



Kommunal - og
moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Dato: 15.12.2014
Vår ref.: 14-1412
Deres ref.: 14/5627-1

NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven - høringsuttalelse

Det vises til høringsbrev datert 22.08.14 om revisjon av eierseksjonsloven. Finans Norge vil i det følgende foreslå oppfølgingspunkt til departementets videre arbeidet med lovforslaget. Deretter gir vi våre kommentarer til en rekke enkeltbestemmelser i lovforslaget og til utredningens pkt. 3.9.3 Sammenslåing og deling av seksjonssameier.

Overordnede hovedsynspunkter som vi ber departementet om å følge opp:

- Finans Norge er av den oppfatning at utredningen ikke i tilstrekkelig grad adresserer de panterettslige problemstillingene som oppstår ved seksjonering av irregulære sameier og ved sammenslåing av sameier, se våre kommentarer til ny § 1a samt til utredningens pkt. 3.9.3. Finans Norge ber om at departementet følger opp dette i det videre arbeidet med lovforslaget.
- Finans Norge ber departementet vurdere nærmere om det er behov for ytterligere kontrollmekanismer ved seksjonering/reseksjonering av eksisterende byggverk for å unngå tiltak i strid med plan- og bygningsloven og annen offentligrettslig lovgivning. Vi viser under dette punkt til vår kommentar til ny § 6 femte ledd første punktum mv nedenfor.

Konkrete merknader:

Til ny § 1 a:

Finans Norge synes det på prinsipielt grunnlag er positivt at det tas sikte på å rydde opp i irregulære sameier, og at det fastslås en seksjoneringsrett for en sameier. Finans Norge ser imidlertid en rekke utfordringer ved bestemmelsen som ikke synes løst i lovforslaget:

I utkast til bestemmelsens fjerde ledd fremgår at "Panterett i ideelle andeler skal overføres til den tilsvarende seksjon med samme prioritet". Finans Norge vil bemerke at det ikke nødvendigvis finnes en "tilsvarende seksjon". Det fremgår heller ikke av utredningen hvordan en eventuell overføring rent praktisk tenkes gjennomført.

Finans Norge vil videre påpeke at ordlyden kun løser de situasjoner hvor det er gitt pant i ideelle andeler. Pant i ideelle andeler er et lite verdifullt panteobjekt for banker, og det er kun unntaksvis at slik sikkerhet i dag aksepteres.

I merknaden til lovbestemmelsen på side 26 står det; "Er det pengeheftelser på hele eiendommen, må det gjøres avtaler med panthaver om hva som skal skje med disse. I praksis vil det nok være mulig å fordele disse på de enkelte seksjoner, men klarer man ikke å komme frem til en enighet må slike heftelser i sin helhet overføres på de enkelte seksjoner." Finans Norge mener dette utgangspunktet må inntas i lovteksten, da dette er en vanligere situasjon enn den som faktisk foreslås regulert.

For øvrig fremgår det ikke av teksten hvordan man skal løse situasjoner med ulike panthaverposisjoner, dvs. hvor forskjellige panthavere har pant i hhv ulike ideelle andeler og i hele eiendommen. Ordlyden gir heller ikke veiledning om hvordan gjelden skal fordeles på den enkelte sameier.

Dersom opprinnelig lån til sameier er gitt mot sikkerhetsstillelse fra en tredjemann (kausjon), oppstår spørsmålet om og evt. hvilken betydning seksjoneringen får for kausjonisten og bankens plikter etter finansavtaleloven kapittel 4. Dette forholdet er ikke diskutert i utredningen.

Vi viser også til våre merknader til utredningens pkt. 3.9.3 (nedenfor).

Til § 6 femte ledd første punktum/pkt. 3.2.1.3 Utvalgets syn på offentligrettslige regler/pkt. 3.2.7 Tidspunkt for seksjonering

Utvalget foreslår å endre seksjoneringstidspunktet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Finans Norge synes det på bakgrunn av den korte fremstillingen i utredningen er utfordrende å overskue hvilken betydning endringen vil få i praksis, både hvilken betydning dette vil få for finansiering samt om det i større grad vil bli bygget ut i strid med seksjoneringen. Dette henger også sammen med at det finnes svært mange ulike seksjoneringsaker. Finans Norge skulle gjerne sett at det forelå en mer utførlig drøftelse av problemstillingen.

Finans Norge vil bemerke at et endret seksjoneringstidspunkt ikke vil endre det faktum at det ved større nyutbyggingsprosjekter er behov for omfattende finansieringsavtaler mellom

involverte utbygger(-e) og bank(-er). Det antas at det vil kunne bli behov for ytterligere avtaleregulering dersom seksjoneringstidspunktet endres i samsvar med utvalgets forslag.

Utvalget foreslår å likestille seksjoneringstidspunktet for nybygg og ubygde bruksenheter i eksisterende bygg. Finans Norge ser at utvalget viser til at seksjonering på et senere tidspunkt vil kunne vanskeliggjøre finansiering og garantistillelse, og at det oppstår en del lovtolkningsspørsmål om hva som er "bestående bygning" eller et nybygg. I likhet med utvalget antar vi at det ved seksjoneringer/reseksjoneringer i eksisterende bygg er en langt større mulighet for at det blir bygget i strid med seksjoneringen, at det ikke blir bygget i de hele tatt eller at det blir bygget i strid med offentligrettslige regler. Det sistnevnte utgjør en risiko for panthaver, noe også utvalget bemerker under omtalen av ny § 14.

Finans Norge er kjent med at det i dag foreligger flere boenheter som er lovlig reseksjonert, men som ikke er lovlig omsøkt etter plan- og bygningsloven. Dette er forhold som en senere kjøper av eierseksjonen eller kjøperens kredittgiver ikke nødvendigvis vil ha foranledning til å vite om. Dersom ulovlighetene blir oppdaget, for eksempel i forbindelse med et senere salg, vil utbedring av mangler kunne føre til betydelige tap for eierseksjonseieren eller panthaver. Det er ikke gitt at kravet vil kunne rettes mot selgeren (den opprinnelige tiltakshaveren), evt. eierskifteforsikringsselskap eller eiendomsmegler. Finans Norge mener at det må gjøres tiltak for å unngå slike situasjoner for fremtiden. Det er viktig for bankene, for forsikringsselskapene og for den generelle tiltro til boligmarkedet at lovlig seksjonerte boligseksjoner også tilfredsstillers annen offentligrettslig regulering.

Finans Norge vil følgelig oppfordre departementet om å vurdere nærmere om det er behov for ytterligere kontrollmekanismer ved seksjonering/reseksjonering av eksisterende byggverk for å unngå tiltak i strid med plan- og bygningsloven og annen offentligrettslig lovgivning.

Til § 11 annet ledd:

Finans Norge mener det vil være en klargjøring at seksjonssameier vil kunne registreres som hjemmelshaver til eiendomsretten til fast eiendom eller til andre rettigheter i fast eiendom, og vi støtter derfor forslaget.

Til ny § 14:

Ved krav om reseksjonering av en eiendom eller en seksjon, mener Finans Norge kommunen må være forpliktet til å varsle panthavere.

Vi ber følgelig departementet om innta en varslingsplikt for kommunen i bestemmelsen.

Til §§ 14-18:

Finans Norge støtter opphevelse av kjøperett for leietaker med den begrunnelse at opphevelsen øker grunnbokens troverdighet.

Til opphevelsen av § 22 tredje ledd:

Finans Norge ser at det kan være boligpolitiske grunner til å opprettholde forbudet. Ettersom det likevel er forholdsvis enkelt for en kjøper å omgå regelen - og det fortsatt er mulig å vedtektsfeste et forbud -, støtter vi likevel opphevelsen.

Til § 22 nytt fjerde ledd:

Utvalget foreslår å innta et unntak i nytt fjerde ledd som gir kreditor rett til å erverve mer enn to seksjoner for å redde en pantsikret fordring, selv om det er vedtektsfestet et forbud mot kjøp av flere seksjoner. Finans Norge støtter forslaget ettersom denne retten kan være av stor viktighet for en finansinstitusjon som har pant i flere seksjoner i et sameie med vedtektsfestede begrensinger i hvor mange seksjoner man kan kjøpe eller eie.

Finans Norge gjør oppmerksom på at bruken av ordlyden "kreditor" åpner for at unntaket også kan komme til anvendelse i situasjoner hvor andre enn finansinstitusjoner er kreditorer. Hvis det er meningen at unntaket kun skal gjelde finansinstitusjoner, vil vi forslå at ordlyden "finansinstitusjoner" (evt. "finansforetak" dersom ny finansforetakslov er vedtatt) benyttes.

Til NOU 2014:6 pkt. 3.9.3 Sammenslåing og deling av seksjonssameier

Finans Norge er ikke enig med utvalget i at det ikke er noen spesielle betenkeligheter eller juridiske vanskeligheter ved å gjøre en sammenslåings- og delingsprosess langt enklere, jf. pkt. 3.9.3.3.

Finans Norge deler for så vidt utvalgets oppfatning om at pant og andre heftelser i seksjonene må sikres kontinuitet, og at det ikke på noe tidspunkt skal være nødvendig å frafalle slike heftelser. Vi kan imidlertid ikke se at dette prinsippet gjenspeiles i forslaget.

Utvalget er av den oppfatning at en sammenslåing ikke burde kreve samtykke fra pantehaverne. Denne oppfatningen strider mot alminnelig avtalerettslige- og panterettslige prinsipper. Det rettslige utgangspunktet er at det er inngått en avtale mellom pantsetter og pantehaver om pant i nærmere angitt formuesgode, og at begge parter kan kreve denne avtalen oppfylt. Ombytte av panteobjektet innebærer en endring av avtalen som begge partene må være enige om.

Finans Norge anerkjenner at det eksisterer en adgang i norsk rett til å kreve ombytte av panteobjekt. Et slikt ombytte forutsetter imidlertid at det nye panteobjektet både formelt og reelt gir banken like god sikkerhet som det opprinnelige. Ved sammenslåing risikerer

panthaverne å sitte igjen med et panteobjekt som er mindre verdifullt, og med lavere omsetningsverdi. Utvalget undervurderer etter vår oppfatning hvilke verdier som kan ligge i de ulike seksjonenes andel i fellesarealer, eksempelvis kan det være grunnlag for utbygging, utvidelse med garasjeanlegg osv. Det kan også være tilleggsverdier på sikt som ikke kan overskues. For øvrig vil det kunne oppstå vanskelige prioritetsproblemer ved sammenslåing, eksempelvis hvis panterrettighetene i de opprinnelige seksjonene ikke er de samme. Vi kan ikke se at det er drøftet hvordan disse konfliktene skal løses.

Finans Norges klare oppfatning er derfor at det må innhentes samtykke fra alle panthavere som er direkte berørt for at sammenslåing skal kunne gjennomføres.

En sammenslåing er også en selskapsrettslig endring. Finans Norge mener at seksjonssameiet må pålegges å varsle de berørte parter før sammenslåingen, dvs. alle sameierne, naboene og eventuelle panthavere osv.

Med vennlig hilsen
Finans Norge



Jan Digranes
direktør



Charlotte Tvedt
Charlotte Tvedt
juridisk seniorrådgiver