I næringsseksjoner og i sameier som både har boligseksjoner og næringsseksjoner, er hovedregelen etter *annet punktum* at flertallet regnes etter sameiebrøk. Regelen innebærer at boligseksjoner i sameier med både bolig- og næringsseksjoner kan ha ulik stemmerett hvis de har ulik sameiebrøk. Regelen om at det stemmes etter sameiebrøk kan fravikes i vedtekter dersom alle seksjonseierne er enige om det. For eksempel kan vedtektene fastsette at hver seksjon skal ha én stemme.

Det følger av *annet ledd første punktum* at blanke stemmer skal regnes som ikke avgitte, de skal med andre ord ikke regnes med når stemmene telles opp. At det er de avgitte stemmene flertallet skal beregnes av, betyr også at seksjonseiere som er representert på årsmøtet, men som ikke deltar i avstemningen, ikke skal regnes med. Etter *annet punktum* skal saken avgjøres ved loddrekning dersom stemmene står likt etter opptellingen. Møtelederen har ansvar for å gjennomføre loddrekningen. Møtelederen har ikke dobbelt stemme, slik styrelederen har ved avstemning på styremøter. Loven har ikke regler om voteringsmåte, slik at det er møtelederen som må avgjøre dette.

Til § 53 Protokoll fra årsmøtet

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 36 annet ledd, men er skilt ut i en egen paragraf og flyttet lenger

bak i kapitlet for å få en mer logisk rekkefølge på paragrafene.

Paragrafen fastslår i *første punktum* at det skal føres protokoll fra årsmøtet, og at møtelederen skal sørge for at dette skjer. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert med fullmektig. Protokollen skal gi opplysning om hvilke saker som er behandlet, og om hvilke beslutninger som er tatt. Det er ikke nødvendig å føre referat av innleggene på årsmøtet, men det er ikke noe i veien for at det føres en fyldig protokoll. Det er møtelederen som avgjør hva som skal protokolleres, men en seksjonseier kan kreve relevant protokolltilførsel. Møtelederen skal ifølge *annet punktum* skrive under protokollen sammen med minst én møtende seksjonseier. Protokollen skal etter *tredje punktum* være tilgjengelig for seksjonseierne til enhver tid. Det praktiske vil normalt være at protokollen legges ut på sameiets hjemmeside (om sameiet har det), eller sendes ut til seksjonseierne etter årsmøtet.

Til Kapittel VII. Styret

Kapitlet viderefører alle reglene i 1997-loven kapittel VII om styret, mens regelen om forretningsfører i § 41 er flyttet til kapittel VIII. Regelen i 1997-loven § 31 om styrets beslutningsmyndighet i kapittel V er inntatt i dette kapitlet. Alle bestemmelsene i kapitlet er gjennomgått med tanke på språklige forbedringer.

Kapitlets første paragraf slår fast prinsippet om at alle eierseksjonssameier skal ha et styre (§ 54). Deretter følger det en anvisning på hvordan styret skal velges, samt tjenestetiden for styrets medlemmer (§ 55). Kapitlet har også en regel om gjennomføringen av styremøtet (§ 56). Deretter kommer det regler om hvilke oppgaver styret har (§ 57), styrets beslutningsmyndighet (§ 58), og i hvilke situasjoner styremedlemmer blir inhabile til å behandle saker eller være med å beslutte noe i styremøtet (§ 59). Til slutt har kapitlet regler om styrets rett til å representere alle seksjonseierne og om ansvar (§ 61).

Til § 54 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Paragrafen viderefører 1997-loven § 38 første ledd.

Bestemmelsen slår i *første ledd første punktum* fast prinsippet om at alle sameier skal ha et styre. Kravet gjelder uavhengig av størrelsen på sameiet. *Annet punktum* slår fast at styret skal ha en leder og at det som hovedregel skal ha tre med-

lemmer. Avvikende bestemmelser om antall styremedlemmer kan fastsettes i sameiets vedtekter.

Annet ledd er en særregel for mindre sameier. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det bestemmes at alle seksjonseierne skal være med i styret, jf. *første punktum*. At alle seksjonseierne skal være med i styret må i så fall fastsettes i vedtektene, og det er et vilkår at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig i det. Dersom alle seksjonseierne er med i styret, innebærer det i praksis at det ikke blir noe tydelig skille mellom styremøter og årsmøter. Dersom det er bestemt at alle seksjonseierne skal være styremedlemmer, er det ikke nødvendig med styrevalg på årsmøtet. Styremedlemmene kan heller ikke tre ut av styret eller kreves fjernet. Dersom én eller flere av seksjonseierne ikke er myndige, fysiske personer, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder der en seksjon eies av flere, da må eierne peke ut en som skal representere eierne som styremedlem, jf. *annet punktum*. Også i slike styre er det krav om at årsmøtet velger en leder, jf. *tredje punktum*.

Til § 55 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Paragrafen viderefører 1997-loven § 38 annet, tredje, fjerde, femte og sjette ledd.

Etter *første ledd første punktum* skal styret velges på sameiets årsmøte, med krav om at et vanlig flertall av de fremmøtte stemmer for. Det følger av *annet punktum* at styrelederen skal velges særskilt. Det betyr at det ikke kan fastsettes i vedtektene at styret selv kan velge leder. Styremedlemmer må etter *tredje punktum* være myndige. I utgangspunktet kan både juridiske og fysiske personer velges som styremedlemmer, men dette kan imidlertid innskrenkes i vedtektene, jf. *fjerde punktum*. Årsmøtet kan altså, med to tredjedels flertall, vedtektsfeste at bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Dersom årsmøtet velger en juridisk person inn i styret, for eksempel et aksjeselskap, må det etter *siste punktum* også utpekes en person til å representere selskapet i styret. Det er selskapet som må utpeke personen.

Annet ledd omhandler valg av varamedlemmer til styret. Sameiet kan fritt bestemme om de ønsker varamedlemmer. Vedtektene kan ha nærmere bestemmelser om varamedlemmer, for eksempel kan de fastsette at det *skal* velges varamedlemmer.

Tredje ledd gir regler om styrets tjenestetid. I utgangspunktet tjenestegjør styret i to år, men vedtektene kan fastsette kortere eller lengre tjenestetid, jf. *første punktum*. Det følger av *annet*

punktum at årsmøtet kan fastsette at styret skal ha vederlag. Regelen er ny og kodifiserer det som i praksis er vanlig, og som gjelder i borettslag, jf. burettslagslova § 8-4. Styremedlemmene har motsetningsvis ikke krav på vederlag uten at årsmøtet har bestemt det.

Et styremedlem har med hjemmel i *fjerde ledd første punktum* rett til å fratre før tjenestetiden er ute, dersom det foreligger «særlige forhold». Kravet om at «særlige forhold» har oppstått, skal ikke tolkes strengt. Det er tilstrekkelig at styremedlemmet selv mener å ha gode grunner til å fratre. Det skal gis et rimelig forhåndsvarsel, jf. *annet punktum*. Årsmøtet kan ifølge *tredje punktum* alltid beslutte at styremedlemmer skal fratre, og det er tilstrekkelig at flertallet ønsker å velge et annet medlem. Spørsmål om et styremedlem skal fratre, kan behandles både på ordinære og ekstraordinære årsmøter, men saken må være angitt i innkallingen.

Til § 56 Styremøter

Paragrafen viderefører 1997-loven § 39 og har bestemmelser om innkalling til styremøter og hvordan styremøtene skal avholdes.

Første ledd første punktum slår fast at det er styrelederens ansvar å innkalle til styremøter når det oppstår saker styret trenger å ta stilling til. De øvrige styremedlemmene og forretningsføreren kan ifølge *annet punktum* kreve at styreleder innkaller til styremøter. Loven har ikke regler om saksforberedelsen, men i praksis vil sakslisten følge med selve innkallingen. Innkallingen bør sendes ut i god tid før styremøtetidspunktet.

Dersom styrelederen er til stede, skal denne lede møtene. Denne hovedregelen er fastslått i *annet ledd*. Forutsatt at styret har valgt nestleder, skal denne lede møtet når styrelederen er fraværende. Er heller ikke nestlederen til stede, kan styret selv velge møteleder.

Etter *tredje ledd første punktum* er styret «beslutningsdyktig», det vil si kompetent til å beslutte noe, når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Er det tre styremedlemmer, må minst to møte. Er det syv styremedlemmer, må fire møte. Det er uten betydning om det er medlemmer eller varamedlemmer som møter, og det kan derfor være hensiktsmessig å kalle inn varamedlemmer for å sikre at styret blir beslutningsdyktig. Når styret er beslutningsdyktig, følger det av *annet punktum* at alle beslutninger kan tas med et vanlig flertall av de avgitte stemmene. I styremøter er det med andre ord aldri krav om kvalifisert flertall. Står stemmene likt, avgjør møtelederens

stemme utfallet, jf. *tredje punktum*. At møtelederens stemme gjør utslaget når stemmene står likt, betyr ikke at lederen har dobbeltstemme. Det er bare ved stemmelikhet at møtelederens stemme teller dobbelt. Loven krever i *fjerde punktum* et absolutt flertall blant de fremmøtte styremedlemmene. Dette betyr at blanke stemmer regnes som stemmer mot forslaget. I alle tilfeller må de som stemmer for en beslutning utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Møter for eksempel bare fire av syv medlemmer, kan det ikke fattes beslutning med to mot to stemmer under henvisning til møteleders stemmegivning. Regelen er en sikkerhetsventil for de tilfeller styret ikke er fulltallig og flertallet er knapt.

Fjerde ledd gir særlige regler for mindre sameier. I sameier der styret består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd, gjelder de samme stemmereglene som for årsmøtet, jf. § 49 første og annet ledd. I slike tilfeller er det ikke et klart skille mellom styremøter og årsmøter, og derfor gjelder ikke reglene i annet ledd for disse mindre sameiene. Sameier som består av åtte eller færre seksjoner er beslutningsdyktig når det møter styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene. Dette vil slå forskjellig ut avhengig av om sameiet er et rent boligsameie, eller om det består av både nærings- og boligseksjoner. I rene boligsameier har hvert styremedlem én stemme, i sameier bestående av både boligseksjoner og næringsseksjoner vil seksjonseierne stemme etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det følger av *femte ledd første punktum* at styret skal føre protokoll fra styremøtene. Loven sier ikke noe om hva protokollen skal inneholde, men et minimumskrav er at protokollen angir tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Etter *annet punktum* er det krav om at alle styremedlemmene skal undertegne protokollen. Dette gjelder også de som måtte være uenige i beslutningen, fordi slik uenighet skal fremgå av protokollen.

Til § 57 Styrets oppgaver

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 40.

Paragrafen trekker opp rammene for styrets arbeid. Styret skal først og fremst sørge for vanlig vedlikehold og drift (forvaltning) av eiendommen. Drift av eiendommen innebærer blant annet å kreve inn felleskostnader, føre regnskap, betale regninger, ha kontakt med myndighetene og

kjøre inn redskaper og annet som trengs for å holde eiendommen i orden. Styret har den samme kompetansen som et vanlig flertall på årsmøtet. Styret kan derimot ikke ta beslutninger som etter loven krever kvalifisert flertall på årsmøtet. Dette gjelder for eksempel beslutning om ombygging av bebyggelsen som nevnt i § 49 annet ledd bokstav a. Styret kan heller ikke ta beslutninger som enten loven eller vedtektene bestemmer skal tas av årsmøtet. Styrets kompetanse må avgrenses mot beslutninger som i lov, vedtekter og beslutning er lagt til årsmøtet. Styret må følge lovlige pålegg fra årsmøtet.

Til § 58 Styrets beslutningsmyndighet

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 31 som sto i kapittel V om beslutningsmyndighet.

Bestemmelsen slår i *første ledd* fast hovedregelen om at styret kan ta beslutning i alle saker der loven bare krever vanlig flertall på årsmøtet. Regelen følger også av § 49 annet ledd. Dette gjelder likevel ikke beslutninger som i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Annet ledd gjelder beslutninger som styret tar, og som er egnet til å gi noen seksjonseiere, eller utenforstående, fordeler på andre seksjonseieres bekostning. Regelen gjelder også for *handlinger* som styret foretar, og som får samme virkning som de beslutningene regelen for øvrig tar sikte på å avhjelpe. Et eksempel kan være at styret plasserer søppelcontainerne slik at de står rett utenfor soveromsvinduene til noen seksjonseiere og medfører plagsom lukt for disse. Virkningen av at styret har misbrukt sin myndighet, er at beslutningen er ugyldig i sameiet og skal settes til side. En seksjonseier må imidlertid i ytterste konsekvens bringe saken inn for domstolen for å få beslutningen opphevet.

Til § 59 Inhabilitet

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 42 første punktum. 1997-loven § 42 annet punktum om forretningsførerens habilitet er flyttet til § 63.

Bestemmelsen handler om styremedlemmers inhabilitet. Inhabilitetsregelen gjelder selvsagt også for varamedlemmer når disse møter. Grunnvilkåret for inhabilitet er at styremedlemmet har en «særinteresse» i sakens utfall. Med dette menes en spesiell interesse som ikke sammenfaller med sameiets interesse. Særinteressen kan være personlig eller økonomisk. Personlig kan interessen være dersom styremedlemmet kjenner noen som ønsker å påta seg et arbeid for det sameiet

han eller hun er styremedlem i. Styremedlemmet kan ha økonomisk interesse i en sak dersom medlemmet for eksempel er deleier i et selskap som styret vurderer å gi et rehabiliteringsoppdrag til. Interessen må være «fremtredende» for at inhabilitet inntreffer, det vil si at et styremedlem ikke blir inhabil dersom interessen i sakens utfall må sies å være veldig liten.

Uttrykket «nærstående» må tolkes tilsvarende som i § 48. Nærstående i bestemmelsens forstand er først og fremst ektefeller, samboere, foreldre, barn og søsken. Nærstående er også selskaper der disse personene har en dominerende innflytelse. Loven sier ikke noe om virkningen av at et styremedlem er inhabil. Har den inhabiles stemme vært avgjørende for utfallet av saken, er det likevel opplagt at avgjørelsen vil være ugyldig. Regelen er strengere for styremedlemmer enn for seksjonseierne under årsmøtet, jf. § 48. Det har sammenheng med at styret utfører sitt verv på vegne av andre, ikke bare på vegne av seg selv.

Til § 60 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Paragrafen viderefører 1997-loven § 43, med noen språklige endringer. Regelen i første ledd tredje punktum er ny, og gir styret rett til å gjøre kontraktsmessige krav gjeldende mot utbygger av sameiet for mangler ved fellesarealene. Departementet viser til de generelle merknadene til den nye regelen i kapittel 21.1 i denne proposisjonen.

Det følger av *første ledd første punktum* at styret har materiell kompetanse til å opptre på vegne av alle seksjonseierne, og kan binde dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes «felles rettigheter og plikter», det vil si saker styret materielt sett har rett til å ta beslutningen om på seksjonseiernes vegne, jf. merknader til § 57 om styrets oppgaver. Bestemmelsen presiserer i *annet punktum* at retten til å representere og binde ved sin underskrift også gjelder rettigheter og plikter som ellers angår «fellesareal og fast eiendom». Styret har for eksempel myndighet til å opptre på seksjonseiernes vegne dersom deler av tomten skal selges eller fellesarealet leies ut. Styrets rett til å gjennomføre årsmøtets beslutninger, gjelder også i saker der det er konflikt mellom én eller flere seksjonseiere. Styret skal kunne representere seksjonseierne også i konfliktsaker, selv om det i disse sakene ikke blir helt presist å si at styret representerer (alle) seksjonseierne.

Etter den nye regelen i *tredje punktum* kan styret gjøre seksjonseiernes krav vedrørende mangler ved eller forsinket ferdigstilling av fellesarealer gjeldende mot utbyggeren. Regelen etablerer

ikke et selvstendig materielt krav for sameiet mot utbyggeren, men gir styret en lovbestemt rett til å tre inn i én eller flere seksjonseieres krav. Det er med andre ord kontrakten mellom utbyggeren og den enkelte seksjonseieren som danner grunnlag for det kravet styret kan gjøre gjeldende. Dersom ingen enkelt seksjonseier har noe krav etter sin kontrakt, har heller ikke styret noe krav å gjøre gjeldende. Omvendt er det tilstrekkelig at én seksjonseier har et krav. Styret kan gjøre et slikt krav gjeldende selv om ingen av de øvrige seksjonseierne har tilsvarende krav.

Det er bare krav som gjelder fellesarealene styret kan gjøre gjeldende overfor utbyggeren. Krav som knytter seg til seksjonseierens egen bruksenhet, er det bare seksjonseieren selv som kan gjøre gjeldende. Uttrykket «krav» omfatter alle typer misligholdskrav. Når det foreligger mangler, vil det ofte være praktisk at styret krever fellesarealene utbedret (rettet), men styret kan også kreve prisavslag eller erstatning. Ved forsinkelse vil økonomiske sanksjonsmidler ofte være det eneste praktiske. De begrensningene som kontraktene og lovgivningen legger på den enkelte seksjonseierens krav mot utbyggeren, gjelder også når styret gjør kravet gjeldende. Det betyr eksempelvis at styret ikke kan kreve større beløp i prisavslag enn hva seksjonseieren betalte for seksjonen.

Styrets kompetanse til å fremme krav som gjelder fellesareal, er ikke eksklusiv. Den enkelte seksjonseieren har krav på at fellesareal ferdigstilles i tide og er i samsvar med avtalen, og kan for eksempel kreve erstatning hvis så ikke er tilfellet. Utbyggeren skal imidlertid ikke kunne bli møtt med det samme kravet både fra seksjonseieren og fra styret, og for domstolene får litispens- og rettskraftsvirkningene anvendelse. Dersom styret vinner frem med et krav overfor utbyggeren, vil det bero på rettsforholdet mellom styret og den seksjonseieren som hadde kravet, om styret står fritt med hensyn til hvordan det kan disponere. Har styret fått økonomisk kompensasjon for mangler ved fellesarealene, vil det normalt være en forutsetning at styret benytter kompensasjonen til å foreta utbedring.

«Utbyggeren» er den seksjonseieren har kontrakt med, og det vil alltid dekke entreprenøren som står for utbyggingen. Er det en annen som selger en bolig under oppføring, er det meningen at krav mot ham skal være omfattet i samme utstrekning som bustadoppføringslova ville ha regulert forholdet. Siden regelen her er generell, vil den også gjelde oppføring og salg av næringsseksjoner.

Det følger av *fjerde punktum* at vedtektene kan gi to eller flere av styrets medlemmer signaturrett. En slik vedtektsbestemmelse krever at alle seksjonseierne er enige. Dersom slike vedtekter er gitt, blir seksjonseieren forpliktet i alle saker der styret har rett til å opptre på deres vegne selv om dokumentet bare er signert av disse to. Signaturretten gjelder alle typer dokumenter som det ellers ville vært nødvendig at hele styret signerte på. Det er ikke tillatt å gi signaturrett til ett styremedlem alene.

Annet ledd regulerer styrelederens prosessuelle kompetanse, det vil si styrelederens evne til å være part i rettssak (ha «partsevne»). *Første punktum* omhandler både aktiv søksmålskompetanse (evne til å saksøke) og passiv søksmålskompetanse (evne til å bli saksøkt) på vegne av seksjonseierne. Den prosessuelle kompetansen svarer til den materielle kompetansen etter første ledd, slik at det er avgjørende at saken gjelder «felles rettigheter og plikter». Regelen i *annet punktum* om at ethvert styremedlem kan saksøkes når årsmøtet ikke har valgt styreleder, omhandler den passive søksmålskompetansen. At regelen bare gjelder den passive søksmålskompetansen, innebærer at ingen av seksjonseierne har aktiv søksmålskompetanse dersom det ikke er valgt noen styreleder.

Tredje ledd regulerer virkningen av at styret eventuelt går ut over sin rett til å representere alle seksjonseierne overfor tredjepersoner. Det kan for eksempel være at styret har besluttet å selge eller leie ut fellesarealer, som bare årsmøtet var berettiget til å beslutte, og at det deretter har inngått avtale med tredjeperson om kjøp eller leie. Det kan også være at styret har handlet direkte i strid med årsmøtets beslutning. Seksjonseierne kan bare påberope seg denne regelen dersom den tredjepersonen styret har inngått avtale med innså, eller burde ha innsett, at styret gikk utover sin myndighet. Tredjepersonen (avtaleparten) må med andre ord ikke ha vært i aktsom god tro. I tillegg er det et vilkår at det som følge av at tredjepersonen visste eller burde ha visst om styrets myndighetsoverskridelse, ville være uredelig å påberope seg avtalen. Det siste vilkåret har i praksis liten selvstendig betydning fordi det normalt nettopp vil være uredelig å påberope seg en avtale man visste at styret ikke hadde myndighet til å inngå.

Til kapittel VIII. Forretningsfører

I dette kapitlet videreføres 1997-lovens regler om forretningsfører. Reglene, som i 1997-loven sto i kapittel VII sammen med reglene om styret,

er imidlertid skilt ut i et eget kapittel for å synliggjøre forskjellen på styrets og forretningsførerens oppgaver. Den første paragrafen omhandler sameiets mulighet til å ha forretningsfører, og regulerer hvordan ansettelse eller engasjement skal skje dersom årsmøtet besluttet at sameiet skal ha forretningsfører (§ 61). Kapitlet har nye regler om hvilken beslutningsmyndighet en eventuell forretningsfører har (§ 62) og en bestemmelse om når forretningsføreren blir inhabil (§ 63).

Til § 61 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Paragrafen viderefører 1997-loven § 41 med noen språklige justeringer.

Første ledd slår fast at det er årsmøtet som bestemmer om sameiet skal ha forretningsfører. Det er ikke noe krav om å ha forretningsfører, heller ikke for store sameier. Beslutning om å ansette eller engasjere forretningsfører kan tas med vanlig flertall. Ofte vil forretningsfører være et boligbyggelag eller en annen boligforvalter, men sameiet kan også ansette egen forretningsfører.

Etter *annet ledd* er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, og det er styret som gir forretningsføreren fullmakter. Regelen må ses i sammenheng med § 60 om styrets representasjonsadgang.

Hovedregelen i *tredje ledd første punktum* er at ansettelse av forretningsfører bare kan skje med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. I mangel av en slik regel ville stifteren av sameiet kunne forbeholde seg uoppsigelige forretningsføreroppdrag ved opprettelsen av sameiet, med manglende konkurranse om pris og andre vilkår som konsekvens. Regelen i *annet punktum* gir likevel en begrenset mulighet til å avtale uoppsigelig forretningsførsel i inntil fem år. En regel om en viss minstetid sikrer at også forretningsførerens interesser blir ivaretatt.

Til § 62 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

1997-loven hadde ingen regel om forretningsførerens beslutningsmyndighet.

Første ledd første punktum innebærer at det er opp til styret hvilke fullmakter det ønsker å gi forretningsføreren, og *annet punktum* slår tydelig fast at forretningsføreren ikke har rett til å gjøre noe som ligger utenfor rammene av det styret har bestemt («delegert»).

Annet ledd viderefører 1997-loven § 43 annet ledd om forretningsførerens representasjonsrett.

Regelen fastslår at forretningsføreren er legitimert til å binde seksjonseierne overfor tredjepersoner i alle saker som gjelder vedlikehold og drift. At forretningsføreren er «legitimert» til å binde seksjonseierne, eller har rett til å «representere» seksjonseierne, betyr at avtaler forretningsføreren inngår med tredjepersoner er bindende for seksjonseierne også dersom forretningsføreren har overskredet den retten han hadde fått av styret til å representere dem.

Tredje ledd gjelder forretningsførerens beslutninger, og som er egnet til å gi noen seksjonseiere, eller utenforstående, fordeler på andre seksjonseieres bekostning. Regelen gjelder også for forretningsførerens *handlinger*, og som får samme virkning som de beslutningene regelen for øvrig tar sikte på å avbøte. Virkningen av at forretningsføreren har misbrukt sin myndighet, er at beslutningen er ugyldig i sameiet og skal settes til side. En seksjonseier må imidlertid i ytterste konsekvens bringe saken inn for domstolen for å få beslutningen opphevet.

Til § 63 Inhabilitet

Paragrafen tilsvarende 1997-loven § 42 annet punktum.

Grunnvilkåret for inhabilitet er at forretningsføreren har en «særinteresse» i sakens utfall. Med dette menes en spesiell interesse som ikke sammenfaller med sameiets interesse. Særinteressen kan være personlig eller økonomisk. «Personlig» kan interessen være dersom forretningsføreren kjenner noen som ønsker å påta seg et arbeid for det sameiet han er forretningsfører for. Forretningsføreren kan ha «økonomisk» særinteresse i en sak dersom han for eksempel er deleier i et selskap som sameiet vurderer å gi et rehabiliteringsoppdrag til. Interessen må være «fremtredende» før inhabilitet inntreffer. Det innebærer at en forretningsfører ikke blir inhabil dersom særinteressen i sakens utfall må sies å være veldig liten.

En forretningsfører er også inhabil dersom noen av hans eller hennes nærstående har en særinteresse i saken. Uttrykket «nærstående» må tolkes tilsvarende som i § 48. Nærstående i bestemmelsens forstand er først og fremst ektefeller, samboere, foreldre, barn og søsken. Nærstående er også selskaper der disse personene har en dominerende innflytelse. Loven sier ikke noe om virkningen av at forretningsføreren er inhabil, men hovedregelen må være at den disposisjonen forretningsføreren har gjort ikke binder seksjonseierne.

Til Kapittel IX. Regnskap og revisjon

Kapittelet har regler om regnskapsførsel og revisjon. Kravene til regnskapsførsel (§ 64) og revisjon (§ 65) varierer med størrelsen på sameiet.

Til § 64 Plikt til å føre regnskap

Departementet viser til den generelle omtalen av regelen i punkt 19.1 i denne proposisjonen. Paragrafen tilsvarer 1997-loven § 44, men kategorien «mellomstore» sameier er fjernet og grensen mellom små og store sameier trekkes nå ved ni eller flere seksjoner.

Første ledd første punktum viderefører prinsipplæringen om at alle eierseksjonssameier, uansett størrelse, skal føre regnskap. Hva som er «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel» vil variere med størrelsen på sameiet og sameiets karakter. Regnskapet for det forrige kalenderåret skal ifølge *annet punktum* legges frem på ordinært årsmøte. Årsmøtet skal godkjenne regnskapet, jf. § 44 annet ledd bokstav b.

Annnet ledd gjelder for sameier med ni eller flere seksjoner. Disse får en lovpålagt plikt til å føre regnskapet etter de strengere reglene i regnskapsloven.

Til § 65 Plikt til å ha revisor

Departementet viser til den generelle omtalen av regelen i punkt 19.2 i denne proposisjonen. Paragrafen tilsvarer 1997-loven § 45, men kategorien «mellomstore» sameier er fjernet og grensen mellom små og store sameier trekkes nå ved ni eller flere seksjoner

Det følger av *første ledd første punktum* at sameier med ni eller flere seksjoner skal ha en registrert eller statsautorisert revisor. Etter *annet punktum* kan sameier med åtte eller færre seksjoner velge å ha revisor.

Det følger av *annet ledd* at årsmøtet velger revisor med vanlig flertall. I små sameier uten revisjonsplikt kan årsmøtet velge en seksjonseier eller en utenforstående til å være revisor. Selv om det ikke er forbudt etter loven, bør årsmøtet ikke velge en seksjonseier som også er medlem av styret. I sameier som har revisjonsplikt og der revisorloven kommer til anvendelse, jf. første ledd første punktum, stenger revisorloven for å velge en seksjonseier til revisor. Det er vanlig å velge revisor på ubestemt tid. Dersom årsmøtet skal velge ny revisor, må det nevnes i innkallingen.

I *tredje ledd* slås det fast at revisorlovens regler gjelder så langt de passer hvis sameiet har stats-

autorisert eller registrert revisor. Revisorloven har blant annet regler om hvem som kan være revisor, om revisors plikter og rettigheter og om hvordan revisjonen skal utføres.

Til Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover

Kapittelet har ikrafttredelsesbestemmelser, overgangsbestemmelser og bestemmelser om endringer i andre lover. Departementet foreslår at loven settes i kraft fra den tid Kongen bestemmer (§ 66). For eierseksjonssameier som er stiftet før denne loven ble satt i kraft trengs det overgangsbestemmelser, og slike er gitt i § 67. Til slutt foreslår departementet en endring i bustadoppføringslova, en endring i matrikkellova, en endring i plan- og bygningsloven samt henvisningsoppdateringer i tinglysingsloven, panteloven, tvangsfullbyrdesloven og regnskapsloven (§ 68).

Til § 66 Ikrafttredelse

I *første ledd* er Kongen gitt fullmakt til å sette loven i kraft. Kommunene må få en viss tid til å forberede seg på nye regler om saksbehandlingstid og mulighet til å ta gebyr basert på selvkostprinsippet. Videre er det behov for å informere både kommuner og andre aktører om nyskapningene i loven før den trer i kraft. Departementet viser særlig til de nye reglene om tidspunktet for seksjonering (§ 8), «koblingsregelen» for bolig (§ 7 tredje ledd) og regelen om rett for en sameier i et ikke seksjonert sameie til å kreve at sameiet blir seksjonert (§ 9). Ettersom loven for øvrig i hovedsak viderefører både de materielle og de prosessuelle reglene i 1997-loven, antar departementet at innføringen av ny lov ikke vil føre til særlige vanskeligheter.

I *annet ledd* er det bestemt at 1997-loven oppheves fra det tidspunktet loven trer i kraft.

Til § 67 Overgangsbestemmelser

Paragrafen har overgangsregler for forhold i eierseksjoner som er etablert før denne loven er trådt i kraft. Dessuten innebærer paragrafen en videreføring av overgangsbestemmelser fra 1997-loven som skal hindre etablering av andre sameieformer for bolig. Paragrafen fastsetter videre skjæringstidspunktet for hvilke seksjoneringssaker som skal behandles etter den gamle loven, og hvilke som skal behandles etter den nye.

I *første ledd* er det gitt overgangsregler til § 3 første til fjerde ledd. Leddet viderefører 1997-lo-

ven § 47 første ledd. § 3 skal hindre etablering av sameie- og bruksrettsforhold som svarer til eierseksjoner uten at seksjoner formelt er opprettet. Denne regelen gjelder ikke hvor bruksretten er stiftet før 1997-loven trådte i kraft. Bruksretter som er etablert før dette består etter sitt innhold selv om de er inngått for mer enn ti år. Det er uten betydning om sameieandelen er ervervet før eller etter at 1997-loven trådte i kraft. Blir bruksretten utvidet, fornyet eller forlenget uten at brukeren hadde krav på det, skal dette regnes som stiftelse av ny bruksrett, og denne lovens forbud skal gjelde.

I § 3 annet og tredje ledd er det bestemmelser som skal hindre pantsettelse av sameieandel hvor sameier har bruksrett. Forbudet skal ikke gjelde hvis seksjonseier har en bruksrett som er stiftet før 1997-loven trådte i kraft. Videre skal forbudet ikke gjelde for panteretter som har fått rettsvern før 1997-loven trådte i kraft. Det får i første rekke betydning for tilfeller som ellers ville rammes av § 3 tredje ledd, hvor pantaveren må avvikle panterett i en sameieandel hvis sameier får enerett til bruk i boligen.

Av paragrafens *annet ledd* følger det at forbudet mot å stifte, avhende eller behefte særskilt eiendomsrett til bolig uten fradeling, ikke skal gjelde der retten er lovlig stiftet før 1997-loven trådte i kraft. I praksis vil unntaksregelen få betydning for eierseksjoner av den typen som ble etablert før forbudsloven fra 1976.

Bestemmelsene i §§ 7 og 8 og kapitlene om fremgangsmåten ved seksjonering (III) og reseksjonering (IV) skal bare gjelde for søknader som er fremsatt etter at denne loven er trådt i kraft. Det følger av *tredje ledd* at seksjoneringer som er satt frem før denne dato skal behandles etter 1997-loven.

Fjerde ledd er en overgangsbestemmelse for den plikten sameiene får etter § 26 annet ledd til å ha bestemmelser i vedtektene som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt parkeringsplass. Sameier som er seksjonert før denne loven trådte i kraft, må fastsette vedtekter etter § 26 annet ledd senest ett år etter at denne lov er trådt i kraft.

Femte ledd er en overgangsbestemmelse for legalpanteretten i § 31. Bestemmelsen viderefører § 47 sjette ledd i 1997-loven. Legalpanteretten skal som hovedregel ha beste prioritet (etter panterett for eiendomsskatt og kommunale avgifter). Legalpanteretten skal likevel stå tilbake for heftelser som hadde oppnådd rettsvern (normalt ved tinglysning) mot eierens kreditorer før 1997-loven trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige

prioritetsregler. Henvisningen til alminnelige prioritetsregler kan for eksempel få betydning der en eldre panterett generelt står tilbake for pengeheftelser inntil et bestemt beløp: i disse tilfellene vil legalpanteretten kunne komme inn på den «ledige» prioriteten. Tilsvarende bør alminnelige prioritetsregler være avgjørende for adgangen til å «låne opp» en eksisterende pantobligasjon og for adgangen til å bytte om en eksisterende heftelse med en ny. Dette betyr at legalpanteretten vil få opptrinnsrett etter hvert som foranstående panteheftelser slettes og/eller nedbetales.

Sjette ledd gjelder stemmereglene for eldre næringssameier og kombinerte sameier opprettet før 1997-loven trådte i kraft. Regelen viderefører § 47 syvende ledd og bestemmer at disse sameiene fortsatt skal beregne flertallet etter antall seksjoner i tråd med 1983-lovens regel om at hver seksjon gir én stemme. I disse eldre sameiene kan det fastsettes i vedtektene at flertallet likevel kan regnes etter denne lovens regel, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig er enig om vedtektssendingen.

Kjøperetten for leiere foreslås opphevet, jf. kapittel 6 i denne proposisjonen. Det vil imidlertid ved ikrafttredelsen av loven kunne være leiere som har en utløst kjøperett, som ikke er gjort gjeldende. Siden 1997-loven § 17 setter en frist på tre måneder etter at tilbud om kjøp er mottatt, følger det av *syvende ledd* at opphevelse av reglene om kjøperett ikke griper inn i en kjøperett som allerede er aktualisert.

Det følger av *åttende ledd* at erstatningsreglene ikke skal gjelde når den handlingen eller unnlåtelsen som utløser kravet om erstatning, eventuelt et annet krav mot en tidligere avtalepart, har skjedd før lovens ikrafttredelse. Reglene får med andre ord bare anvendelse der den skadevoldende hendelsen skjer etter ikrafttredelsen. Dette har særlig betydning i tilfeller der en feil eller skade utvikler seg over tid. For slike skader kan det hende at det mangelfulle vedlikeholdet ikke kan sies å danne grunnlag for erstatning før det har gått en viss tid. Da vil det være avgjørende om skaden på ikrafttredelsestidspunktet har utviklet seg til en slik art eller omfang at vedlikeholdet på det tidspunktet kan sies å være erstatningsbetingende mangelfullt. Dette vil bero på en konkret vurdering som domstolene er bedre egnet til å gjøre enn lovgiver.

Eldre avtaler og bestemmelser som er i strid med denne loven, vil etter *niende ledd* opphøre å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft. Motsetningsvis innebærer dette at hovedregelen er at

eldre avtaler og vedtekter som ikke er i strid med loven, fortsatt er gyldige.

Til § 68 Endringer i andre lover

Ny § 1b i bustadoppføringslova. Departementet foreslår en ny regel om at styret kan gjøre seksjonseierens krav vedrørende mangler ved eller forsinket ferdigstilling av fellesarealer gjeldende mot utbyggeren av sameiet (§ 60 første ledd tredje punktum). Regelen utvider sameiets partsevne. Departementet foreslår som en følge av den nye regelen at det av informasjonshensyn inntas en kort henvisningsbestemmelse i bustadoppføringslova om sameiets partsevne.

Endring i matrikkellova § 25 tredje ledd. Departementet foreslår at kommunen skal føre nye eierseksjoner i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger, det vil si før klagefristen er løpt ut. Dette fremgår ved å fjerne ordene «og klagefristen etter eigarseksjonslova er gått ut». Endringen er nødvendig for at det ikke skal oppstå motstrid mellom matrikkellova § 25 tredje ledd og reglene i kapittel III i dette lovforslaget. Det skal foreligge oppmålingsforretning over uteareal som ligger til seksjon som tilleggsdel. Det gjelder også nytt eller endret uteareal til eksisterende eierseksjon, jf. matrikkellova § 6 første ledd bokstav e. Sammenslåing eller deling av seksjon krever også føring i matrikkelen, jf. merknadene til §§ 20 og 21 i dette lovforslaget.

Endring i matrikkellova § 34 første ledd annet punktum og femte ledd. Departementet foreslår at oppmålingsforretning for utendørs tilleggsdel kan skje i form av såkalt «kontorforretning», det vil si

uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget, forutsatt at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater. Etter gjeldende rett kan denne fremgangsmåten, basert på gitte kartkoordinater, bare benyttes når utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger. Med den foreslåtte endringen vil fremgangsmåten kunne benyttes i alle tilfeller forutsatt at tegningsmaterialet blir utarbeidet med nødvendig kvalitet. Eventuell klarlegging av yttergrenser mot naboeiendom, må i utgangspunktet fortsatt skje med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget.

Plan- og bygningsloven § 12-7 første ledd nr. 2. Tilføyelsen om forbud mot seksjonering av turistanlegg skal klargjøre kommunens hjemmel til å nekte seksjonering av slike anlegg. Siktemålet er å unngå en oppdeling av turistanlegg slik at det ikke lenger er felles drift for hele anlegget. Med denne hjemmelen vil kommunen f.eks. kunne hindre endringer i eierforholdene som kan føre til at bruken kommer i strid med arealformålet.

Endringene i *tinglysingsloven § 13 sjette ledd, panteloven § 6-1 tredje ledd, tvangsfullbyrdelsesloven § 4-10 annet ledd og regnskapsloven § 1-2 første ledd nr. 8* er rene henvisningsoppdateringer.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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 bruksenheter 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 pantkravet 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 bruksenheter 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 bruksenheter i eiendommen
- b) bruksenheter: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenheter består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheteren må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenheters hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
- d) bruksenheters tilleggsdel: de delene av bruksenheteren som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheterne
- 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 boligseksjonene eller alle næringsseksjonene.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet

- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksheter 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

- a) hver seksjon har enerett til å bruke en bruksheter
- b) hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c) bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, og har egen inngang
- d) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- e) alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f) seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom
- 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.

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 el-

ler 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 tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11 Krav til søknaden om seksjonering

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:

- a) opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- b) opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- c) opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- a) vedtekter for sameiet
- b) situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- c) plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene.
- d) 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 åtte 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 re-

glene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysning av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysningsloven § 12 b. Tinglysningsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjoneringsøknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysningsgebyret.

§ 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 tinglysning*

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 tinglysning, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysning.

§ 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 bruksenhetene 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 holdepunkter 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 re-seksjonering 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 re-seksjonering 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 re-seksjonere.

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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 servitut, 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.

§ 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.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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 ti 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 ti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn ti 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 ti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil ti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn ti 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 dispone-

rer 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 pantedrett.

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 merverdiavgiftskompensasjonsloven, 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 dersom 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

nytt for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom alle seksjonseierne er enige om det, 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. Skal 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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes 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 tvangsdekning, 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. Panteretten 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 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sek-

sjonseierens 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 oppfyller 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 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring 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 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 reg-

nes 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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 beslut-

ning 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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- 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

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptreder 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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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 en eller flere brukenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

§ 50 *Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 stemmene 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 besluttet, 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 er særlig inngripende eller særlig viktige
- 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 de 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 fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratruelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

§ 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. Be-

slutninger 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 særinterese i.

§ 60 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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 uredlig 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 delegere 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 seksjonseieres bekostning.

§ 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 særinterese 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 ni 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 ni eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med åtte 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 seksjonseiernes kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjettede ledd gjelder ikke for særskilt eieendomsrett 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 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 bare 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.

§ 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 avtaler 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 eieendomsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 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 jordskifte retten, *når uteareal til eigarseksjon er eintydig 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 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.*

4. I lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing skal § 13 sjette ledd lyde:

Et dokument som gjelder *seksjonseiernes* felles rettigheter og plikter i et eierseksjons-sameie, kan anmerkes i grunnboken hvis det er underskrevet i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første ledd eller av hjemmelshaverne til alle seksjonene.

5. I lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant skal § 6-1 tredje ledd lyde:

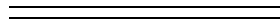
I eierseksjoner har *seksjonseierne* panterett etter panterett som nevnt i første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av deres forpliktelser overfor sameiet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31 første ledd.

6. 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.

7. I lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. skal § 1-2 første ledd nr. 8 lyde:

boligbyggelag, borettslag og eierseksjons-sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 64 annet ledd.



Bestilling av publikasjoner

Offentlige institusjoner:

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon

Internett: www.publikasjoner.dep.no

E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no

Telefon: 22 24 00 00

Privat sektor:

Internett: www.fagbokforlaget.no/offpub

E-post: offpub@fagbokforlaget.no

Telefon: 55 38 66 00

Publikasjonene er også tilgjengelige på

www.regjeringen.no

Trykk: 07 PrintMedia AS – 12/2016

