

Eiendomskonferansen 2014
Solstrand Hotel og Bad, 14 oktober 2014

Seniorrådgiver Hugo Torgersen
Statens kartverk

NOU 2014:6 – REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

1. Utvalgets mandat og sammensetning

1.1 Lovutvalget

- Utvalgsleder: sorenskrivar h.v. Christian Fr. Wyller
- Utredningen overlevert KMD 18.08.2014.
- Høring, lovproposisjon, behandling i Stortinget.

1.2 Mandat – overordnede hensyn

- Et regelverk som i størst mulig grad skal hindre interne konflikter mellom sameierne.
- Loven må legge til rette for at finansierings- og pantsettelsesmarkedet kan fungere optimalt.
- Loven må fungere godt for dem som skal ta stilling til seksjoneringsbegjæringer og klager.

1.3 Mandat – virkemidler for å nå hensynene

- Omlag 15 utvalgte problemstillinger som skulle utredes.
- Utvalget har stått fritt til å foreslå lovendringer.
- Forundersøkelse gjennomført av Høgskolen i Bergen.

1.4 Dissenser – Omredigering ved ”ledige” paragrafer

- Et fåtall dissenser i utvalget.
- Ved bortfall av kjøperetten foreslås ledige paragrafer 14 – 18 fortsatt benyttet. Endel paragrafendringer.

2. Lovens anvendelse på Svalbard – esl § 1

2.1 Eierseksjonsloven foreslås gjelde på Svalbard

- Seksjoneringer har vært tinglyst både ved Nord-Troms tingrett og ved Kartverket.

- Har fungert godt, men ikke gitt at det har vært hjemmel for å la de offentligrettslige bestemmelsene i esl kap II gjelde på Svalbard. *Tolkning av svalbardloven § 2.*
- Utvalget: Størstedelen av reglene i kap II (de offentligrettslige regler) får idag ikke anvendelse på Svalbard.
- Utvalget: Dagens praksis formaliseres.

3. Seksjoneringsrett – esl § 1 A

3.1 Irregulære seksjonssameier

- Forbud mot kombinasjon av sameieandel i bebygget eiendom og eksklusiv bruksrett til boenhet i slik eiendom, når eiendommen ikke er seksjonert. Unntak finnes.
- Faktisk sanksjon: vanskelig / umulig å oppnå lån med pantesikkerhet i sameieandelen.
- Seksjonering er avhengig av medvirkning fra samtlige sameiere. Kan være vanskelig å få til, f.eks fordi noen sameiere mener sameieformen fungerer godt for dem, og disse ikke har behov for pantesikret lån.
- *Kåre Lilleholts analyse, side 23*: Lilleholts vurdering av om seksjonering kan skje basert på flertallsvedtak.

3.2 Utvalget foreslår

- En sameier med bruksrett til bolig får en rett til å kreve sameiet seksjonert. Individualrettighet. Ikke fritidsbolig.
- Den aktuelle sameier starter med et varsel (og frist) til de øvrige sameiere. Når fristen er utløpt, må sameieren gå videre og kreve seksjonering, selv om alle sameiere da skulle være enige om seksjonering. Bordet fanger, og ”taksameteret løper”, gitt at tingretten tar tilfølge seksjoneringskravet.
- Den som har krevd seksjonering, må vel selv kunne trekke saken?
- Seksjoneringsretten utgår ved påføring av urimelige omkostninger for en sameier. Objektiv vurdering. Tilsvarende ved andre tungtveiende grunner. Snever sikkerhetsventil. Dissens, der det skilles mellom økonomiske forhold og

andre tungtveiende grunner.

- Krav om seksjonering fremmes for tingretten. Ikke forliksmegling.
- Diverse prosessregler. Forenklet rettergang / allmennprosess. Sameieloven § 15 er mønster.
- Tingretten oppnevner en medhjelper. Noe i likhet med oppgavene ved tvangssalg, men nok mer omfattende særlig i tilfeller der standardkrav må oppfylles.
- Seksjonering kan skje selv om standardkrav ikke er oppfylt. En sameier får da pålegg om utbedring, med frist. Pålegget skal tinglyses!

Dissens mht standardkrav til bolig. *Se punkt 4.6*

- Salgspålegg etter esl § 26 for en sameier som ikke oppfyller utbedringsplikten innen fristen. Tvangssalg.
- Gjennomføring og medhjelperens oppgaver reguleres i forskrift.
- Bestemmelser om regulering av sameiebrøker, bruksenhetenes arealer, panteheftelser, stemmerettsfordeling, særrettigheter til fellesareal. Reglene søker i størst mulig grad å bevare sameiernes etablerte rettigheter, også der etablerte ordninger vil kunne stride mot eierseksjonslovens normalordning.
- Grunnleggende syn: Seksjoneringen skal gripe minst mulig inn i interne forhold i sameiet.
- Ifall kjøperetten opprettholdes, utløses det ikke kjøperett ved slik tvangsseksjonering.

4. Diverse endringer i esl § 6 (Hva seksjoneringen kan gå ut på)

4.1 Formålstjenlig avgrensning – esl § 6 (1)

- Bestemmelsen om at bruksenhetene skal ha en formålstjenlig avgrensning, utgår. (Tolket på rett måte er dette et fornuftig krav.)
- Begrunnelse for endring: Endel kommuner har stilt vilkår om formålstjenlighet som ikke er hjemlet i loven. Bestemmelsen er blitt strukket for langt.

- 4.2 Arealer som må være fellesareal med referanse til pbl – Vaktmesterbolig / Garasje – esl § 6 (2)
- Betydelig forenklet tekst. Henvisningen til kontroll med arealer som skal være felles for sameierne etter regler i pbl, utgår.
 - Ikke kontrolloppgave for kommunen ved behandling av seksjoneringsbegjæring. Et prinsipielt spørsmål om i hvor stor grad offentlige reguleringsplaner skal inngå i en privatrettslig lov.
 - Få vaktmesterboliger igjen. Utgår.
 - Ikke heldig at kommunen bestemmer hvorledes parkerings- og garasjeplasser skal organiseres i et sameie. Det bør være opp til dem som seksjonerer om garasjen eller de enkelte garasjeplasser skal være fellesareal eller ikke.
 - Personer med nedsatt funksjonsevne: Parkerings- og garasjeplasser som etter reguleringsbestemmelser er avsatt til HC-plasser, skal være fellesareal. Styret bestemmer disponeringen av slike plasser. Styret må på kort varsel kunne gjøre slik HC-plass tilgjengelig for trengende. Sameiet kan kreve betaling for bruk av slik HC-plass. Styret vil kunne tildele andre sameiere en eventuell vanlig p-plass som den handicapede allerede måtte disponere (tilleggsdel eller fellesareal). Ingen eksklusiv rett for styret. Esl § 21
 - Byfornyelsesregelen foreslås utgått. Har hatt liten betydning. Ordningen har i en viss grad vært misbrukt.
 - Bestemmelsen om at visse arealer må være fellesareal når disse er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, skal bestå.
- 4.3 Seksjonering over flere matrikkelenheter
- Unntaksordningen utgår. Esl § 6 (3)
 - Kun én matrikkelenhet skal være gjenstand for seksjonering!
- 4.4 Tidspunktet for seksjonering – esl § 6 (5)
- Lovteknisk forenkling
 - Nybygg: Rammetillatelse
 - Nye bruksenheter i bestående bygg: Rammetillatelse
 - Kommunen får hjemmel til å pålegge reseksjonering der

bruksenhet ikke blir utbygd som planlagt. Luftslokk.

Initiativet vil gjerne komme fra sameierne. Kommunen kan ilegge tvangsmulkt, som tilfaller kommunen. Ny § 14.

- Det innbyrdes styrkeforhold mellom gjenværende seksjoner vil bestå, ved slik reseksjonering.
- Kommunen får hjemmel til å slette eierseksjonssameie der ikke minst to seksjoner blir utbygd som planlagt. Ny § 14.
- Ingen plikt for kommunen til å følge opp. Sikkerhetsventil.
- Forøvrig: Tidspunktet for etablering av anleggseiendom bør ikke endres. Igangsettingstillatelse.

4.5 Seksjonering i samsvar med arealplanformålet

- Kravet utgår for næringsseksjoner. Esl § 6 (6)
- Det blir kun boligseksjoner som kreves etablert samsvarende med arealplanformålet. Også fritidsbolig.
- Dissens, som går på at også boligseksjoner skal frigjøres fra arealplanformålet.

4.6 Kjøkken, bad og wc i boligseksjoner

- Flertallet foreslår regelen videreført. Esl § 6 (7)
- Et mindretall (av flertallet) foreslår tilføyd et krav om boligstandard til ”vern av liv og helse”. (Primært brannlovgivningen.)
- Et mindretall ønsker ikke å sette noe krav om kjøkken, bad og wc.

5. Kommunal saksbehandlingstid og gebyr

5.1 Saksbehandlingstid – esl § 7

- Seksjoneringsvedtak skal foreligge innen seks uker.
- Saksbehandlingstiden kan suspenderes ved mangelfull begjæring / dokumentasjon.
- Trinnvis reduksjon av gebyret ved oversittelse av fristen.
- Matrikkelforskriften § 18 er mønster.

5.2 Saksbehandlingsgebyr – esl § 7

- Gebyret settes til selvkost. Ingen øvre grense.
- Dissens: Selvkost, men høyst 9R eller høyst 15R ved

befaring.

- *Påminnelse s 101*: SOMB / rettspraksis. Selv ved standardiserte satser må kommunen ha en viss kontroll med den konkrete gebyrberegning! Gebyrene i enkle og lite ressurskrevende saker må ikke bli for høye.

5.3 Kompetansefordeling mellom kommune og Kartverket

- Klargjøring mht hvem som skal kontrollere hva, s 86-87.

6. Oppmåling av utendørs tilleggsdeler – Anleggseiendom

6.1 Mindre strenge krav til oppmåling

- I det vesentlige tilbake til ordningen som gjaldt før matrikkelloven trådte ikraft, 01.01.2010. Tidligere praksis og uttalelser kan være relevante tolkningsmomenter.
- Tilleggsdel G kan fastsettes ved utmål, der dette kan gjøres etter kriterier som følger av loven. Situasjonskartet skal være i målestokk. Eksempler i NOUen.
- Tilleggsdel må ha minst én felles linje mot bygning. Godtar ikke kun et punkt på bygningen.
- Andre tilfeller: Oppmåling, som idag.
- *Uttalelse / påminnelse s 53*: Oppmålt grense er ikke avgjørende for hvor den "reelle" grense går. Bevis.

6.2 Anleggseiendom som subsidiær løsning

- Svært vanskelig for kommunene å vurdere om et volum mest tjenlig kan etableres som del av et eierseksjonssameie. "Rettslige og praktiske hensyn": Overlate slike vurderinger til utbyggerne.
- Matrikkelloven § 11 (4) foreslås opphevet.

7. Eierseksjonssameie som rettighetshaver i realregister

7.1 Et eierseksjonssameie er intet rettssubjekt

- I likhet med et vanlig tingsrettslig sameie.
- Et registrert sameie skal likevel kunne innføres i

realregister som hjemmelshaver / rettighetshaver.
Eiendomsrett og andre rettigheter.

- Vil klart gjøre realregisteret mer oversiktlig.
- Det er fortsatt sameierne som er rettighetshavere!
- Legitimasjonsregel i tgl § 13 (6), jf esl § 43 (1).

8. Kjøperetten – Ervervsbegrensningen

8.1 Kjøperetten utgår

- Et flertall foreslår at kjøperetten utgår. Esl § 14. Erstattes ikke av andre løsningsretter. Tiden er løpt fra en slik ordning; ikke lenger husleieregulering.
- Dissens: Et bortfall av kjøperetten vil faktisk svekke oppsigelsesvernet i leieforhold i et tilfelle der seksjonen avhendes til en annen enn leietakeren. Ny eier kan selv tenkes ville bruke boenheten. Kjøperetten bør opprettholdes, men eventuelt til full markedspris.
- Hele utvalget: Ikke kjøperett ved oppføring av nybygg der bolig overtas av kjøper og leies ut forut for seksjonering.

8.2 Ervervsbegrensningen utgår – esl § 22 (3)

- Man vil kunne erverve så mange boligseksjoner man vil.
- Vedtektsbestemmelse vil fortsatt kunne inneholde ervervsbegrensning. Selv om vedtekter inneholder slik antalls-begrensning, eller forbud mot at juridisk person kan erverve seksjon, vil en kreditor likevel kunne erverve boligseksjon for å redde sin pantesikrede fordring.

9. Eksklusiv bruksrett til fellesarealer – ny § 15

9.1 Midlertidig eksklusiv bruksrett

- Ordningen opprettholdes
- *Uttalelse s 106*: Bruksretten er midlertidig dersom eneretten kan sies opp, eller hvis den bare gjelder for en bestemt tid.
- Lange uoppsigelsesperioder vil representere en uthuling

av midlertidighetskravet. Et behov for slike langsiktige ordninger i nærings- og blandingssameier.

9.2 Varig eksklusiv bruksrett

- Slik rett kan vedtektsfestes i sameier der det er én eller flere næringsseksjoner. Tilslutning.
- Retten kan være eksklusiv for én eller en gruppe sameiere.
- Kan settes vilkår knyttet til bruksretten.
- Vil nok kunne utløse matrikuleringsplikt.

10. Vedlikeholdsplikt for fellesareal og bruksenheter

10.1 En tilnærming til borettslagslovens regler

- Mer spesifikt hva som tilligger sameiet å vedlikeholde (§ 16), og hva som tilligger den enkelte sameier å vedlikeholde (§ 17). Uttømmende oppregning i § 17.
- Spesifikke regler om vedlikehold av våtrom og avløpsledninger i en seksjon vil her bli lovfestet i eierseksjonsloven. Tilsvarende regler vil trolig også gjelde i borettslagsforhold, tross manglende lovregulering.
- Lovfesting av en seksjonseiers selvhjelpsvedlikehold for fellesareal, etter mønster av sameieloven § 8. Trolig en kodifisering av gjeldende rett for eierseksjonssameier.

11. Erstatningsansvar for sameier og sameierne (sameiet)

11.1 Kontrollansvar

- Dagens ordning: Skyldansvar
- Kontrollansvaret er utgangspunktet for både den enkelte sameier (§ 18), og for sameiet (§ 19).
- Ansvar for den enkelte sameier: Et modifisert kontrollansvar: To unntak fra det alminnelige kontrollansvar, nemlig
 - a) vedlikeholdsmangel som sameieren ikke kunne kjenne til. Aktsomt uvitende.
 - b) feil og forsømmelse som skyldes tredjemenn som er

- engasjert til å utføre vedlikehold. Anerkjent firma.
Disse to unntakene finnes ikke i andre lover om kontrollansvar.
- Selv om fellesskapet plikter å utbedre tilfeldige skader på fellesarealene, rekker ikke nødvendigvis erstatningsansvaret like langt.
 - Et fullverdig kontrollansvar for sameiet. Slik dette følger av andre lovers regler om kontrollansvar.
 - Diverse om utregning av erstatning.

12. Pålegg om salg, og begjæring om fravikelse

- 12.1 Sameie med kun to seksjoner – esl §§ 26 og 27
- Pålegg om salg kan kreves av kun én sameier; dvs den andre sameieren enn den pålegget retter seg mot. Styret opptrer ikke.
 - Begjæring om fravikelse kan fremmes av kun én sameier.
 - Gjelder for alle typer eierseksjonssameier (bolig, næring, kombinerte), og uavhengig av hvilken stemmefordeling det er mellom de to seksjonene.
 - Namsmyndighetene vil måtte vurdere de materielle krav som ligger bak begjæring om fravikelse og tvangssalg, for å hindre uheldige utslag av sjikane.

13. Begrensning i sameiermøtets myndighet

- 13.1 Øvre grense for hvor kostnadskrevende bomiljøtiltak som kan vedtas, selv med kvalifisert flertall – esl § 30 (2) g, annet punktum
- Tiltak som påfører en sameier en økonomisk byrde på mer enn 1/2 G, krever tilslutning fra sameieren.
 - Totalansvaret for det enkelte tiltak. Oppstyking av beløpet i rater hindrer ikke at bestemmelsen kan påberopes.
 - Et tiltak må vurderes uavhengig av andre tiltak.
 - Størrelsen på G når vedtaket treffes.

13.2 Tilslutning fra samtlige sameiere – esl § 30 (3)

- Redaksjonell endring. En mer presis tekst.
- Supplement til generalklausulen i esl § 32 (mindretallsvern)
- Tilslutning kan skje i ettertid, dvs etter sameiermøtet.
- *Uttalelse s 114*: Så lenge man forholder seg til vedlikehold, vil det alltid være tilstrekkelig med simpelt flertall, uavhengig av hvor omfattende eller kostnads-krevende vedlikeholdet er.
- *Uttalelse s 72*: Alt som kan karakteriseres som konservativ forvaltning av eiendommen, kan besluttes av et simpelt flertall, uten hensyn til hvor store omkostninger det medfører. Til denne konservative beslutningsmyndighet hører også en viss oppgradering av eiendommen, hvis det fremstår som et naturlig ledd i vedlikeholdsarbeidet.

14. Liberalisering av habilitetsreglene på sameiermøtet

14.1 Aktiv deltakelse på sameiermøtet – esl § 37 (3)

- Mønster etter aksjeloven § 5-3 og boligbyggelagsl § 5-4.
- Fullt legitimt å ivareta sine egne interesser og stemme for vedtak man selv har nytte av. Eller motsatt.
- Det er på sameiermøtet at interessekonflikter mellom sameierne skal drøftes og løses.
- Hovedregelen bør også i et eierseksjonssameie være at en sameier ikke er inhabil på sameiermøtet.
- Ved saker som har med å gjøre *ansvar* gjeldende for en sameier, overfor de øvrige sameiere, vil den aktuelle sameier ikke kunne stemme. Men sameieren kan delta på hele sameiermøtet, og kan ta ordet.
- Tilsvarende ved sak om *søksmål* mot sameieren.
- Utvalget: Det bør vurderes å endre borettslagsloven tilsvarende.

15. Rett for styret til å gjøre krav gjeldende overfor utbygger – fellesareal

- 15.1 Sameieres krav mot utbygger grunnet mangler ved, eller forsinket ferdigstillelse av, fellesareal – esl § 43 (1)
- Dagens regel: Styret kan ikke representere sameierne ved denne type tvister.
 - Bør ha de samme regler som i borettslagsloven.
 - Lovbestemt rett for styret til å tre inn i én eller flere enkeltsameieres krav. Intet selvstendig krav for sameiet. Sameiet gis i realiteten partsevne.
 - Alle typer misligholdskrav (retting, prisavslag, erstatning).
 - Det er kontrakten mellom utbygger og seksjonseier som er basis for det krav styret kan gjøre gjeldende. Tilstrekkelig at kun én seksjonseier har slikt krav. Kravet kan gjøres gjeldende av styret selv om ingen andre sameiere har tilsvarende krav.
 - Ingen eksklusiv rett for styret til å gjøre slikt krav gjeldende. Hvis et flertall av sameierne ikke ønsker å forfølge et tvilsomt mangelskrav, kan sameiermøtet instruere styret om ikke å reise sak.
 - Hvis én (eller flere) sameiere ikke ønsker å gjøre krav gjeldende mot utbyggeren, eller selv vil fremme slikt krav, har ikke styret rett til å opptre på sameiernes vegne.

16. Regnskap og revisjon

16.1 Regnskap

- Uendret utgangspunkt: Styret er ansvarlig for tilstrekkelig regnskapsføring. Esl § 44 (1)
- Forenkling. Kun to grupper. 1-20 seksjoner, eller 21 seksjoner og flere. (Ordningen for 9-20 seksjoner utgår.)
- 21 eller flere seksjoner: Lemping av kravene til å føre regnskap etter regnskapslovens regler. I ordinært sameiermøte kan det vedtektsfestes fritak fra regnskapsplikt etter regnskapsloven.
- Slikt fritak kan ikke vedtas i opprinnelige vedtekter.
- Slik vedtektsbestemmelse kan oppheves ved tilslutning fra minst en tredjedel av avgitte stemmer på senere ordinært sameiermøte. Mindretallsvern.

- *Uttalelse s 83*: Bod kan være seksjon.

16.2 Revisjon

- Gjennomført oppmykning i aksjeloven.
- Forenkling i eierseksjonsloven. Kun to grupper: 1-20 seksjoner, eller 21 seksjoner og flere. Esl § 45 (Ordningen for 9-20 seksjoner utgår.)
- Ordinært sameiermøte kan vedtektsfeste at sameiet ikke skal ha revisor. Kan ikke vedta dette i opprinnelige vedtekter.
- Ordinært sameiermøte kan med en tredjedel av avgitte stemmer vedtektsfeste at fritaket utgår.

16.3 Driftsbudsjett

- Ikke tilstrekkelig behov for å lovfeste krav om driftsbudsjett, slik det er i borettslagsloven.
- Strukturell forskjell mellom borettslag og eierseksjons-sameie, hva gjelder finansiering. (Avdrag og renter på felleslån kun i borettslag).

17. Utbyggingsmodeller

17.1 Problemstilling

- Ikke nevnt i mandatet
- Utbygging av et prosjekt i flere byggetrinn. Hvorledes skape et sluttresultat med ett eierseksjonssameie og derved oppnå stordriftsfordeler, uten at utbyggeren må gi fra seg styringsretten til de avhendede seksjoner fortløpende med ferdigstillelse av den enkelte bruksenhet (seksjon).

17.2 Forskjellige modeller

- Utvalget skisserer tre modeller, men konkluderer ikke.
- Borettslagsloven § 2-13 (2) kan være én modell.
- "Utbyggingsseksjon".
- Sterkt forenklede regler for sammenslåing av etablerte seksjonssameier.
- Øvrige modeller?
- Her bør mange mene noe i høringsfasen!