

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Også sent med e-post til postmottak@kmd.dep.no

Saksbehandlere:	Vår dato:	Vår referanse:	Deres dato:	Deres referanse:
Gyrid Giæver og Toril Melander Stene	15. desember 2014	14/5097	22. oktober 2014	14/5627

MERKNADER TIL NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

Forbrukerrådet viser til høringsbrev av 22. oktober 2014, vedlagt NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven.

Forbrukerrådet hilser i hovedsak utredningen og lovforslaget velkommen.

Det fremlagte lovforslaget vil sikre utbygger forutberegnelige rammer å arbeide innenfor, noe som vil komme forbrukerne til gode. Forbrukerrådet er også fornøyd med at utvalget – når det gjelder eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk – går inn for regler som kan overstyre utbyggers eller rekvirentens ønsker der viktig forbrukerhensyn eller hensyn til forflytningshemmede gjør seg gjeldende. Forbrukerrådet er enig i at forbrukerhensyn taler for at kommunene fortsatt bør kontrollere at standardkravene er oppfylt i forbindelse med seksjonering. Som påpekt av utvalgets flertall vil opprettholdelse av standardkravene forhindre at mindreverdige boliger blir lagt ut for salg og at det skapes et marked for boliger som ikke fyller de minimumskrav til standard som de fleste boligkjøpere forventer. Av hensyn til boligkjøperne støtter Forbrukerrådet også to av utvalgsmedlemmenes forslag om skjerping av standardkravene ved at det settes som vilkår at en boligseksjon har rømningsveier, brannsikring og lysforhold i samsvar med gjeldende lovgivning. Forbrukerrådet er enig i at boliger som bli seksjonert bør fylle slike grunnleggende krav og dette vil bidra til et bedre forbrukervern i boligmarkedet. Etter Forbrukerrådets oppfatning er bruk av egenerklæring tilstrekkelig for å sikre at nyseksjonerte boliger oppfyller dette kravet. Videre støtter Forbrukerrådet flertallets forslag om at seksjoneringsvedtaket skal inneholde en bestemmelse om at "vedtak om seksjonering som boligseksjon innebærer ikke at kommunen har godkjent at seksjonen kan brukes til beboelse". Forbrukerrådet foreslår dessuten at en ser nærmere på muligheten for å pålegge eiendomsmeglere en tilsvarende uttrykkelig informasjonsplikt.

Forbrukerrådet er fornøyd med at utvalget legger opp til en klargjøring av vedlikeholdsplikten, både for den enkelte sameier og sameierne i fellesskap, samt konsekvenser av mangelfullt vedlikehold. Det er fornuftig at utvalget har valgt å hente inspirasjon fra borettslagslovens regulering av samme spørsmål.

Forbrukerrådet er også positive til at utvalget foreslår å innføre særregler for små eierseksjonssameier (boligsameier med kun to seksjoner). Forbrukerrådet er enig i at bestemmelsen i § 38 sjette ledd ivaretar de små sameiene når det gjelder styresammensetningen (sameierne skal utgjøre styret). Når det gjelder vedtak som fattes på sameiemøtet, kan lovens flertallskrav imidlertid gi uheldige konsekvenser i flere situasjoner slik utvalget påpeker. I boligsameier med to seksjoner, fører lovens flertallskrav til at sameierne må være enige for at vedtak kan fattes. Alternativt kan avgjørelsen skje ved loddtrekning. Forbrukerrådet er enig med utvalget i at loddtrekning ikke er en hensiktsmessig løsning når det er snakk om to seksjoner og foreslår at departementet utreder utvalgets idé om en form for opphavsmannsløsning.

Vennlig hilsen
Forbrukerrådet

Toril Melander Stene
juridisk direktør

Gyrid Giæver
rådgiver