



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Sandvika, 12. desember 2014

Sak 14/5627

Høringsuttalelse – NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Det vises til NOU 2014:6 publisert 22. august 2014 med forslag til revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. mai 1997. Herved oversendes høringsuttalelse fra Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL).

ABBL er et andelslag som eies av medlemmene. Vi utvikler, oppfører, formidler og forvalter boliger i Asker, Bærum, Røyken og Oslo Vest. Samlet fremstår boligbyggelaget som «totalleverandør av bolig tjenester». Vi forvalter ca. 240 boligselskaper bestående av ca. 15 000 boliger. Av disse boligselskapene utgjør om lag 180 eierseksjonssameier.

Til det foreliggende forslag vil vi bemerke:

KAPITTEL I - Innledende bestemmelser

§ 1 Virkeområde; definisjoner

ABBL har ingen kommentarer til § 1.

Ny § 1a Seksjoneringsrett

Utvalget foreslår at det innføres en egen regel om rett til seksjonering av irregulære seksjonssameier.

ABBL er enig i at en slik bestemmelse bør plasseres i eierseksjonsloven, og ikke i sameieloven.

ABBL er enige i utvalgets oppfatning om at de ulemper som kan oppstå for den enkelte sameier i et irregulært seksjonssameie, er så betydelige at det er behov for lovendringer. ABBL har ved flere tilfeller opplevd at styret i et sameie har vært positive til en reorganisering, men så har trukket saken eller fått motbør på sameiermøtet, når eierne ser hvilken kompleksitet en reorganisering medfører og ikke minst, kostnadene for gjennomføringen. ABBL er således positive til at det innføres en seksjoneringsrett.

ABBL er videre positive til at det er tatt inn en unntaksregel dersom en sameier påføres urimelige kostnader eller har andre tungtveiende innvendinger mot seksjoneringen.

ABBL mener at det må være en forutsetning for å innføre en seksjoneringsrett at man

samtidig opphever leietakernes kjøperett. Hvis ikke, må det gjøres et unntak for kjøperetten når et irregulært seksjonssameie blir seksjonert etter krav fra en sameier.

ABBL støtter i utgangspunktet utvalgets forslag om at krav om seksjonering skal fremmes og avgjøres etter en forenklet rettergang og at tingretten skal oppnevne en medhjelper som skal forestå seksjoneringen. Det er åpenbart hensiktsmessig at det ikke er tingretten selv som skal forestå dette. En medhjelper synes således som en god løsning. Det må imidlertid gis klare retningslinjer i en forskrift, ikke bare til hvilke oppgaver som skal utføres, men også i forhold til medhjelperens bakgrunn og erfaring. Når styret og seksjonseierne er «koblet fra» selve prosessen er det viktig at man har en medhjelper som evner å sette seg inn i forholdene i det konkrete sameiet.

Dersom et sameie vil seksjonere frivillig mener vi imidlertid at det bør være adgang til også å overlate prosessen til styret, uten at saken må gå via tingretten. Dette vil være kostnadsbesparende samtidig som styret vil beholde kontrollen over sitt eget sameie. For eksempel kan det vurderes å ta inn en bestemmelse som gir tingretten adgang til å overlate videre gjennomføring av seksjoneringen til styret, fremfor en medhjelper.

ABBL støtter for øvrig utvalgets forslag om at seksjoneringen skal gripe minst mulig inn i de eksisterende forhold, herunder stemmerettsfordelingen, særretter til fellesareal, sameiebrøken mv.

KAPITTEL II - Seksjonering

Når det gjelder eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk er ABBLs generelle oppfatning at kommunen ikke skal være detaljstyrer for hvordan et eierseksjonssameie skal organiseres.

Vi mener likevel at de vilkårene som er nedfelt i rammetillatelsen må videreføres ved seksjonering og at kommunen ved behandling av seksjonsbegjæringen må kontrollere at vilkårene er oppfylt, for eksempel i forhold til krav om antall parkeringsplasser

§ 6 Hva seksjoneringen kan gå ut på

Utvalget foreslår at kravet om en formålstjenlig inndeling ikke bør videreføres. ABBL er enig i utvalgets vurderinger og mener at det er uheldig at enkelte kommuner gir bestemmelsen større rekkevidde enn den er ment å ha og på bakgrunn av dette nekter seksjonering.

Utvalget foreslår videre at kommunen skal kontrollere at parkerings- og garasjeplasser som etter reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser skal avsettes til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, er gjort til fellesareal. Hvis ikke skal seksjoneringen ikke godtas. ABBL støtter forslaget fullt ut.

Utvalget foreslår at seksjonering skal tillates når det foreligger rammetillatelse til bygget etter plan – og bygningsloven. Dette skal også gjelde for ubygde bruksenheter i bestående bygninger. ABBL støtter forslaget fullt ut.

Utvalget foreslår at standardkravene i § 6 syvende ledd videreføres. ABBL mener at man i størst mulig grad bør hindre et marked med boliger som ikke fyller et forventet minimumskrav. Til tross for at bestemmelsen kanskje ikke har samme praktiske betydning

som det den hadde da den ble innført, er det ganske klart at det fortsatt finnes mindreverdige boliger på markedet. Det er viktig at boliger som ikke oppfyller minimumskravene ikke blir lagt ut for salg.

ABBL er enig i utvalgets vurdering i at seksjoneringen ikke bør gi kommunen mulighet til å kreve en fullstendig rehabilitering av alle boliger. Boliger som lovlig kan brukes til beboelse, bør kunne seksjoneres uten at det stilles ytterligere krav.

§ 7 Seksjoneringsbegjæring

ABBL har ingen kommentarer til § 7.

§ 8 Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen

ABBL har ingen kommentarer til § 8.

§ 9 Seksjoneringsvedtak

ABBL har ingen kommentarer til § 9.

§ 11 Registrering og tinglysing

ABBL har ingen kommentarer til § 11.

KAPITTEL III - Kjøperett for leier av bolig

Utvalget foreslår å oppheve kapittel III (§§ 14-18) som i dag regulerer kjøperett for leier av bolig.

ABBL er enig i utvalgets forslag om å oppheve kjøperetten. Vi mener at det boligpolitiske formålet om at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig, ikke lenger kan begrunne en slik rettighet.

Rapporten fra Høgskolen i Bergen viser at kjøperetten er blitt brukt av ca. 32 prosent av dem som har en slik rett. Som en stor aktør på boligmarkedet i Asker og Bærum har vi imidlertid svært liten, om ingen, erfaring med at kjøperetten har blitt benyttet og vi kan derfor vanskelig se at det er behov for at kjøperetten videreføres.

I tillegg mener vi at det er svært uheldig at dagens kjøperett gir en prisreduksjon på 20 prosent på boligen. Et leieforhold utgjør i seg selv ikke nødvendigvis noe verdiminus og kjøperetten kan således utnyttes ved videresalg av boligen med fortjeneste. Dersom man kommer frem til at kjøperetten skal beholdes, mener vi at bestemmelsen om en prisreduksjon på 20 % må fjernes.

Vi er av den oppfatning at dersom man ønsker å gi flere mulighet til å eie sin egen bolig, bør dette skje ved andre boligpolitiske tiltak enn gjennom kjøperetten.

Ny § 14 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Utvalget foreslår 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.

ABBL støtter forslaget fullt ut.

KAPITTEL IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

§ 15 Rett til bruk

ABBL har ingen kommentarer til § 15.

§ 16 Vedlikeholdsplikt for fellesareal m.m.

Utvalget mener at det ikke er grunn til å gjøre endringer i grensesnittet for den enkeltes og fellesskapets vedlikeholdsansvar, men at det er behov for å klargjøre reglene i loven.

ABBL er enige i at det er behov for at reglene om vedlikeholdsansvar blir gjort klarere. En stor del av de spørsmålene vi daglig får som forretningsfører dreier seg nettopp om grensesnittet mellom den enkelte sameiers og fellesskapets vedlikeholdsansvar. Erfaringsmessig får vi langt færre spørsmål rundt dette fra borettslag, hvor grensen er mye klarere. ABBL er således også enig i at utvalgets forslag er gitt samme struktur som vedlikeholdsbestemmelsene i borettslagsloven.

I forslaget er det tatt inn en bestemmelse i annet ledd som gir fellesskapet rett til å få tilgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold av fellesinstallasjoner som går gjennom bruksenheten. Dette følger allerede av dagens § 21 første ledd første punktum. Vi opplever imidlertid stadig problemer knyttet til dette, hvor styret i sameiet er i villrede om hvordan de rent praktisk skal få tilgang. Vi er derfor svært positive til at utvalget nå foreslår å ta inn bestemmelser om varsel.

Videre foreslår utvalget en bestemmelse i tredje ledd om at det kan avtales en større eller mindre vedlikeholdsplikt over fellesarealet med en eller flere sameiere, og at en slik avtale bare skal godkjennes av sameiermøtet med simpelt flertall. Avtalen kan gjøres uoppsigelig i inntil ti år.

Etter det ABBL forstår skal en slik avtale ikke vedtektsfestes. ABBL er skeptiske til å innføre en slik avtalerett uten at en slik utvidet/innskrenket vedlikeholdsplikt skal fremgå i vedtektene. Dersom det inngås mange slike avtaler i et sameie, vil forholdene raskt bli uoversiktlige. Særlig kan dette bli et problem ved nye styresammensetninger og nye seksjonseiere, og hvor de opprinnelige avtalepartene «forsviner». Det vil også kunne medføre uoversiktlige forhold at man har en slik avtalerett parallelt med bestemmelsen i første punktum om at man med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan vedtektsfeste at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like. Etter vår oppfatning er det ingenting i veien for at man også vedtektsfester en slik midlertidig avtale.

Videre foreslår utvalget en bestemmelse i fjerde ledd om selvhjelpsvedlikehold dersom styret/sameiermøtet ikke gjør det som er nødvendig og deretter rett til å kreve regress hos de øvrige. ABBL støtter ikke et slikt forslag.

Selv om man tar inn en bestemmelse som stiller krav om varsling i forkant, mener vi at bestemmelsen gir inntrykk av at den enkelte bare kan sette i gang vedlikehold på egenhånd. Noe som ikke er ønskelig. Det vil dessuten lett kunne oppstå uenighet om hvor grensen går for når en sameier kan utføre vedlikehold selv og hva som er «forsvarlig vedlikehold».

Vi mener at hensikten bak bestemmelsen er ivaretatt i gjeldende rett, og at dette i praksis fungerer greit.

§ 17 Vedlikeholdsplikt for bruksenheten

ABBL støtter i hovedsak forslaget fullt ut.

I fjerde ledd et det imidlertid foreslått en bestemmelse om at vedtektene kan bestemme at fellesskapet skal overta sameiernes vedlikeholdsplikt.

ABBL mener at denne bestemmelsen går litt for langt og er litt for generell. Slik den lyder i forslaget kan man med simpelt flertall i sameiermøtet vedta at sameiet skal være ansvarlig for alt fra utskifting av parkett i den enkelte seksjon til større ting som oppussing av kjøkken og bad.

Vi mener derfor at man bør avgrense bestemmelsen til den type vedlikehold som har betydning for andre seksjoner/fellesareal. Den bør knyttes klart opp til bestemmelsens første ledd om at den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten «... på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter».

§ 18 Sameiers erstatningsansvar

Utvalget foreslår at reglene om erstatningsansvar for vedlikeholdsmangler utformes med utgangspunkt i en kontrollansvarsregel, men noe moderert i forhold til den enkelte sameiers ansvar.

ABBL støtter forslaget fullt ut.

§ 19 Sameiernes erstatningsansvar

ABBL har ingen kommentarer til § 19.

§ 20 Krav mot tidligere avtalepart

ABBL har ingen kommentarer til § 20.

§ 21 Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

Utvalget foreslår at § 21 blir en regel som omfatter alle særregler for personer med nedsatt funksjonsevne. Bestemmelsen i første ledd første punktum gir styret rett til å bestemme hvem som skal ha rett til å disponere biloppstillingsplasser som er gjort til fellesareal ved seksjonering i tråd med reguleringsbestemmelser fastsatt av kommunen. Annet punktum gir styret rett til å fastsette regler om fordelingen og også rett til å bestemme at det skal betales vederlag. Funksjonshemmede skal ha førsterett til slike plasser. Dersom en sameier tildeles en slik plass for fast benyttelse, kan vedkommende pålegges å stille sin ordinære plass til disposisjon for sameiet.

ABBL støtter et slikt forslag fullt ut. Forslaget er i overensstemmelse med de standardregler ABBL har benyttet i slike tilfeller, noe vi ser har fungert bra.

§ 22 Rettslig rådighet

Utvalget foreslår at § 22 tredje ledd som setter forbud mot å erverve mer enn to boligseksjoner, blir opphevet.

ABBL er ikke enige i at bestemmelsen bør oppheves. Det er vår oppfatning, og erfaring, at forbudet motvirker at eierskap til boliger samles hos investorer med ønske om å leie ut leilighetene.

Erfaringsmessig ser vi at det ofte er vanskelig å opprettholde et godt bomiljø i sameier hvor det er mange leietakere. Både leietakere og utleiere føler ofte mindre forpliktelse overfor sameiet, noe som ofte medfører husbråk, manglende vedlikehold mv. Forbudet er et svært viktig hjelpemiddel i sameiene for å kunne opprettholde et godt bomiljø.

Til tross for at det er et smutthull i loven som gjør at en investor kan kjøpe opp seksjoner gjennom ulike aksjeselskaper, mener vi at bestemmelsen fungerer. Særlig gjelder dette opp mot «vanlige» private kjøpere som ønsker å leie ut to-tre seksjoner. At bestemmelsen ikke fungerer opp mot profesjonelle investorer, mener vi ikke er god nok grunn til å fjerne bestemmelsen.

§ 26 Pålegg om salg

ABBL har ingen kommentarer til § 26.

§ 27 Fravikelse

ABBL har ingen kommentarer til § 27.

§ 28 Vedtekter

ABBL har ingen kommentarer til § 28.

KAPITTEL V - Beslutningsmyndighet

§ 30 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Utvalget foreslår at bestemmelsen i annet ledd bokstav g) videreføres, men at den får et tillegg som setter en øvre grense for hvor kostnadskrevenne tiltak som kan vedtas med et kvalifisert flertall. Grensen settes til halvparten av folketrygdens grunnbeløp.

ABBL støtter forslaget og er enig i at grensen knyttes til grunnbeløpet og den enkelte sameier. Det er hensynet til den enkelte sameier som bør være det avgjørende.

KAPITTEL VI - Sameiermøte

§ 37 Sameiermøtets vedtak

ABBL har ingen kommentarer til § 37.

KAPITTEL VII – Styre og forretningsfører

§ 43 Representasjon

Utvalget foreslår at en rett for styret til å gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbygger og som knytter seg til mangler ved, eller forsinket ferdigstillelse av, fellesareal, settes inn som et nytt annet punktum i bestemmelsen.

ABBL støtter forslaget og mener at eierseksjonsloven bør inneholde regler som gir styret mulighet til å representere alle sameierne i tvister med utbygger i saker som gjelder mangler ved fellesareal.

ABBL ser det som urimelig at den enkelte seksjonseier skal måtte påta seg en slik

søksmålsrisiko for å fremme fellesinteresser i sameiet. Samtidig er det svært uheldig at utbyggere kan slippe unna med feil og mangler, fordi styret ikke har anledning til å fremme krav og den enkelte seksjonseier ikke ønsker.

KAPITTEL VIII – Regnskap og revisjon

§ 44 Regnskap

Utvalget foreslår at sameier med 21 eller flere seksjoner skal kunne vedtektsfeste at de ikke skal føre regnskap etter regnskapsloven. Riktignok foreslås det, som en sikkerhetsventil, at dersom sameiet har vedtatt en slik bestemmelse, kan et mindretall på minst en tredjedel av de avgitte stemmene på et senere tidspunkt oppheve unntaket og kreve regnskapsplikten gjeninnført.

ABBL er sterkt imot dette forslaget. I sameier med 21 eller flere seksjoner vil man i de aller fleste tilfeller ha et behov for et mer utførlig regnskap enn det som følger av bestemmelsens første ledd, jf. «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring».

Dersom man opphever regnskapsplikten, vil dette raskt kunne medføre økonomisk rot i sameiet og et betydelig rekonstruksjonsarbeid når plikten i så fall blir innført igjen. I prinsippet vil man kunne ende opp i en situasjon hvor man endrer på vedtektene hvert år, avhengig av hvilke sameiere som bor der. Det er ikke en heldig situasjon.

ABBL mener også at det har stor betydning at sameiene forvalter norske husstanders største og viktigste formuesgode, nemlig boligen. Man bør ikke overlate økonomisk forvaltning av disse verdiene til tilfeldighetene. Regnskapet er et svært viktig verktøy internt i sameiet. Det er viktig for den enkelte sameier å kunne ha oversikt over hvordan sameiets fellesmidler forvaltes. Det er også viktig i forhold til å forebygge og oppklare eventuelle misligheter hos dem som forvalter sameiets midler. Som forretningsfører ser vi svært ofte at det ved gjennomgang av regnskap på sameiermøter stilles spørsmål (ofte fra et mindretall) ved styrets forvaltning av fellesmidler. Regnskapet er i denne sammenheng et svært viktig verktøy både for styret og den enkelte sameier.

Avhendingsloven stiller dessuten strenge krav til selges opplysningsplikt vedrørende boligselskapets økonomi ved salg av bolig. Av denne grunn kreves det også en forsvarlig regnskapsføring.

En annen side ved dette er at det også vil bli vanskeligere å håndheve hvitvaskingsloven.

§ 45 Revisjon

Utvalget foreslår å lempe på kravet om eierseksjonssameiers plikt til å ha revisor og foreslår at sameier med 21 eller flere seksjoner skal kunne vedtektsfeste at de ikke skal være noen revisjon, men med adgang for et mindretall til å oppheve fritaket på et senere ordinært sameiermøte.

ABBL er sterkt imot dette forslaget og viser i denne sammenheng til vår redegjørelse vedrørende regnskapsreglene.

Sammenslåing og deling av seksjonssameier

ABBL er enige med utvalget i at det er et økende behov for klare regler for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier som gjør prosessen enkelt å gjennomføre.

ABBL mener at regelverket rundt sammenslåing og deling bør forankres i en forskrift med utgangspunkt i matrikelloven, fremfor at fremgangsmåten fremgår i rundskriv fra Tinglysingen. Dagens gjennomføringsprosess er for komplisert og vanskelig, særlig i forhold til panthavere

ABBL er enige i utvalgets vurderinger rundt dette, og mener at hovedfokus må være at prosessen kan gjøres på en enklest og rimeligst mulig måte.

Generelle merknader – forslag til andre endringer:

Krav om reseksjonering ved påbygging

Gjennom vår erfaring med forvaltning og salg av boliger ser vi svært ofte at seksjoner bygges ut, uten at det foretas en reseksjonering og uten at sameiebrøken endres. Det medfører at kostnader som er knyttet til areal, forsikring mv. blir skjev i forhold til de øvrige sameierne.

Særlig vil dette kunne bli et problem der seksjonen er bygget ut på fellesareal og det er tvil om hva som rettslig sett tilhører seksjonen, f. eks. i forbindelse med salg.

ABBL mener derfor at det må tas inn bestemmelse i loven om at det ved tillatelse til påbygging må stilles krav om at sameieren også foretar en reseksjonering og at sameiebrøken endres. Det samme må gjelde hvor det er snakk om salg av fellesareal som tilleggsdel til seksjon, f. eks. hageareal mv.

Når det gjelder krav om samtykke fra andre seksjoners panthavere i slike tilfeller, mener vi at det ikke er behov for å kreve slikt samtykke når det er snakk om tiltak som ikke antas å påvirke pantkravets verdi.

Tidspunkt for avholdelse av sameiermøte

I følge esl. § 33 fjerde ledd skal ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Til sammenlikning skal det ordinære sameiermøtet i henhold til borettslovene avholdes innen utgangen av juni. Det samme gjelder i utgangspunktet også for aksjeselskap.

ABBL kan ikke se noen grunn til at det skal være noen forskjell mellom eierseksjonssameier og borettslag på dette punkt, og foreslår at tidspunktet for ordinært sameiermøte i eierseksjonssameier endres til innen utgangen av juni.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Erling Rein
Administrerende direktør