

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Sak: 14/5627

Oslo, 15. desember 2014

Vår ref: 201300280  
Ansvarlig advokat: Marius A Rød

201401134\_KL3N63NN.d

## **HØRINGSUTTALELSE - NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN**

### **1 INNLEDNING**

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev vedrørende NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven datert 29.08.2014.

Bing Hodneland advokatselskap DA ved faggruppen for fast eiendom har gjennomgått NOU-en og inngir her høringsuttalelse vedrørende enkelte nærmere angitte punkter i utkastet til revisjon av eierseksjonsloven.

Vår avdeling for fast eiendom består nå av 17 advokater, og har gjennom mange tiår bistått eiendomsbesittere i forbindelse med utvikling, forvaltning og drift av eiendommer. Vi har i mange år jobbet mye for boligbyggere, boligutleiere og for Oslo kommune med de rettslige spørsmål eiendomsutvikling, organisering av eierrettigheter, forvaltning og drift av sameier og borettslag reiser. Vi har følgelig bred kjennskap til og erfaring med de temaer som er omfattet av utkastet til revisjon av eierseksjonsloven.

Vår erfaring fra både kommuners, utbyggers og privatpersoners perspektiv gjør at vi har god oversikt over de ulike hensyn og utfordringer som knytter seg til de problemstillinger som blant annet forslaget til seksjoneringsrett reiser. Vi har videre vært oppnevnt som medhjelper for Oslo Byfogdembete i en årrekke, og har god kjennskap til de praktiske sidene ved et medhjelperoppdrag i saker angående tvangsgjennomføring.

### **2 KORT OM DE PUNKTER SOM VIL OMTALES**

Vi har med stor interesse gjennomgått utvalgets forslag, som vi i det alt vesentligste er positive til. Vi har funnet å ville gi noen nærmere vurderinger av følgende punkter:

---

- Tomannsboliger
- Reseksjoneringsrett
- "Hyblifisering"
- Garasjer
- Angående skillet mellom seksjoneringsregler og plan- og bygningsregler
- Tidspunkt for seksjonering og seksjonering over flere byggetrinn

### **3 TOMANNSBOLIGER – «MINI-SAMEIER»**

En rekke eierseksjonssameier består kun av 2 seksjoner. Dette gjelder typisk for seksjonerte tomannsboliger og der det er oppført 2 eneboliger/kjedede boliger på samme gårds- og bruksnummer. Vi erfarer at det knytter seg en del problemer ved slike såkalte «mini-sameier», oftest tomannsboliger eller liknende. Dagens eierseksjonslov løser ikke tvister mellom seksjonseiere der sameiet består av to seksjoner. Seksjonseierne er henvist til å forhandle seg frem til en løsning.

De lovbestemmelser som medfører sanksjoner for en seksjonseier, typisk advarsel, salgspålegg eller fravikelse, er undergitt behandling og signatur fra styret. Dagens lov fastsetter at styret er vedtaksført når mer enn halvparten av stemmene er til stede. Det er derfor ingen lovlig løsning at det ene styremedlemmet fatter vedtak dersom det andre unnlater å møte. Sameiermøte bestående av 2 stemmer vil heller ikke være egnet til å treffe konstruktive vedtak.

#### **3.1 Unntak fra kravet om styrebehandling**

For å demme opp for dagens dårlige løsning for minisameier, foreslår utvalget å innføre nytt annet avsnitt i § 26 (salgspålegg) og § 27 (fravikelse), jfr utredningens pkt 3.1.4.4 mfl. Det foreslås at den enkelte sameier skal ha den kompetansen som ellers ligger til styret i slike saker.

Vi er positive til lovforslaget, som vi antar kan bidra til å løse enkelte situasjoner der en seksjonseier sliter med å nå igjennom overfor en annen seksjonseier. Vi er imidlertid usikre på om forslaget løser de reelle tvistesituasjoner der begge seksjonseiere agerer overfor den annen. Hvor står en seksjonseier som blir har gitt salgspålegg når han selv blir møtt med salgspålegg? En slik situasjon vil bli løst ved rettens etterfølgende behandling. Spørsmålet er om loven burde og kunne ha mer detaljerte regler for tvisteløsning i slike situasjoner.

#### **3.2 Vedlikehold**

At lovforslaget gir en seksjonseier styrekompetanse for vedtak om salgspålegg og fravikelse, løser ikke de daglige utfordringer som ligger i eierseksjonslovens manglende regulering av drift og vedlikehold av minisameier.

Etter vår oppfatning kunne det være hensiktsmessig og konfliktdepende om loven også ga seksjonseiere i sameier med to seksjoner styrekompetanse i forhold til ansvar og rett til å sørge for nødvendig vedlikehold og drift av eiendommen.

## 4 SEKSJONERINGSRETT OG RESEKSJONERINGSRETT

Vi er positive til utvalgets forslag til seksjoneringsrett. Hvorvidt en seksjoneringsrett vil bli praktisk og hensiktsmessig, beror i noen utstrekning på hvilke forskriftsbestemmelser som vil utfylle lovforslaget.

Det vil være nokså inngripende å innføre en tvangsseksjoneringsrett. Gitt fornuftige gjennomføringsregler og rimelig og rask kommunal behandling, kan det likevel tenkes at en slik ordning kan vise seg hensiktsmessig.

Like eller mer aktuelt enn en «seksjoneringsrett» som den utvalget omtaler i utredningens pkt 3.1.3 for de irregulære sameier anser vi å være reseksjoneringsrett for sameiet der det oppstår behov for å endre fordeling av felleskostnader og/eller sameiebrøken, se pkt 4.2 nedenfor.

### 4.1 Irregulære sameier

#### 4.1.1 Krav om seksjonering

For å forenkle prosessen for en sameier i et irregulært sameie (typisk en ikke-seksjonert tomannsbolig) til å få seksjonert eiendommen, er det fra utvalgets side foreslått å innføre bestemmelser om rett til seksjonering, kalt «seksjoneringsrett» - i følge utvalgsmedlem Wyller for å unngå begrepet «tvangsseksjonering».

Forslaget innebærer imidlertid at en sameier uten forutgående dom eller enighet skal gis rett til å kreve seksjonering av ikke-seksjonert eiendom og ha tvangsgrunnlag for gjennomføring av et seksjoneringskrav.

#### 4.1.2 Fordeler og ulemper

Forslaget om å innføre en seksjoneringsrett innebærer noen fordeler og noen ulemper. Fordeler i form av en «fast oppskrift» for en sameier til å få seksjonert eiendommen, ulemper i form av at sameierne vil bli påført kostnader forbundet med seksjonering med mulig tilhørende krav om oppfyllelse av standardvilkår for seksjonering. Det antas at færre vil ha innsigelser til seksjoneringskrav dersom lovens standardkrav kan fravikes, i og med at standardkravene antas å utgjøre den vesentligste ulempen ved seksjonering.

#### 4.1.3 Standardkravene ved seksjonering

De nærmere konsekvensene ved eventuelt å fjerne standardkravene bør vurderes nøye. Det er mye som tilsier at dagens krav til standard uansett innebærer at de fleste utbyggere og eiendomsutviklere vil opparbeide god standard ved eiendom som skal seksjoneres. På den annen side, kan det være betenkelig å legge til rette for en større grad av «hyblifisering» enn dagens lov tillater. Dette vil gi adgang for å bygge og/eller seksjonere eiendommer med kummerligere standard som i sin tur kan være en (effektiv?) måte å få boligprisene ned på – og som muligens vil møte en til dels stor etterspørsel som må antas å finnes for boliger med lavstandard. Slike eiendommer kan bli et ønskelig objekt eksempelvis for studenter og arbeidsinnvandrere, der sameiet senere vil slite med eiere som har ulike interesser og ønsker ift eventuelt behov for tidsmessig oppgradering av eiendommen.

Med de til dels store konsekvensene en seksjoneringsrett innebærer, er det et spørsmål om en seksjoneringsrett løser et reelt problem, all den tid tingretten uansett må involveres? Dessuten kan det reises spørsmål ved om ordningen med å oppnevne medhjelpere være økonomisk forsvarlig for de typiske tilfeller som omfattes av tvangsseksjoneringen.

#### **4.2 Behov for generell reseksjoneringsrett**

Etter vår oppfatning er det behov for en generell reseksjoneringsrett for sameiet der sameiebrøken endres ved senere utbygginger, eller ved åpenbare feil i sameiebrøken brøk etc. I dag vil en rekke slike reseksjoneringer være betinget av tilslutning fra alle seksjonseierne. Slik reseksjonering som følge av endringer i eierbrøken må gjøres for å endre fordelingen av fellesutgiftene.

En reseksjoneringsrett bør bygges opp slik at den ikke kan hindres av enkeltseksjoner slik som i dag.

En rekke etablerte eierseksjonssameier møter senere behov for reseksjonering. Dette kan skyldes utbygging av kjellere, loft, utvidelse av seksjoner mot fellesareal etc.

Etter eierseksjonsloven kreves 2/3 flertall i sameiermøtet for vedtak om bygging, utvidelse og for samtykke til reseksjonering. Begjæring om reseksjonering skal settes frem av styret, jf § 13. Loven innebærer en mulighet for enkelte seksjonseiere til å blokkere gjennomføring av vedtatt reseksjonering.

Til sammenlikning åpner borettslagsloven § 5-19 for å endre fordeling av fellesutgiftene ved endringer av boligene eller eiendommen ellers som fører til vesentlig endring av verdiforholdene. Vi savner en tilsvarende bestemmelse i eierseksjonsloven slik at endring av fordelingsnøkkel og sameierbrøk kan gjennomføres uten hensyn til én vanskelig eller utilgjengelig seksjonseier.

En reseksjoneringsrett kan også bygge på utvalgets forslag til rett for kommunene til å kreve reseksjonering jf forslaget utkast til ny § 14.

### **5 HYBLIFISERING**

Dagens eierseksjonslov åpner for at det kan opprettes flere hybler innenfor en seksjon. Dette har ført til det vi oppfatter som en utilsiktet «hyblifisering». Utvalget behandler delvis spørsmålet under pkt 3.2.2.4 i utredningen der utvalget gjennomgår spørsmålet om «sammenkoblingen» mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

Etter vår oppfatning bør minimumskravene til en boligseksjon oppfattes som et ønske om å unngå hybler som egen boenhet og det bør vises varsomhet med å akseptere en friere adgang til å opprette flere boenheter innenfor en seksjon. Samtidig er det ikke gitt at det bør være forbudt å opprette flere delvise enheter innenfor en seksjon – dette kan være et viktig stimulus for eventuelt ønsket utleievirksomhet og for å fremskaffe boliger til leiemarkedet.

Vi er av den oppfatning av loven bør ha en bevisst holdning til om det skal være adgang til å opprette flere delvise boenheter innenfor en boligseksjon. Vi tror ikke det bør nedfelles forbud mot dette i loven, men antar at det bør åpnes for at vedtektene, med tilslutning fra alle seksjonseierne, kan fastsette forbud mot flere delvise enheter innenfor en seksjon.

## **6 GARASJER**

Spørsmålet om endringer i organisering av garasjeanlegg og garasjeplasser innenfor rammen av eierseksjonsloven var en del av det mandatet som ble gitt til utvalget.

Etter vårt syn er utvalgets svar på denne delen av mandatet ikke tilfredsstillende, og den anledningen en revisjon av eierseksjonsloven gir til å korrigere eksisterende praksis ved fastsettelse av nye lovbestemmelser vedrørende dette bør benyttes.

I utredningens punkt 3.2.4.2 ser det ut til at utvalget anser tilleggsdeler som noe som enkelt kan skifte eier, da det skrives at «En mulig løsning er å åpne opp for en bytteordning der man kan selge disse plassene som tilleggsdeler». Det hensyn som søkes ivaretatt der dette er omtalt er viktig hensyn, som etter vår vurdering kan ivaretas godt ved en slik «bytteplikt» som den utvalget foreslår. Vår innvending er at et «bytte» av tilleggsdel krever reseksjonering – en prosess som pr i dag er både relativt omfattende og nokså kostbar.

### **6.1 Garasjeanlegg som eget formål?**

I utredningens punkt 3.2.5 behandles spørsmålet om hvorvidt det vil være hensiktsmessig å (gjen-)innføre garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål. Det fremkommer i dette punktet at «Etter utvalgets erfaring er det i dag vanligere at parkeringsplasser (biloppstillingsplasser) seksjoneres som næringsseksjoner – enten enkeltvis eller i grupper – enn at et helt garasjeanlegg seksjoneres som én næringsseksjon». Dette avviker fra den erfaring vi har fra seksjonering i flere av landets mange kommuner, i særlig grad for boligsameier. Garasjeanlegg og -plasser er etter dagens regelverk, og den ulikeartede praktiseringen av dette, til dels svært uhåndterlig – og garasjeplasser er å finne som fellesareal, tilleggsdeler og som én næringsseksjon.

Det er etter vårt syn ikke det element av språklige problematikk rundt dagens bruk av «næring» som sekkebetegnelse for alt annet enn bolig – slik utvalget tar opp i punkt 3.2.5.2 – som er det problem man bør søke å løse ved lovrevisjonen, men den iboende mangfoldighet som et garasjeanlegg utgjør. Med unntak av større anlegg med «minilagre» eller tilsvarende er det vanskelig å se at de utfordringer som gjør seg gjeldende for garasjeanlegg og -plasser finnes for andre typer areal og enheter. Det er derfor etter vårt syn ikke tilstrekkelig tungtveiende grunnlag for de betenkeligheter utvalget har når det gjelder å åpne for mer enn 2 typer seksjoner.

### **6.2 Dagens muligheter – og problemer**

Ved seksjonering av boligbygg med tilhørende garasjeanlegg erfarer vi store forskjeller fra kommune til kommune. Enkelte kommuner aksepterer løsningen med én enkelt næringsseksjon, noen aksepterer at det benyttes anleggseiendommer – som særlig er praktisk ved større utbygginger som i dag resulterer i flere sameier,

enkelte står fast på at garasjeanlegg er fellesareal der eierskap til enkeltplasser eventuelt må angis som tilleggsdel, og noen er etter vårt syn «umulige» - og krever da gjerne at hele garasjeanlegg klassifiseres som fellesareal.

### 6.2.1 Næringsseksjon

Eierseksjonsloven angir ingen mulighet for seksjonering av parkeringsplasser, men i praksis aksepteres opprettelse av en eller flere næringsseksjoner for parkeringsplasser. Der flere parkeringsplasser legges i en næringsseksjon, oppstår et tingsrettslig sameie mellom eierne av p-plass/andel i næringsseksjonen.

Der det opprettes næringsseksjon som omslutter flere parkeringsplasser blir eierne eiere av en gitt ideell andel som i sin tur gir rett til bruk av en parkeringsplass. Denne ideelle andelen har i utgangspunktet ingen tilknytning til eierens boligseksjon i sameiet. Ved salg av leiligheten der parkingsplassen medfølger, har det vist seg at mange samtidig glemmer å overføre sin ideelle andel i garasjeanleggsseksjonen. Løsningen med å la p-plasser ligge i næringsseksjon har derfor en del svakheter i form av manglende oversikt over hvilken plass som tilhører hvem og manglende oversikt over eierforholdene.

### 6.2.2 Anleggseiendom

Ved aksept for opprettelse av anleggseiendom oppnås den fordel at garasjen holdes utenfor det eierseksjonssameiet der boligseksjonene inngår, og man unngår problematikken knyttet til kombinasjonssameier mv. Videre er det i større utbygginger gjerne slik at et garasjeanlegg tjener flere eiendommen - og eierseksjonssameier - og at det i disse tilfellene er meget hensiktsmessig at garasjeanlegget er et separat objekt som kan driftes om et ordinært tingsrettslig sameie.

Ved større anlegg kan de være av interesse å kunne seksjonere også en slik eiendom fremfor ren regulering ved bruk av ideelle andeler, men dette vil ikke omtales nærmere her da dette eventuelt vil løses ved en (gjen-)innføring av G.

### 6.2.3 Tilleggsdel

Modellen med bruk av tilleggsdel har den fordel at parkeringsplassen knyttes til den enkelte boligseksjon, og at denne da følger boligseksjonen ved senere omsetning.

Modellen er dog til hinder for omsetning av eventuelle overskytende garasjeplasser til andre enn seksjonseiere, og det er videre - som nevnt foran under 6.1 - nødvendig med reseksjonering også ved overdragelse av plasser mellom seksjonseierne. Dette er lite praktisk, og er videre til hinder for (mer eller mindre) fri omsetning av garasjeplasser.

I tettbygde strøk har garasjeplasser etter hvert fått en betydelig verdi, og det er videre slik at det i mange områder er en eksisterende etterspørsel etter parkeringsplasser i nabolaget slik at det vil være hensiktsmessig om utbygger har en insentiv til å etablere flere plasser enn det som er krevet for nybygget.

#### 6.2.4 Fellesareal

I de tilfeller der den enkelte kommune nekter etablering av garasjelegg som en eller flere næringsseksjoner vil de plasser som ikke kan tillegges en seksjon som tilleggsdel bli fellesareal for sameiet.

I flere tilfeller vil dette ikke samsvare med de faktiske forhold – og det er vår oppfatning at det ikke er uvanlig at det i realiteten er utbygger som er eier av de parkeringsplassene som legges inn i fellesarealet.

Dersom disse plassene på et senere tidspunkt blir solgt vil man på samme måte som ved eierskifte for tilleggsdeler – det er nødvendig med en reseksjonering for å kunne gi rettsvern til ny eier av garasjeplassen. Ved disse tilfellene oppstår det også ofte komplikasjoner knyttet til flertallskravet i esl § 30 2 b).

#### 6.2.5 Oppsummert

Utvalgets forslag behandler bare i liten grad mandatet for forslag til endring i reglene for garasjelegg, og løser ikke dagens utfordringer knyttet til effektiv seksjonering av p-plasser.

Dagens løsning med enten anleggseiendommer, én enkelt næringsseksjon eller som tilleggsdel til seksjoner er ikke tilfredsstillende. Vi tar derfor til orde for – og foreslår – en gjeninnføring av seksjonstype G for garasje.

### 6.3 Behov for seksjonstype «G» for garasje

Utvalget skriver i utredningens pkt 3.2.5.2 at «Utvalget klarer ikke å se hvilke særregler det ville være meningsfullt å gi for garasjelegg eller parkeringsplasser om de ble gjort til en egen type.»

Sammen med forslaget om gjeninnføring av G foreslås derfor med dette den særregel at en «garasjeseksjon» igjen kan deles i separate eierandeler – med egne grunnboksblader for hver enkelt.

En enkel men uttømmende lovregulering av et eierskap til «underseksjon» i G kun gir stemmerett i sameiermøtet i saker vedrørende garasjeseksjonen – og at slike saker avgjøres eksklusivt blant eierne av garasjeplasser vil sikre at man unngår konfliktsituasjoner knyttet til drift og vedlikehold av så vel garasje som det øvrige sameiet også i de tilfeller der det er både «interne» og «eksterne» eiere av garasjeplasser. Det er vårt forslag for en slik regulering at garasjeseksjonen driftes av sameiets styre, men det som angitt over kun er eierne av garasjeplasser som har stemmerett (med én stemme pr plass) for saker som alene vedrører garasjene.

Ved å kunne dele garasjeseksjonen «G» i flere grunnboksblader som benevnes G 1, G 2 etc vil de åpne seg muligheter både for å knytte garasjeplasser varig til de enkelte boligseksjoner (slik at leilighet og garasjeplass kun kan selges samlet i de tilfeller der full parkeringsdekning er et vilkår fra kommunen eller tilsvarende), og for eventuelt å overskjøte parkeringsplasser «G x» alene. Det være seg mellom eiere i samme bygg om dette skulle være en eierskapsbegrensning pålagt av kommunen eller av sameiet selv – eller til en ny eier som ikke også er eier av en

boligseksjon – eller for den saks skyld en næringsseksjon i kombinerte sameier eller de rene næringssameier.

Det er vår mening at en slik lovregulering vil være langt mer hensiktsmessig enn en modell det er garasjeanlegg med 50 plasser beliggende i kjelleren til et boligbygg med 100 leiligheter resulterer i kombinert sameie med 150 seksjoner.

#### **6.4 Oppsummering og anmodning**

Dersom det ved det videre lovarbeid konkluderes med at G ikke gjeninnføres som seksjoneringsformål vil vi med dette anmode om at det gis presiserende regler hva gjelder anledningen til å seksjonere enkeltplasser i en garasje som selvstendige næringsseksjoner samt anledningen til å seksjonere hele garasjeanlegg som næringsseksjoner. Dette med tanke på å kunne kreve at praksis i kommunene blir mer ensartet.

### **7 ANGÅENDE SKILLET MELLOM SEKSJONERINGSREGLER OG PLAN- OG BYGNINGSREGLER**

Vi har delte oppfatninger om det er hensiktsmessig med et fullt skille mellom seksjonering og plan- og bygg slik revisjonsforslaget legger opp til. Boligmarkedet (altså forbrukere) legger etter vårt skjønn stor vekt på at noe er seksjonert som «bolig».

Spørsmålet behandles grundig i utredningen, blant annet i pkt 3.2 herunder 3.2.24 mfl.

Det er en uheldig konsekvens av lovens definisjon og bruk av «boligseksjon» og «næringsseksjon» at dette gir kjøpere inntrykk av at objektet samtidig er offentligrettslig godkjent til hhv bolig – eller næringsformål. Etter vår oppfatning bør det vurderes om nyopprettede boligseksjoner skal forbeholdes objekter som er bygget i tråd med byggetillatelse og næringsseksjoner bør være forbeholdt areal og seksjoner som er tillatt brukt i næring.

Dette skaper imidlertid behov for å innføre ny kode for alt areal som ikke er offentligrettslig godkjent til hverken det ene eller annet – f.eks «annet». Dette antas å kunne skape flere problemstillinger enn klarhet, hvilket tilsier at lovforslaget er fornuftig og at den seksjoneringsmessige status ikke bør kunne tas til inntekt for den plan- og bygningsrettslige betegnelse eller godkjenning for det samme areal. Et klarere skille vil antagelig kunne tydeliggjøre for den alminnelige forbruker at seksjonering er en privatrettslig måte å organisere en eiendom på – ikke et offentligrettslig stempel for byggets godkjenning.

### **8 TIDSPUNKT FOR SEKSJONERING**

Vi er svært positive til utvalgets forslag om å tillate seksjonering på rammetillatelse (utredningens pkt 3.2.7 med underpunkter), også ved opprettelse av ny seksjon i eksisterende bebyggelse. Vi er imidlertid usikre på om manglende tidsfrist for bygging av det seksjonerte for slike enheter er hensiktsmessig. Her bør kommunen og antagelig sameiet ha rett til å kreve reseksjonering på samme måte som for



eiendom som ikke er seksjonert i tide etter § 14 – jf også sameiets adgang til å gi salgspålegg. Kan sameiet gi salgspålegg for seksjon som ikke er bygget?

Forslaget gir en etterlengtet forenkling av utbyggers utfordringer knyttet til seksjonering av større prosjekter, i det hele prosjektet kan seksjoneres under ett selv om prosjektet går over flere år og byggetrinn.

Vi har drøftet om seksjonseier av seksjon som kun eksisterer på rammetillatelse bør ha de samme rettigheter og plikter som enhver annen seksjonseier fra seksjoneringstidspunktet, og antar at dette for alle praktiske formål er det mest fornuftige. En seksjonseiers forpliktelse til å svare fellesutgifter for ikke-ferdigstilt enhet som er seksjonert vil muligens kunne virke stimulerende for å få seksjonen ferdigstilt eller avvirket.

Vi er videre positive til forslaget om at kommunen kan kreve reseksjonering dersom det viser seg at det bygde avviker fra det som er seksjonert.

## 9 TILSLUTNING

Generelt er vi svært positive til utvalgets ulike forslag til endringer, som for det vesentligste kan tiltres.

Vi er svært positive til avskaffelse av leiers kjøperett, som er utgått på dato og dessverre fører til at unødvendige mange leiligheter står tomme i en utviklingsfase.

Videre er vi positive til at forbudet mot å erverve flere enn 2 seksjoner foreslås fjernes, i det bestemmelsen enkelt kan omgås og gir et skinn av kontroll med eierform og bruk som heller bør nedfelles uttrykkelig i sameiets vedtekter.

Vi er positive til utvalgets initiativ knyttet til mulige/alternative bestemmelser om utbygging over tid, og kan bekrefte at de skisserte utfordringer knyttet til løpende salg og tidsaspektet medfører at en del sameier blir delt i flere mindre med de konsekvenser dette har for rasjonell drift. Det er ikke alltid dette innebærer noen reell ulempe for eierseksjonssameiene, som står fritt til å inngå samdriftsavtaler. At enkelte bygg driftes for seg, vil dessuten i noen tilfelle være mer hensiktsmessig av hensyn til felles interesser, vedlikeholdsintervaller etc.

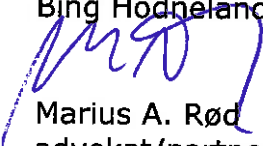
Vi er av den oppfatning at det vil være særlige utfordringer knyttet til oppgjør som gjør at forslaget om å la utbygger sitte på formell kontroll over eiendommen etter overtakelse vil være lite praktisk og antagelig vil bli lite benyttet som følge av de enorme verdier utbygger eventuelt må garantere for i denne perioden.

Vi har atskillig mer sans for forslaget om «utbyggingsseksjon», og er av den oppfatning at dette vil være både en praktisk og formell god måte å seksjonere flere byggetrinn løpende til ett sameie. Likeledes ser vi at utvalgets forslag til forenkling av reglene for sammenslåing av eierseksjonssameiet i visse tilfeller kan ha mye godt for seg og vi tilrer utvalget savn for nærmere regler om dette eksempelvis i matrikkelforskriften.

\*\*\*\*

Vi håper våre erfaringer, innspill og vurderinger knyttet til nevnte forslag er av interesse.

Med vennlig hilsen  
Bing Hodneland advokatselskap DA



Marius A. Rød  
advokat/partner

E-post: [mar@binghodneland.no](mailto:mar@binghodneland.no)  
Tlf: 901 02 309