

F BIO – FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Også sendt pr e-post: postmottak@kmd.dep.no

Deres ref:
14/5627

Dato:
15 desember 2014

Høring – NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Innledning

Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon – FBIO – er tilfreds med det initiativ som nå er tatt for å revidere eierseksjonsloven. Det er nå mye erfaring i forhold til hvordan eksisterende lovgivning fungerer, og det er bestemmelser som med fordel kan endres og tilpasses de erfaringer som departementet, lovgiver, domstoler og andre aktører har trukket i den tiden som er gått etter vedtak av gjeldende lov.

Det er styret i FBIO som har utarbeidet denne uttalelsen etter at medlemmene i organisasjonen er invitert til å komme med innspill. I styret sitter styreleder Karl Arne Enqvist (Enqvist Eiendomsdrift AS) og styremedlemmene Anne Løversbakke (Brækhus Dege Eiendom AS), Ingvild Falkenberg Udahl (Sebra Forvaltning AS) og Torill Jahr (Enqvist Eiendomsdrift AS)

I denne høringsuttalelsen legger FBIO til grunn den samme orden/rekkefølge som er gjort i NOU 2014:6, og kommenterer kun de punkter der har vi kommentarer og forslag. Nummereringen holdes identisk med utvalgets nummerering.

FBIO vil konsentrere oppmerksomheten om de områder hvor våre medlemmer opplever at lov- og regelverket bør tilpasses/endres, det vil si de sider av lovgivningen om vi beskjeftiger oss med i den daglige forretningsførsel for eierseksjonssameier.

FBIO vil knytte bemerkningene til del I og del II, og ikke til del III med de konkrete forslag til lovendringer, idet disse lovtekniske formuleringene ligger utenfor FBIO's kompetanse. Vurderingene som ligger til grunn for del III er også behandlet og drøftet i del I og II.

Del 1 - Mandat, sammendrag og konsekvenser

Utvalgets mandat om at

- interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås
- finansierings- og pantsettelsesmarkedet skal fungere optimalt
- søknader om seksjonering og klager skal fungere godt

er viktige for alle impliserte, ikke minst for sameierne som normalt har liten kunnskap om loven og regelverket knyttet til eierseksjonssameier.

2.2 Avgrensninger av utvalgets arbeid

FBIO har, ut fra det mandat utvalget har fått, forståelse for at det er forhold som man ikke har hatt kapasitet og tid til å gå inn i. Vi vil imidlertid gi uttrykk for at det kan være behov for at også slike problemstillinger som nevnes i forhold til rammeverk for eiendomsutvikling og organisering, plan- og bygningslovens innflytelse over forhold som knyttet til eierseksjonsloven bør gjøres gjenstand for gjennomgåelse ved en senere anledning.

2.4 Konsekvenser av utvalgets forslag

FBIO mener utvalgets forslag som innebærer

- redusering av kommunenes oppgaver i seksjoneringssaker
- reduksjon av kommunenes saksbehandlingstid
- reduserte kostnader ved seksjonering

er en modernisering som gir alle parter fordeler. FBIO har forståelse for at kommunene ikke skal subsidiere tjenestene.

FBIO er **uenig** opphevelse av den lovfestede ervervsbegrensning på to boligseksjoner i samme sameie. Begrunnelsen for dette er:

- en lemping av de begrensninger som i dag gjelder, vil føre til at andelen utleieseksjoner i et sameie vil øke. Det oppleves til daglig store vanskeligheter i de sameier hvor det er en stor andel utleieseksjoner.
- eierseksjonssameiers primære funksjon må være å skaffe boliger til dem som ønsker å bo der og ikke for dem som ønsker en sekundærbolig for utleie. En samordning av bestemmelsene i borettslagsloven og eierseksjonsloven ville være rimelig.
- Konflikter mellom de sameiere som bor i sameiet og dem som leier seksjoner i et sameie, oppstår idet motivasjonen for å ha et godt bomiljø og interesse for å innrette seg etter sameiets husordensregler, ofte er begrenset for leiere som normalt leier kun for begrenset tid.

Del 2 - Generell del

3.1 Eierseksjonsloven kapittel I – Innledende bestemmelser

3.1.3 Irregulære seksjonssameier – seksjoneringsrett

FBIO er enig i de betraktninger som gjøres av utvalget om at det er behov for lovendringer på grunn av de ulemper som kan oppstå for den enkelte sameier i et irregulært sameie. Vi vurderer at de ulemper som en seksjoneringsrett ville kunne innebære, er små i forhold til de fordeler som sameierne vil bli til del dersom sameiet blir omfattet av eierseksjonslovens bestemmelser.

3.2 Eierseksjonsloven kapittel II – Seksjonering

3.2.1 Innledning

FBIO er enig i utvalgets konklusjon og understreker viktigheten av at en sammenblanding av to lovverk, der man benytter det ene lovverket som sanksjonsmulighet overfor det andre, bør

FBIO – FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

ivaretas i lovens kapittel II der man stiller vilkår for seksjonering.

FBIO understreker derfor det utvalget sier:

Det forhold at en eiendom ønskes seksjonert, bør ikke gi kommunen rett til å bruke seksjoneringsnekting som virkemiddel for å få oppfylt krav som følger av andre lover. Etter utvalgets oppfatning bør hovedregelen være at kommunen bare skal kontrollere vilkårene i eierseksjonsloven, treffe et seksjoneringsvedtak, matrikkelføre det og sende det til tinglysing. Medmindre annet følger av bestemmelsene i eierseksjonsloven – f.eks. om 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.

3.2.2 Standardkrav til boligseksjoner

FBIO har ingen særskilte oppfatninger om dette punktet og kan se både fordeler og ulemper ved at reglene endres. For det tilfellet at kravet om standard fjernes, må regelverket beskrive hvorledes eierbrøkene skal beregnes, idet arealene som omfattes av felles bad/kjøkken som beskrevet for dubletter, må medregnes i fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene. Sameiets vedtekter må også gjenspeile hvorledes en slik ordning skal håndteres.

3.2.3 Andre krav som gjelder den fysiske utforming

3.2.3.1 Kravene i §6 første ledd

FBIO er enig med utvalget at regelen om at "hoveddelen skal være sammenhengende og ha en klar avgrensning og egen inngang" ikke skaper problemer i praksis og at denne regelen derfor kan videreføres.

FBIO er også enig med utvalget i at bestemmelsene om "formålstjenlig inndeling" ikke bør videreføres, med samme begrunnelse som gjis av utvalget.

3.2.3.2 Seksjonering av flere eiendommer - §6 – tredje ledd

FBIO har heller ikke opplevet at denne bestemmelsen har medført noen vanskeligheter, og er enig med utvalget at denne bestemmelsen videreføres.

Imidlertid har vi opplevet at der det ikke er gjennomført sammenføyning og hvor det ikke er begrensninger som nevnes med både eiertomter og festetomter, kan oppstå noen praktiske vanskeligheter. Vi har sett at slike sameier (med ulike bygninger) ønsker å organisere seg med ulike styrer for eiendommene, noe som har medført uoverensstemmelser med hensyn til vedlikehold av utendørs fellesarealer, ulik fordelingsnøkkel for ulike kostnader og dermed uoverensstemmelser innad i sameiet.

Det er grunn til å vurdere innføring krav om sammenføyning til én eiendom i slike tilfeller.

3.2.3.3 Kravet om fullstendig oppdeling

FBIO er enig med utvalget om at det ikke er grunn til å endre dagens bestemmelse.

FBIO – FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

3.2.5 Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål?

FBIO er enig i at hvorvidt det opprettes eget seksjoneringsformål garasje, eller om garasjer – som i dag – opprettholdes som næringsseksjoner, har marginal interesse.

Det er imidlertid andre problemstillinger som omfatter garasjeanlegg som håndteres ulikt av ulike utbyggere, og som i mange tilfeller skaper vanskeligheter.

Kravet om bygging av garasje plasser er det kommunene som håndterer, og det er ikke krav om like antall parkeringsplasser som boliger. Kommunene har ulike regler om hvilken "parkeringsdekning" som kreves i ulike strøk, og det er også ulike krav i ulike kommuner.

Ikke sjelden opplever vi i dag at mange av dem som i dag kjøper bolig, ikke har behov for bilplass. Dette betyr at utbyggerne i mange tilfeller blir sittende igjen med "usolgte" garasje plasser. Man oppretter garasjen som næringsseksjon og selger bruksretter til garasje plass. Når ikke alle parkeringsrettene blir solgt, sitter utbygger igjen med rettighetene til de usolgte bruksrettene.

Hvordan organiserer man et "parkerings sameie" i en næringsseksjon? Mange eiere av bruksretter og med ideelle eierandeler i en næringsseksjon – garasje – har behov for å organisere seg som et garasjelag, dersom man skal kunne fatte beslutninger som gjelder vedlikehold og andre kostnader knyttet til seksjonen. Likeledes er det nødvendig at disse eierne av bruksretter organiserer seg dersom de skal kunne avgi stemme ved sameiermøtet. etter dagens lov finnes det ingen bestemmelser om hvordan man organiserer slike ordninger, og som regel blir det her et spørsmål om å vedtektsfeste ordninger.

Kostnader knyttet til en slik næringsseksjon i forhold til kostnadsfordelingen i sameiet som helhet, vil ikke kunne gjøres ved hjelp av eierbrøken. Dette ville i så fall medføre at eierne av bruksrett til garasje, ville måtte betale en større forholdsmessig andel av sameiets totale felleskostnader. Garasjeseksjonen bør normalt ikke være med å dekke kostnader som kun gjelder boligseksjonene. Dette kan være renhold, utendørs vedlikehold og lignende, mens alle boligseksjonene ikke bør være med på drift og vedlikehold av parkeringssæregne kostnader, som renhold i garasjeseksjon, drift og utskiftning av multi-parkeringsanlegg, kostnader som kan bli ganske vesentlige.

Endelig nevnes også utfordringene knyttet til at boder ofte etableres i tilknytning til garasjeanlegg, ikke alltid i samme antall som garasje plasser. Boder utenfor boligene organiseres i enkelte sammenhenger som tilleggsdeler til bruksenhetene, enkelte ganger som fellesareal.

Det faktum at det ikke kreves garasje til hver enkelt bruksenhet skaper utfordringer i forhold til kostnadsfordelingen, noe som må løses i vedtektene. Dersom deler av garasje plassene opprettes som tilleggsdeler til bruksenhetene, deler av garasje plassene som næringsseksjon, boder i næringsseksjonen og boder som tilleggsdeler til bruksenhetene, oppstår det en stor utfordring hensett til en rettferdig fordeling av fellesutgiftene.

FBIO mener at denne problematikken bør finne sin løsning ifm revisjon av eierseksjonsloven. Dette er til dels en "ny problematikk" som det er nødvendig at loven reflekterer.

Én løsning kan være at garasjer er fellesareal hvor det vedtektsfestes bruksretter for spesielle seksjoner. En annen løsning kan være at garasje plasser organiseres som tilleggsdeler til spesielle seksjoner. Uansett oppstår interessekonflikter mellom sameiet og utbygger, og senere mellom sameiet og dem som disponerer garasje plasser. FBIO har ikke konkludert hvilken ordning som er mest hensiktsmessig.

FBIO – FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

3.2.6 Saksbehandlingstid og gebyrer

3.2.6.4 Utvalgets vurderinger – saksbehandlingstid

FBIO er enig i de vurderinger utvalget gir for saksbehandlingstid i kommunene, og at en 6 ukers frist vil være en vesentlig forbedring i forhold til dagens praksis. En vurdering av om det er mulig å gjøre denne fristen kortere, etter at man har vunnet erfaringer, er naturlig.

3.2.6.7 Utvalgets vurderinger - gebyrer

FBIO påpeker at dersom utvalgets flertall syn vinner frem, om at kommunen bør stå fritt med hensyn til å fastsette gebyrer for behandling av seksjoneringssaken, med den begrensning at gebyrsatsene skal baseres på selvkost, innføres et regime som neppe er kontrollerbart. Kommunene har antakelig ikke systemer som på en enkel måte kan beregne korrekte kostnader ved behandlingen, i tillegg til at dette kan etterprøves.

Dersom man imidlertid konkluderer med at dette prinsippet skal ligge til grunn, støtter FBIO utvalgets mindretall om at maksimalsatser videreføres, med de samme begrunnelser som utvalgets mindretall, Torgersen og Wyller. Vi gir også tilslutning til prinsippet om at rettsgebyret gir en forutsigbar kostnad for maksimalkostnaden ved seksjoneringen, men FBIO stiller spørsmål om 9 og 15 rettsgebyr i høyeste laget, tatt i betraktning den arbeidsbelastning som er beskrevet tidligere av utvalget.

3.2.8 Oppmåling av tilleggsdeler

FBIO er enig med utvalget om at reglene i §9 annet ledd reverseres med bakgrunn i blant annet kostnader og den tid en slik oppmåling kan føre med seg. Det er neppe heller tvil om at den nøyaktighet som en fullstendig oppmåling innebærer ikke i praksis spiller noen rolle. I mange tilfeller dreier dette seg om at seksjoner på bakkeplan disponerer et utenforliggende tomteområde i stedet for at disse seksjonene har balkong. Dette vil også kunne anmerkes og målsettes på plantegningene som følger oppdelingsbegjæringen.

FBIO støtter de prinsipper som vises i illustrasjoner til utendørs tilleggsdeler når det gjelder krav om oppmåling/ikke krav til oppmåling. Vedlegg 1 til NOU 2014:6.

3.3 Eierseksjonsloven kapittel III – Kjøperett for leier av bolig

FBIO er enig med utvalgets flertall i at kjøperetten for leier ikke i dag kan begrunnes ut fra den situasjonen som var på det tidspunktet bestemmelsen ble inntatt i dagens lov. Således at man enig med flertallet i at bestemmelsen om kjøperett (eller forkjøpsrett) ikke har den betydning som var grunnlaget da den ble innført.

Kjøperett eller forkjøpsrett ved seksjonering bør derfor ikke omfattes av loven.

3.4 Eierseksjonsloven kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

3.4.3 Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner

FBIO ser de forskjellige hensyn som er gjort rede for, hensynet til utbyggere og hensynet til bomiljøet i sameiet. FBIO mener de forholdene som utvalget selv redegjør for, er meget

FBIO – FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

tungtveiende grunner for på en eller annen måte å regulere utleien i et sameie. Dette bør gjøres av lovgiver, ikke av det enkelte sameiet selv i vedtektene, idet også dette kan medføre større intern uro i sameiet og gå utover bomiljøhensyn som bør være grunnleggende.

FBIO mener det derfor er grunn til å sitere utvalgets egne vurderinger, som vi mener er så tungtveiende:

Et annet hensyn som kan påberopes for å opprettholde forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, er den betydningen en stor leietakerandel i boligsameier kan ha for bomiljøet. Det kan tenkes at hverken seksjonseiere som leier ut boligseksjonene, eller leietakerne som bor der, er særlig interesserte i å følge opp en del av de oppgavene som løses i fellesskap, som for eksempel dugnader, rengjøring av felles søppelrom osv. Tidvis vil nok både utleiery og leietakere føle en mindre til- knytning og forpliktelse overfor sameiet enn dem som både eier og bor der selv. Til det kommer at en investor som kjøper opp et stort antall bolig- seksjoner, kan få stor kontroll på sameiermøtet siden man har én stemme pr. seksjon. Dette kan være uheldig fordi investorer ofte har andre interesser enn de boende sameiere når det gjelder drift og vedlikehold av eiendommen.

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 2 år og derved vil uheldige leieforhold ha en tidsbegrensning.

Hvorvidt dette skal løses ved en begrensning av utleiemulighetene eller ved begrensning av muligheten for erverv av mer enn 2 seksjoner i sameiet, vil ikke FBIO ha en bestemt oppfatning av. Imidlertid understrekes også at interessene for vedlikehold og orden i et boligsameie vil kunne bli skadelidende dersom en eier med mange seksjoner får tilsvarende stemmerett i sameiermøtet, noe som vil være en konsekvens. Utleiere ønsker normalt lavest mulige fellesutgifter og kostnader, idet avkastningen ved utleie derved blir bedre. Dette står i motstrid til det sameiere som bor i sameiet normalt har ønske om.

Hvordan lovgiver kan ivareta dette lovteknisk kan ikke FBIO gi en oppskrift på.

3.6 Eierseksjonsloven kapittel VI – Sameiermøte

Et forhold som ikke drøftes av utvalget er spørsmålet om det skal være begrensninger i det antall fullmakter en sameier eller en utenforstående fullmektig skal kunne ha i et sameiermøte.

Vi ser av og til eksempler på at enkelte grupperinger av beboere samler inn fullmakter fra "uinteresserte sameiere" for å kunne oppnå et flertall i sameiermøtet for saker eller personer ved valg til styre. Dette kan være sameiere med annen kulturbakgrunn som ønsker å overta styringen, avgjøre særlige saker i sin favør eller at man har en annen agenda enn den som fremkommer av sakslisten til sameiermøtet. I borettslagene er det begrensninger i forhold til hvor mange fullmakter en eier/fullmektig kan ha, og FBIO mener at en tilsvarende ordning bør innføres også i eierseksjonsloven.

FBIO anbefaler at det innføres en begrensning slik at en fullmektig kun kan representere én eller maksimalt to seksjoner.

3.7 Eierseksjonsloven kapittel VII – Styre og forretningsfører

3.7.1 Sameiets partsevne

FBIO er enig med utvalget når det anbefaler:

Utvalget vil derfor foreslå at det gis en ny bestemmelse i eierseksjonsloven § 43 første ledd annet punktum, slik at styret i seksjonssameier gis rett til å reise sak på vegne av de enkelte sameiere om mangler ved og forsinket ferdigstilling av fellesareal.

3.7.2 Sameiet som hjemmelshaver

FBIO er enig med utvalget når man hevder:

Etter utvalgets syn er det et klart praktisk behov for at seksjonssameier skal kunne registreres som hjemmelshaver til eiendomsretten til fast eiendom eller til andre rettigheter i fast eiendom. Det er en langt mer fleksibel løsning å la sameiet være hjemmelshaver enn at eierne av de enkelte seksjonene skal være felles registrert i et (real)sameie.

3.8 Eierseksjonsloven kapittel VIII – Regnskap og revisjon

3.8.1 Endring av regnskapsreglene?

3.8.1.2 Utvalgets vurderinger

Regnskapsplikts omfang; FBIO er enig med utvalgets oppfatning om at den generelle regnskapsplikten i § 44, første ledd opprettholdes. Imidlertid er FBIO noe skeptiske til utvalgets forslag om å lempe på krav til regnskapsføring etter regnskapslovens bestemmelser i den utstrekning som foreslås.

FBIO's erfaring er at styret i eierseksjonssameier i stor grad består av lekfolk uten nødvendigvis særlig kompetanse på økonomi og regnskapsføring. Videre er det en kjent sak, at styret ofte sitter i en begrenset periode. Dette kan føre til manglende ivaretagelse og overføring av viktig historikk for sameiet, som ikke minst er viktig for seksjonseierne (forbrukerne). Kvaliteten på informasjonen vil kunne bli upresis og mangelfull dersom oppgavene ikke ivaretas etter en standardisert mal, noe regnskapsføring etter regnskapslovens bestemmelser vil ivareta.

Tiltros for at utvalget argumenterer for at mindretallet i ett eierseksjonssameie ivaretas ved at en reversering av innført unntak om regnskapsplikt kun trenger tilslutning fra mer enn 1/3, er FBIO skeptiske til hvorvidt ett slikt mindretall faktisk vil ta i bruk muligheten til å fremme forslag til behandling på ordinært sameiermøte. Slikt forslag om tilbakeføring av regnskapsplikt etter regnskapsloven kan oppfattes som mistillit til styret, noe mindretallet kan oppleve som belastende å fremme.

Vi merker oss at utvalget åpner for at «selvbestemmelsesretten» til regnskapsføring etter regnskapsloven skal gjelde alle sameier som utgangspunkt, både sameier over 21 seksjoner og mellomgruppen på 9 til 20 seksjoner hvor forholdet mellom bolig og næringsseksjoner er avgjørende. FBIO er enig med utvalget i at formuleringen for denne mellomgruppen er både vanskelig tilgjengelig, og til tider lite treffende. Vi er imidlertid usikre på om gruppen bør fjernes helt fra loven, eller om den bør defineres klarere.

FBIO – FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON

Dersom lovutvalget lander på å opprettholde forslag til endring av regnskapsplikten i § 44 i tråd med innstillingen i NOU 2014:6, er FBIO enig i at dette kun vil kunne skje på det ordinære møtet, og at vedtaket først vil få virkning fra påfølgende regnskapsår. Videre er vi enige i at slikt unntak ikke kan fastsettes i opprinnelige vedtekter.

3.8.2 Endring av revisjonsreglene?

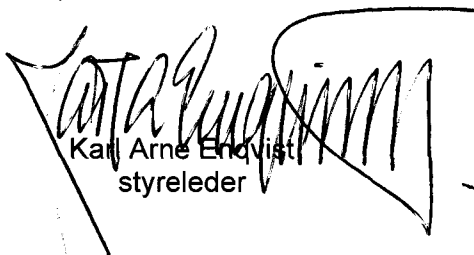
FBIO er langt på vei enig i utvalgets argumentasjon om at dagens lovtekst er unødig innfløkt. Imidlertid legger vi til grunn de samme vurderinger som for regnskapsplikten, når det gjelder grad av lemping.

Etter FBIO's syn er det uheldig å åpne for å fjerne den kvalitetskontrollen som ligger i dagens ordning. Videre vises det til lemping i Aksjeloven som sammenligningsgrunnlag, og at dette vil kunne være kostnadsbesparende. For det første er vår oppfatning, for de selskaper som etter aksjelovens bestemmelser har fravalgt revisor, at kostnadsbesparelsen fra revisor kun er løftet over på regnskapsfører som da må utføre en utvidet kontroll. For det andre, vil en lemping både på regnskapsførsel og revisjon kunne undergrave viktigheten av korrekt regnskapsførsel.

FBIO er således av den oppfatning at alle sameier SKAL ha revisor valgt av sameiermøtet som ett minimum. Videre bør sameier på 21 eller flere seksjoner ikke kunne fravelge registrert eller statsautorisert revisor dersom de har fravalgt regnskapsførsel etter regnskapsloven. For å ivareta kvalitetskontrollen for sameiets midler, på vegne av seksjonseierne, bør minimum én av delene være tilstede (regnskapsførsel etter regnskapsloven, eller revisjon av autorisert/registrert revisor).

Oslo, den 15 desember 2014

FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON



Karl Arne Enqvist
styreleder