

Forslag til endringer i eierseksjonsloven

Vurderinger av NOU 2014: 6, og andre
betraktninger om lovendringer

Notat

Dag Flater Hwang

Hwang Flater Analyse
Oslo

Desember 2014

Hwang Flater Analyse

Depuis 2002

ORG.NR 984 405 529

Hekkveien 7, 0571 Oslo
hwangflater_analyse@yahoo.fr

Dato: 15. desember 2014

© Dag Flater Hwang / **Hwang Flater Analyse**

Innhold

1. Innledning
2. Noen avgrensninger
3. Et helhetlig blikk på utvalgets arbeid og forhold som ikke omtales i utvalgets rapport
 - 3.1 Vurdering av helheten
 - 3.2 Noen mangler ved rapporten
 - 3.3 Regler for fordeling av felleskostnader
4. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel I
 - 4.1 Irregulære seksjonssameier
 - 4.2 Særskilt små seksjonssameier
5. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel II
 - 5.1 Rendyrking av det privatrettslige
 - 5.2 Offentligrettslig kontroll i forbindelse med seksjoneringsvedtaket for gamle bygg
 - 5.3 Standardkrav til boligseksjoner
 - 5.4 NOUens avsnitt 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5
 - 5.5 Saksbehandlingsfrist og gebyrer
6. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel III – kjøperett
7. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel IV
 - 7.1 Vedlikehold og erstatningsansvar
 - 7.2 Restriksjoner på erverv av flere enn to boligseksjoner
8. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel V
9. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel VI – habilitet
10. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel VII
11. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel VIII
 - 11.1 Regnskapsreglene
 - 11.2 Revisjonsreglene
 - 11.3 Krav til driftsbudsjett – og betraktninger om andre virkemidler for økonomisk regulering
12. Andre spørsmål som utvalget har drøftet

1. Innledning

Et utvalg ble oppnevnt i juni 2013 med henblikk på å foreslå endringer i loven som regulerer eierseksjonssameier. Den 18. august 2014 avga utvalget sin utredningsrapport til Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

NOU 2014: 6

Revisjon av eierseksjonsloven

Revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. mai 1997

Utgivelse: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, Oslo
(ISBN 978-82-583-1201-4)

Formålet med mitt notat er å kommentere og til dels drøfte arbeidet til utvalget, med særlig vekt på forslagene til lovendring som utvalget framsetter. Notatet inneholder også enkelte betraktninger og forslag som ikke er tatt opp i NOUen.

2. Noen avgrensninger

Mitt notat følger i all hovedsak strukturen i NOU-rapporten, dvs. at jeg først tar opp forhold relatert til eierseksjonsloven kapittel I, deretter forhold relatert til lovens kapittel II, osv. Innenfor hvert kapittel har jeg prioritert og systematisert visse emner.

Jeg har måttet foreta et utvalg av problemstillinger og rettsspørsmål, og mitt notat omfatter ikke på langt nær alle de drøftingsmomenter eller forslag til lovendring som står i NOU 2014: 6. Bakgrunnen for avgrensningene er utelukkende av kapasitets- og kostnadmessige årsaker. Det ville ha vært ønskelig å drøfte flere problemstillinger og foreslå ytterligere løsninger, men det har vært nødvendig å sette en strek for mitt arbeid. Mine «valg» (avgrensninger) kan forklares dels ut ifra hva jeg oppfatter som viktig, dels ut ifra hva jeg har funnet interessant i utvalgets utredning, og dels ut ifra egen kompetanse/eget interessefelt. Men det er også litt tilfeldig hva som jeg til slutt har fått plass til i dette notatet. Det var et par emner som jeg i utgangspunktet ikke hadde regnet med å skrive om, men som jeg underveis likevel fant interessante. Og det var en del emner som jeg hadde håpet å skrive om, men som jeg måtte innse ville ha krevd mye mer tid, dersom jeg skulle ha gått inn i problemstillingene. Paradoksalt har jeg ikke eller nesten ikke skrevet om et par av emnene som jeg kan mest om. Forklaringen på dette er selvsagt at det ville ha vært altfor tidkrevende å utbrodere denne kunnskapen innenfor rammen av et notat som først og fremst var ment innrettet mot helheten (eller rettere sagt bredden) i NOU-dokumentet.

3. Et helhetlig blikk på utvalgets arbeid og forhold som ikke omtales i utvalgets rapport

3.1 Vurdering av helheten

Det har vært meget tilfredsstillende å lese NOU 2014: 6, både ut ifra et faglig ståsted og ut ifra et mer praktisk perspektiv, med hensyn på framtidig boligforvaltning mv. Det eksisterer et behov for å forbedre lovgivningen for eierseksjonssameier, og utvalgets drøftinger og forslag gir utvilsomt mange bidrag i positiv retning. Når det er sagt, er det også slik at det fins noen svakheter og mangler ved utredningen, og at ikke alle framsatte løsninger framstår som like gode. Men slik vil det alltid være, og derfor har vi også høringsinstituttet (jf. Utredningsinstruksen for statlig utredningsarbeid mv., kapittel 5), som skal sørge for uavhengige og kritiske vurderinger, og alternative forslag. Det er for øvrig positivt at utvalget deler seg i enkelte vurderinger og forslag – dette gir et større perspektiv på løsningsrommet og gjør dokumentet rikere.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ved den aktuelle NOU-rapport et solid grunnlag, for å komme fram til gode løsninger. Dersom departementet tar noen grep også for å kompensere for (eller rette opp) noen av svakhetene ved arbeidet, vil forhåpentlig behovet for ytterligere lovrevisjoner på området være begrenset i overskuelig framtid.

3.2 Noen mangler ved rapporten

Eierseksjonslovutvalget skulle foreta en begrenset revisjon av eierseksjonsloven, og dens mandat, ressurser og tidsfrist for avleggelse gjorde det ikke realistisk å gjennomgå alle sider ved gjeldende lov. Det er likevel ikke til å unngå at man undres litt over enkelte prioriteringer som utvalget har gjort. Noen av spørsmålene i NOUen er isolert sett interessante, men de framstår likevel som mindre viktige (og muligens litt «sære») sett i relasjon til enkelte andre spørsmål, som er utelatt. Det jeg savner mest ved rapporten, er en gjennomgang av reglene for fordeling av felleskostnader. Reglene på dette området er ikke spesielt gode, de regulerer beløp av en betydelig størrelsesorden for samfunnet, og felleskostnader betyr mye – hele tiden – for alle sameier og for (nesten) alle seksjonseiere. Jeg gir et par kommentarer til dette problemkomplekset i avsnitt 3.3.

En annen mangel ved rapporten er utilstrekkelige bestemmelser for å sikre en god økonomisk styring av eierseksjonssameiene. Det kan imidlertid være mer hensiktsmessig å ha regler om dette i forskrift enn i selve loven. Jeg berører veldig kort problemstillingen i avsnitt 11.3 av mitt notat.

3.3 Regler for fordeling av felleskostnader

Det er et klart forbedringspotensial for lovbestemmelsene for fordeling av felleskostnader. Ett av hovedproblemene er at arealkriteriet (boligenes størrelse) ofte anvendes i altfor stor utstrekning, for å fordele felleskostnadene. I opplæring om kostnadsfordeling tar jeg ofte utgangspunkt i dette eksempelet, for å illustrere utfordringer som man står overfor:

I et eierseksjonssameie der felleskostnaden fullt ut fordeles på eierne etter arealet på deres respektive boliger, installeres et nytt ringeklokkeanlegg. En bolig med areal på 125 kvm vil da belastes med en «ringeklokkekostnad» som er fem ganger større enn for en liten leilighet på 25 kvm, til tross for at de to seksjonseierne mottar nøyaktig den samme tjenesten – de får begge én ringeklokke hver og lik tilgang til det samme kommunikasjonssystemet.

Et annet problem som man møter ved fordeling av felleskostnader, er dels at fordelingsreglene må fastsettes for tidlig i etableringsprosessen (ofte uten at fordelingsprinsippene er skikkelig gjennomtenkt), og dels at det er for vanskelig å endre/utvikle fordelingsregler underveis i driften.

Da jeg i august 2014 påpekte overfor departementet behovet for å utrede reguleringen av sameiernes innbyrdes fordeling av felleskostnadene, blant annet på bakgrunn av utviklingen i kostnadsfordelingsretten i juridisk teori, var det liten interesse for dette. Jeg har derfor utelatt problemstillinger knyttet til kostnadsdeling i mitt notat. La meg likevel framsette bare ett forslag til endring, dersom departementet ikke skulle ønske å utrede nærmere kostnadsfordelingsproblematikken i forbindelse med lovrevisjonen.

Eierseksjonsloven § 23 første ledd har følgende ordlyd:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte **bruksenhet** eller etter forbruk.

Jeg har understreket ordet «bruksenhet», som står for seksjon (bolig, næringslokale). Betegnelsen er her meningsløs, fordi en seksjon – altså en gjenstand – ikke er i stand til å oppleve nytte. En riktig(ere) betegnelse vil være «bruker» (eller en «husstand», dersom det hadde vært en ren boliglov). Samme feil er gjort i borettslagsloven, der

det i § 5-19 (1) tredje punktum står «nyttene for den enkelte bustaden» – det skulle selvsagt ha stått «husstanden».

Jeg skal ikke utelukke at den nevnte bruken av ordene «bruksenhet» og «bustad» er kommet via påvirkning fra utenlandsk rett. Ganske overraskende fant jeg nemlig en tilsvarende formulering i den franske eierboligloven av 1965 (Loi no. 65-557) art. 10 (1). Lovgiver har der gitt en begrunnelse for denne kuriositeten, og det er at begrepet er valgt for å understreke at det er «objektiv nytte» (og ikke beboerens subjektive opplevelse) som skal legges til grunn for bestemmelsen (Givord, Giverdon, Capoulade 2012, s. 211)¹.

4. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel I

4.1 Irregulære seksjonssameier

Her savner jeg empiri om omfanget av de problemer som beskrives i rapporten. For det første, hvor mange sameier kan kategoriseres som «irregulære seksjonssameier»? For det andre, hvor stor andel av disse sameiene kan – grovt sett – betegnes som «problematisk»? Eksempelvis hvor mange saker av de typer som beskrives, havner for retten i løpet av et år? Og hvor stor andel av sameiene kan antas ikke å være i samsvar med seksjoneringsbestemmelsene i § 6 sjuende ledd? Etter mitt syn bør departementet her fastsette en lovgivningsstrategi etter problemenes omfang og antatte alvorlighetsgrad. Jeg vil mene at med mindre problemet er ganske betydelig, bør eierseksjonsloven ikke kompliseres med for mange bestemmelser myntet på situasjonen for irregulære seksjonssameier. Irregulære seksjonssameier reguleres dessuten av sameieloven, og som det står i NOU s. 23, har sameieloven ofte «løsninger som ligner på de som følger av eierseksjonsloven.» Riktignok fins sameieavtaler der bestemmelser avviker fra sameieloven, men det er ikke opplagt at eierseksjonsloven vil være det beste instrumentet for å rydde opp i eventuelle ulemper som følger av de «irregulære» ordningene. Enkelhet i regelverket er nesten alltid å foretrekke (for små samfunnsproblemer).

«Det er utvalgets oppfatning at de ulemper som kan oppstå for den enkelte sameier i et irregulært seksjonssameie, er så betydelig at det er behov for lovendringer», jf. NOU s. 24. Jeg synes ikke at dette er veldig godt underbygget i utredningen. Jeg synes dessuten at utvalget litt for enkelt forutsetter at når det er uenigheter i sameiet og en av sameierne ønsker å selge seg ut men er «blokkert», på grunn av manglende imøtekommenhet fra øvrige sameiere, så er det de øvrige sameierne som utgjør

¹ François Givord, Claude Giverdon, Pierre Capoulade (2012): *La copropriété*. 8. utgave. Editions Dalloz, Paris.

problemet. Det kan jo også tenkes en rekke situasjoner der det er en enkelt sameier som utgjør det egentlige problemet, og ikke flertallet (selv om det neppe gjelder i alminnelighet). Kan hende er det en sameier som ikke kommer seg ut av situasjonen under for han/henne optimale vilkår (et eierseksjonssameie ville anslagsvis ha gitt bedre vilkår), men hvis den «irregulære» status fungerer greit for de øvrige sameierne, virker det i overkant drastisk å gi den aktuelle sameieren en individuell rett til å kreve oppløsning eller seksjonering.

I valget mellom en oppløsningsrett og en seksjoneringsrett er jeg enig med utvalget i at det virker mer nærliggende å velge en seksjoneringsrett.

Utvalget skriver på side 24 at det har «vurdert en regel som gir et mindretall av en viss størrelse, f.eks. femteparten, en seksjoneringsrett.» Dersom en seksjoneringsrett skal gis, vil jeg mene at en mindretallsrettighet for «et mindretall av en viss størrelse» klart er å foretrekke framfor en individuell rettighet. For de minste irregulære seksjonssameiene kunne det f.eks. settes som vilkår at minst to eierandeler må framsette et seksjoneringskrav, og for litt større irregulære seksjonssameier (f.eks. med ni eller flere eierandeler) kunne seksjoneringsretten sikres når kravet framsettes av eiere tilsvarende minst en tredel av eierandelene. Ingen løsning vil være perfekt, men jeg vil anta at en rettighetsordning som her skissert vil ha en tilstrekkelig «høyde» til å kunne omfatte i hvert fall det store flertallet av de tilfeller der det er et opplagt behov for seksjonering. Og i tillegg vil man unngå ulempene som følger med at det gis individuelle rettigheter til omgjøring (seksjonering).

Hva angår de administrative kostnadene knyttet til seksjoneringsprosessen, foreslår utvalget at disse fordeles på alle sameierne. Etter mitt syn er det viktig at dersom en seksjonering skal gjennomføres på grunnlag av en seksjoneringsrett som skissert ovenfor, så må den eiergruppen som utøver seksjoneringsretten selv dekke de administrative seksjoneringskostnadene. Ikke bare kan det synes urimelig å overføre en stor andel av disse kostnadene på de øvrige eiere, som ønsker *status quo*, men enda viktigere er det at disse seksjoneringskostnadene utgjør en form for indikator for hvor viktig det er for utøverne av seksjoneringsretten å gjennomføre seksjoneringen. Hvis disse eierne ikke en gang er villige til å betale gebyrene etc. som følger med seksjoneringen, kan man neppe si at de verdsetter særlig høyt å transformere fra et irregulært til et regulært eierseksjonssameie. En bestemmelse der de som benytter seg av seksjoneringsretten må stå for de aktuelle kostnadene, har altså en funksjon som en avveiningsmekanisme for deres beslutning om å framsette krav om seksjonering eller ikke.

Hva angår kostnader som følger av at sameierne må oppgradere sine boliger, for å tilfredsstill standardkravene i eierseksjonsloven, så mener jeg at dette problemkomplekset løses best ved at det gis unntak i loven, dvs. at ikke-seksjonerte sameier som transformeres gjennom seksjonering, ikke pålegges å tilfredsstill kravene i § 6 sjuende ledd. Dette mener jeg må være noe av «prisen» som samfunnet må betale, dersom man mener at det er viktig å få omgjort irregulære seksjonssameier gjennom en seksjoneringsrett for et mindretall. Det virker ikke rimelig at et flertall først skal kunne tvinges til seksjonering, og deretter skal de også betale for oppgraderingsarbeider. Hovedpoenget med transformeringen til et ordinært eierseksjonssameie er jo å løse andre utfordringer enn en materiell standardheving av boligmassen. En annen fordel ved ikke å stille krav om standardheving, er at behovet for «seksjoneringsmedhjelper» vil bli markant redusert, samtidig som det vil virke prosessdempende (færre saker vil gå til retten). En annen betydelig fordel ved å gi unntak, er at motstanden mot seksjonering vil bli kraftig redusert, fordi en stor andel av de som ikke ønsker seksjonering, må vi tro ikke ønsker det nettopp fordi det vil koste penger til rehabilitering/oppgradering. Jeg synes ikke det gir et riktig bilde, når utvalget sammenlikner (side 24) en slik oppgradering med en situasjon i et eierseksjonssameie der sameiermøtet beslutter en oppgradering som alle sameierne pålegges og blir belastet. Og i den grad man skulle ønske å trekke slike paralleller, kunne man heller si at det da må være opp til sameiermøtet i det *nyseksjonerte* seksjonssameiet å ta stilling til eventuelle oppgraderingsarbeider. En mellomløsning kunne kanskje være at man i loven innvilger en relativt lang overgangsordning, der et irregulært seksjonssameie som foretar seksjonering gis en frist anslagsvis på 6-8 år, for å tilfredsstill standardkravene. Dermed vil sameierne også kunne få tid til å tilpasse seg, herunder å planlegge finansieringen av oppgraderingsarbeidene samt enkeltvis å avgjøre om de fortsatt vil bli boende i sameiet.

Alt i alt synes jeg at utvalgets spesialregler om seksjoneringsmedhjelper og rettergang kan virke litt voldsomme/sære, så departementet bør vurdere om det fins bedre alternativ. Det er i saker som dette, at det ville ha vært nyttig med bedre empirisk innsikt i hvor mange sameier som kan tenkes å bli berørt av slike ordninger. Jeg synes også at en veldig «åpen» bestemmelse om at en sameier kan motsette seg seksjonering når særlige grunner foreligger (når noen rammes særskilt hardt), kan skape tolkingsuklarheter og mye usikkerhet/uforutsigbarhet. Det vil derfor være nødvendig i lovens forarbeider å gi noen presiseringer på hva som legges i «særlige grunner» eller «rammes særskilt hardt». Slike presiseringer vil aldri kunne være helt uttømmende, men om de kunne omfatte de fleste eller iallfall de antatt viktigste tilfellene, ville det være av stor betydning.

Jeg støtter utvalget i at dersom en seksjoneringsrett innføres samtidig som en forkjøpsrett i § 18 opprettholdes, bør det gis unntak fra forkjøpsrettsbestemmelsen for irregulære seksjonssameier som seksjonerer. Jeg er også enig med utvalget i at det opprinnelige sameiets stemmerettsordning vil kunne bli videreført etter en transformasjon til eierseksjonssameie.

4.2 Særskilt små seksjonssameier

Utvalget påpeker (side 27) at regelen i § 37 andre ledd om loddtrekning ved stemmelikhet på sameiermøtet, vil kunne føre til en del merkelige situasjoner. Dette er det vanskelig å være uenig i. Stemmegivningsprosedyrer som beslutningsmekanisme er nødvendig i større forsamlinger, men ved svært få deltakere er avstemminger mindre godt tilpasset. I de ytterliggående tilfellene der det kun er to deltakere, befinner man seg i en rendyrket spill- eller forhandlingssituasjon. Ikke bare vil loddtrekning virke generelt urimelig, men som utvalget skisserer, kan også helt håpløse eller tåpelige forslag vinne fram, siden det ikke vil kunne finnes et flertall til å avvise (stemme ned) tåpeligheten.

De særskilte utfordringene som kan oppstå ved salgspålegg og krav om fravikelse i tomannssameier, som utvalget påpeker i utredningens avsnitt 3.1.4.4, skal jeg ikke gå inn på.

5. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel II

Av ressursmessige grunner i forbindelse med utarbeidelsen av mitt notat, valgte jeg å nedprioritere studiet av avsnittene 3.2.7, 3.2.8 og 3.2.9 i NOUen. Utvalgets vurderinger og forslag angjeldende de spørsmål som tas opp i disse avsnittene omtales derfor ikke (i hovedsak dreier det seg om seksjoneringstidspunktet, oppmåling av tilleggsdeler og eierseksjonslovens forhold til matrikkelloven § 11 fjerde ledd).

5.1 Rendyrking av det privatrettslige

Flere steder i utredningens avsnitt 3.2 tas opp (især av et mindretall av medlemmene) betydningen av å rendyrke eierseksjonsloven til å bli en mest mulig privatrettslig lov. Jeg kan si meg enig i at dette poenget har en viss relevans, men jeg kan likevel vanskelig skjønne at dette er så vesentlig som i hvert fall et mindretall blant utvalgsmedlemmene vil ha det til. Skillet mellom offentlig rett og privatrett blir – satt litt på spissen – en intern «juristsak», som folk flest ikke er opptatt av. Ved endringer i regelverket må det avgjørende være hensiktsmessighet og virkningene av de reglene som utformes.

5.2 Offentligrettslig kontroll i forbindelse med seksjoneringsvedtaket for gamle bygg

Når det gjelder seksjonering av «gamle» bygg – altså der eksisterende lokaler rettslig skal transformeres til eierseksjoner – er jeg enig med utvalget i at det primære er omgjøringen av eierformen og ikke kontrollen med hvorvidt eiendomsmassen tilsvarende en rekke fysiske krav fastsatt i annet lovverk. Det bør derfor settes en meget høy terskel, for at kommunen skal kunne nekte å godkjenne seksjoneringen på bakgrunn av manglende oppfylning av krav som andre lover setter. På den annen siden tilsier normale forbrukerhensyn og fornuftig innretning av samfunnets ressurser, at klare negative avvik i forhold til grunnleggende sikkerhetskrav mv. både blir opplyst og endret. Det synes også rimelig at den eller de som står bak seksjoneringen, gir en tilstrekkelig utfyllende dokumentasjon til kommunen om bygningsmessige forhold ved det objektet som skal tilbys nye eiere. Mye taler derfor til forsvar for *plikten* som hjemmelshaver har til å dokumentere standardkrav og andre krav om fysisk utforming i forbindelse med seksjoneringsbegjæringen, selv om kommunen ikke uten videre kan nekte seksjonering, når det oppdages brudd på bestemmelser i annet lovverk. Derimot kan det innføres en *plikt* for kommunen til å rapportere videre til de rette offentlige instanser de avvikene som registreres, iallfall visse avvik med relativt stor alvorlighetsgrad (eksempelvis i forbindelse med brannsikkerhet), samt at det framgår av seksjoneringsvedtaket hvilke fysiske krav som seksjoneringsobjektet ikke er i samsvar med.

5.3 Standardkrav til boligseksjoner

Utvalget har gjort et forsøk på å få belagt empirisk antall boliger der standardkravene per i dag ikke er oppfylt. Tallmaterialet er omtrentlig, men alt tyder på at det relativt sett er meget få boliger i dagens boligmasse som ikke tilfredsstiller kravene. Isolert sett taler dette for at det neppe er avgjørende å videreføre regelen, for å sikre en boligmasse av akseptabel kvalitet. Jeg mener likevel at regelen bør videreføres. For det første er det svært sannsynlig at regelen har bidratt betraktelig i den oppgraderingen av boligmassen som er skjedd siden 1980-tallet. Og en regel som er effektiv og god, kan det ikke haste med å ta vekk. For det andre, og dette er det aller viktigste, så kan vi ikke ta for gitt at dagens gode boligmasse fullt ut vil bli opprettholdt ved bortfall av regelen. Vi vet hvordan boligmarkedet er en pengemaskin og at mange aktører ikke vil nøle med å utnytte forbrukerne, når anledningen byr seg. Vi kan derfor ikke være så sikre på at den positive utviklingen som vi har sett over de siste 30 år ikke vil kunne bli reversert, dersom slike fysiske krav til boligene blir fjernet. Jeg synes for øvrig at standpunktet til mindretallet i utvalget, som mener at bortfall av standardkravene kan bidra til at boligmarkedene berikes, gjennom nye (mer prekære) boligstandarder (deling av bad og kjøkken osv.), vanskelig kan forsvares ut ifra grunnleggende behovsteoretiske betraktninger. Naturligvis vil reduserte fysiske krav kunne bidra til lavere produksjonskostnader,

men det er ikke gitt at kostnadsreduksjonene gjør seg forholdsmessig utslag i lavere priser til forbrukerne, og dersom høye boligpriser er et stort problem, vil det finnes mer adekvate tiltak å iverksette enn at folk skal dele kjøkken og bad. Og i den grad kjøkkendeling har en egenverdi for enkelte forbrukere, fins alternativ som useksjonerte sameier, felles kjøp av store boliger eller sammenslåing av to boliger. Min konklusjon er at til tross for at relativt få seksjoneringsaker i dag kan sies å bli direkte berørt av disse kravene, så vil reglene ventelig ha en viktig preventiv effekt mot utbygging av svakerestilte forbrukere og en framtidig kvalitativ degradering av boligmassen. Jeg mener imidlertid, som jeg skrev tidligere, at det bør kunne gjøres unntak for det relativt begrensede antall irregulære seksjonssameier som skal seksjoneres, forutsatt at fordelene for øvrig ved gjennomføringen av seksjoneringen anses tilstrekkelig store.

5.4 NOUens avsnitt 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5

Jeg har ikke med grundighet studert rettsspørsmålene som utvalget tar opp i disse avsnittene, men jeg tillater meg å gjøre tre kommentarer.

Jeg har ingen praktisk kjennskap til unntaksregelen i § 8 fjerde ledd (jf. utredningen avsnitt 3.2.3.2). Men i utgangspunktet synes jeg at utvalgets forslag om å oppheve denne regelen virker rimelig, med mindre det finnes klare eksempler på at regelen har gjort sin nytte.

Jeg er enig med utvalget i at særregler for vaktmesterboliger (jf. avsnitt 3.2.4.2) ikke skulle være nødvendig. Dersom et eierseksjonssameie vil tilby bolig til en vaktmester som de ønsker å ha i sameiet, må det være andre måter å løse dette på, som at de øvrige seksjonseierne har ideelle andeler i den seksjonen der vaktmesteren bosettes. Bemerk at jeg ikke uten videre slutter meg til en av begrunnelsene som utvalget gir for å foreta lovendringen, nemlig at man i dag stort sett kjøper vaktmestertjenester fra firma. For det første er det nok fortsatt en god del sameier med egen vaktmester. Og for det andre vil jeg ikke ta for gitt at kjøp av vaktmestertjenester fra (større) firma alltid vil forbli den dominerende modellen. Dette har å gjøre både med økonomi og teknologi, og nye produksjonsformer vil raskt kunne oppstå. Hvis f.eks. dagens økonomiske samfunnsmodell opprettholdes, med sterkt tiltakende inntektsforskjeller mellom folk, ekstrem innvandring og mer prekære forhold i arbeidslivet, er det ikke usannsynlig at mange mer eller mindre velstående eierseksjonssameier vil bemanne opp med billig vaktmesterarbeidskraft, i stedet for eller som supplement til mer teknologisk avanserte tjenester fra firma.

Hva angår garasjelegging, skal jeg ikke komme med noen form for analyse eller innspill. Men jeg påpeker viktigheten av å ha regler som kan tilpasses alle de

varianter av garasjemodeller som fins i dag. Noen steder er det en separat garasjeseksjon der eierne av de andre bruksenhetene har leierett til garasje-/biloppstillingsplass; noen steder er garasjene/oppstillingsplassene en del av fellesarealet og eierne av bruksenhetene har leierett; andre steder er garasjene/plassene gjort til et tilleggsareal som følger de enkelte seksjonener. Og det fins enda flere modeller, som at noen av sameiets garasjer/plasser følger enkelte bruksenheter og andre av dets garasjer/plasser er en del av fellesarealet. I tillegg kommer kompliserende forhold der f.eks. boder, søppelanlegg eller andre fellesinstallasjoner fins i tilknytning til garasjeanlegget. Det er viktig at regelverket bidrar til å skape klarhet for forbrukerne/eierne om ansvarsforholdene som gjelder innenfor den gjeldende modellen i sameiet, samt at regelverket kan legge et grunnlag for gode forvaltningsordninger (herunder riktige fordelinger av felleskostnader knyttet til garasjeanlegget).

5.5 Saksbehandlingsfrist og gebyrer

Denne delen av utredningen er veldig preget av «tenk på et tall». Her drøftes tidsfrister, kostnader og gebyrer på et nokså spinkelt empirisk grunnlag. Det er alt annet enn uvanlig at man i fravær av sterkere og mer konkrete holdepunkter må ta standpunkter basert på skjønsmessige vurderinger, men det er likevel litt overraskende at utvalget i utredningens avsnitt 3.2.6 gir seg inn på så mye «fritenkning», framfor å drøfte mer prinsipielt. En delvis forklaring på dette er trolig at utvalget henger seg opp i den gamle modellen med rettsgebyr.

Frist for kommunens saksbehandling av seksjoneringen og fastsettelse av gebyr for denne saksbehandlingen er dels uavhengige saker og dels to integrerte saker. Fristen bør ses i forhold til hva som er en fornuftig og rimelig saksbehandlingstid. Gebyret bør fastsettes på grunnlag av et egnet samfunnsøkonomisk prinsipp.

Frist/saksbehandlingstid og gebyr kan betraktes integrert, både i et volumperspektiv, i et insentivperspektiv og i et straffe- eller kompensasjonsperspektiv. Med volumperspektiv mener jeg at størrelsen på gebyret kan ses i sammenheng med saksbehandlingstiden, i betydningen at dess mer tidkrevende saksbehandling og dermed mer bruk av ressurser, dess høyere bør gebyret kunne settes. Med insentivperspektiv mener jeg at gebyrordningen kan utformes slik at både den som innleverer seksjonsbegjæringen og de som behandler seksjonsbegjæringen har interesse av at seksjoneringen skjer raskt og til lave kostnader. Med straffe- og kompensasjonsperspektivet mener jeg at størrelsen på gebyret kan avhenge av saksbehandlingstiden og/eller av en saksbehandlingsfrist, typisk ved at gebyret reduseres dersom en gitt frist oversittes (denne reduksjonen blir en «straff» for kommunens «sendrektighet» og samtidig en kompensasjon for

den som har begjært seksjonering, fordi man i noen grad får dekket ulempene ved en uforholdsmessig lang ventetid).

Man må begynne med å bestemme hvilke *prinsipper* som skal legges til grunn for fastsettelsen av behandlingsfrist og gebyr (eller som skal prioriteres, når det er flere prinsipper som gir motstrid eller vanskelig er kompatible). Det er først når dette er gjort, at man kan definere en «fristregel» og en «gebyrregel». Etter min oppfatning bør det tas utgangspunkt i selvkostprinsippet, og så konstrueres reglene slik at dette prinsippet ivaretas på en best mulig måte. Selvkostprinsippet er normalt foreskrevet i økonomisk teori, når en virksomhet, som verken søker profitt eller skal gå med underskudd, og heller ikke skal bli subsidiert, blir finansiert gjennom brukerbetaling. Selvkostprinsippet er spesielt egnet, når man står overfor et monopol. Monopolet kan gis instruksjon om å produsere etter selvkostprinsippet, og monoopolet kan fint leve med dette, for det utsettes ikke for konkurranse. Når selvkostprinsippet legges til grunn, blir det meningsløst å resonnerer også etter maksimalpriser, spesielt etter vilkårlig fastsatte maksimalpriser (som f.eks. et visst antall rettsgebyr). Selvkostkriteriet og maksimalpriskriteriet vil ikke være kompatible kriterier, bortsett fra ved ren tilfeldighet. I fortsettelsen ser jeg derfor bort ifra maksimalpriser og rettsgebyr som prisindikator.

Et neste valg som må gjøres, er hvorvidt selvkost bare skal være tilfredsstillt for den aktuelle tjenesten *samlet sett*, eller hvorvidt selvkost skal gjelde – sånn omtrentlig (nøyaktig kostnad vil ikke være gjennomførbart i praksis) – også for den enkelte sak. Grovt sett står man vel her overfor tre alternative strategier. Den første er å anslå tilnærmet riktig ressursbruk for den enkelte sak, ved å beregne saksbehandlingstid, og å fastsette kostnaden proporsjonal med reell saksbehandlingstid, f.eks. avrundet til nærmeste halve time. Her må man ha et grovanslag på hva en (halv)times saksbehandlingstid i gjennomsnitt koster, og gebyret fastsettes til medgått tid multiplisert med kostnadsfaktoren. Den andre strategien vil være å ha ett gebyr for alle saker, og gebyret fastsettes til kostnaden tilsvarende gjennomsnittlig ressursbruk for å behandle én sak. Siden det er store forskjeller i tidsbruken på ulike saker, vil en metode for å beregne gjennomsnittskostnaden være å dele sakene inn i noen typiske kategorier, f.eks. i fire kategorier – «aller enkleste saker», «standardsaker», «litt krevende saker» og «meget kompliserte saker». Anslag på gjennomsnittskostnad (typisk ressursbruk) gjøres for hver av de fire kategoriene, og deretter fastsettes gebyret ved å vekte de ulike gjennomsnittskostnadene etter hvor mange saker som man erfaringsmessig har av de ulike kategoriene. Eksempelvis utgjør de enkleste sakene 30 %, standardsakene 40 %, de litt krevende sakene 20 % og de mest kompliserte sakene 10 %. Den tredje og siste strategien for gebyrfastsettelse vil være å ha ulike gebyrer for de ulike sakskategoriene. Hvis jeg igjen refererer til de fire

nevnte kategorier av saker, vil det innebære at gebyret for de enkle sakene settes til beregnet gjennomsnittskostnad for denne kategori, og tilsvarende fastsettes de tre gebyrene for de tre øvrige sakskategorier.

La meg i forbifarten føye til at å anvende selvkostprinsippet på de måter som her er skissert, vil virke klart oppdragende for effektiv ressursbruk og effektiv produksjon i kommunen.

Hvilken av de tre måtene å operasjonalisere selvkostprinsippet på, bør velges? Jeg vil anta at de fleste kommuner vil velge en av de to siste alternativene. I det første alternativet vil det være nødvendig med en systematisk registrering av tidsbruken, gebyret vil oppfattes som uforutsigbart i forkant av seksjoneringen, og gebyrenes størrelse vil variere kraftig fra en sak til en annen. Så fremt selvkostprinsippet legges til grunn, bør det ideelt sett være opp til kommunen å stå for operasjonaliseringen av prinsippet. Men hvis lovgiver ønsker at prinsippet skal være kompatibelt med et av de to siste alternativene, kan følgende formulering anvendes:

For seksjoneringen skal kommunen kreve et gebyr. Gebyret fastsettes etter selvkostprinsippet. Det kan fastsettes ulike gebyrer for ulike kategorier av saker, avhengig av gjennomsnittlig medgått kostnad for de ulike sakskategorier.

Opplysningene om saksbehandlingstider i NOU-rapporten oppgir ikke strukturen for den typiske saksportefølge, dvs. fordelinger som viser tidsbruk henholdsvis på «små» og «store» saker. Men hvis jeg oppfatter utvalget rett, vil de aller fleste saker kreve en behandlingstid på maksimum noen få dagsverk, når man omregner i effektiv tidsbruk (og ser bort fra ventetid). Dersom dette medfører riktighet, er jeg tilbøyelig til å støtte utvalgets forslag om en lovbestemt maksimal behandlingstid på seks uker. Hvis enkelte saker er spesielt kompliserte og omstendighetene gjør at det f.eks. tar uvanlig mye tid å gjennomføre en befarings, kan det eventuelt føyes til en bestemmelse om at fristen kan forlenges med inntil to uker. For å skaffe hjemmelshaveren forutsigbarhet, må da en slik forlengelse meddeles innen relativt kort tid, f.eks. senest tre uker etter at begjæringen er innlevert. Det synes rimelig at en forlenget tidsfrist skal medføre en moderat avkorting av gebyret, f.eks. med 20 %. Kommunen vil da måtte foreta en avveining av om den ønsker å sette inn ekstra ressurser for å avslutte saken innen den ordinære seksukersfristen (og opprettholde sitt gebyr fullt ut), eller om den vil benytte seg av muligheten til inntil to ukers ekstra saksbehandlingstid mot å tape 20 % av potensiell gebyrinntekt for denne saken.

Hva angår en oversittelse av saksbehandlingsfristen (enten det er den ordinære på seks uker eller den spesielle på åtte uker), bør dette medføre en reduksjon i gebyrinntekt. Det kan synes fornuftig å skille mellom små og store overskridelser,

men systemet må være enkelt. Eksempelvis kan en fristoverskridelse på inntil en uke medføre en reduksjon i gebyret på 25 %, mens en fristoverskridelse på en uke eller mer medfører en reduksjon på 50 %.

Det bør åpnes for at kommunene kan lage et gebyrsystem, der gebyrene differensieres etter fristens lengde, dog innenfor den legale maksimalfrist. For at dette skal gi særskilt insitament til raskest mulig saksbehandling i kommunene, må det være mulig å fastsette et gebyr som gir et insitamentstillegg ut over selvkost. Eksempelvis kan man tenke seg at kommunen opererer med to frister, en på tre uker for enkle saker og en på seks uker for mer krevende saker. Gebyret basert på selvkost vil da være lavere for «treukerssakene» enn for «seksukerssakene». Men for at det skal være attraktivt for kommunen å prioritere sakene i den første kategorien, kunne disse innvilges et tillegg på f.eks. 20 % ut over selvkost.

Utvalget foreslår i siste punktum av nytt sjette ledd å videreføre bestemmelsen om at halvparten av seksjoneringsgebyret betales tilbake til hjemmelshaver, dersom begjæringen blir avslått. Denne bestemmelsen virker verken rimelig eller logisk. Brukeren skal betale kommunen i forhold til hva tjenesten koster, og dette bør ikke avhenge av utfallet av begjæringen.

Oppsummert vil mine betraktninger kunne uttrykkes i følgende lovbestemmelser:

Nytt femte ledd:

Kommunen skal behandle og avgjøre seksjonsbegjæringen innen seks uker etter at den kom inn. Unntaksvis kan fristen forlenges med inntil to uker, forutsatt at hjemmelshaver opplyses om fristens forlengelse senest tre uker etter at begjæringen kom inn. Ved bruk av denne unntaksbestemmelsen skal seksjoneringsgebyret etter sjette ledd reduseres med 20 %. For nærmere definerte kategorier av saker kan kommunen fastsette bindende frister som er kortere enn seks uker, og fristene kan da knyttes opp mot prinsippene for fastsettelse av seksjoneringsgebyr oppført i sjette ledd tredje punktum. Har begjæringen mangler som medfører at den blir returnert til rekvirenten uten unødvendig opphold, suspenderes fristen frem til kommunen mottar en rettet begjæring. Oversitter kommunen en frist fastsatt etter bestemmelsene i dette ledd, reduseres seksjoneringsgebyret med 25 %. Varer oversittelsen en uke eller mer, reduseres gebyret med 50 %.

Nytt sjette ledd:

For behandling av seksjoneringsbegjæringen skal kommunen kreve et seksjoneringsgebyr. Gebyret fastsettes etter selvkostprinsippet. Det kan fastsettes ulike gebyrer for ulike kategorier av saker, avhengig av gjennomsnittlig medgått kostnad for de ulike sakskategorier. Dersom kommunen fastsetter en bindende frist på maksimum

tre uker for visse sakskategorier, skal gebyret differensieres etter sakskategori, og gebyret for saker med behandlingsfrist inntil tre uker vil da kunne settes inntil 20 % høyere enn selvkost.

Nytt sjuende ledd:

Kommunen skal også kreve gebyr etter reglene i matrikkelloven for oppmålingsforretning, og for matrikkelbrev som må utarbeides etter bestemmelsene i § 9 annet ledd. Dessuten skal gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket innbetales til kommunen. Blir begjæringen avslått, skal tinglysningsgebyret betales tilbake.

6. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel III – kjøperett

I utgangspunktet mener jeg at de mest tungtveiende forhold taler for at leier innvilges en kjøperett eller eventuelt en forkjøpsrett til boligen som leieren har fast bopel i ved seksjoneringen. Viktige samfunnsmessige hensyn kan ivaretas på denne måten. Imidlertid argumenterer utvalgets flertall ganske solid for at det også er store ulemper ved løsninger med kjøpe- eller forkjøpsrett.

Den største ulempen ved dagens ordning mener jeg er kjøpsrabatten på 20 %. Det er ikke lett å forsvare at leietaker skal besitte et privilegium ikke bare overfor andre potensielle erververe av boligen men også overfor den eksisterende eieren, som tvinges til å overføre en andel av sin formue til erververen. Ulempene ved kjøpsrettsordningen kan også sies å bli indirekte redusert ved bortfall av rabattordningen, ved at kjøperetten da må forventes å bli utøvd i langt færre tilfeller.

En annen ulempe ved kjøperetten, er at den utløses selv om eieren ikke ønsker å avhende den aktuelle boligen. Hensikten med å seksjonere vil normalt være at de fleste seksjonene skal avhendes, og det er viktig å hindre at hjemmelshaver kan omgå leierens kjøperett bare ved å erklære at han selv skal bruke boligen. Imidlertid kan det være en del situasjoner der hjemmelshaver har et sterkt ønske om å beholde bestemte seksjoner i bygget. Mindretallets argument om at hjemmelshaver da heller «kan (.) la være å seksjonere» (s. 59-60), synes jeg blir for tynt. Det må være til fordel for alle at regelverket er tilstrekkelig fleksibelt til at samfunnet kan dra fordel av en seksjonering og hjemmelshaveren samtidig kan beholde en bolig som han har behov for eller som f.eks. har en betydelig affeksjonsverdi. En løsning på denne siste problemstillingen kunne kanskje være at kjøpsrett ikke vil kunne gjøres gjeldende, når eieren har tatt forbehold i leiekontrakten om at eierskapet til boligen vil bli opprettholdt også etter at en seksjonering er blitt gjennomført. En mulig men kompliserende tilleggsbestemmelse kunne eventuelt være at dersom eieren, som har tatt et slikt forbehold i leiekontrakten, likevel skulle søke å avhende boligen innenfor en nærmere gitt frist (f.eks. to år regnet fra seksjoneringen), skal leieren ha en kjøpe-

eller forkjøpsrett (kjøperett hvis leieren fortsatt er boende i leiligheten, en forkjøpsrett ellers).

7. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel IV

7.1 Vedlikehold og erstatningsansvar

En vurdering av de foreslåtte reglene for vedlikehold og erstatningsansvar, ville ha nødvendiggjort en vesentlig større ressursbruk enn hva som var mulig innenfor rammen av mitt notat. Disse reglene drøfter jeg derfor ikke.

7.2 Restriksjoner på erverv av flere enn to boligseksjoner

Det bør være en balansegang mellom å ha en for restriktiv regulering på den ene siden og en for liberal ordning (manglende regulering) på den andre siden. Utgangspunktet må være at eierseksjonssameier er en boligform beregnet på et mangfoldig eierskap, og at det er forbundet ulemper ved for sterk konsentrasjon av eierskapet. Dette trekker i retning av at ingen bør kunne kjøpe seg opp til å bli en dominerende eier i et seksjonssameie. De som måtte ønske å eie et stort boligbygg med mange bruksenheter, for å huse storfamilien eller drive utleie i stor skala, kan alternativt bygge eller kjøpe en useksjonert boligeiendom. Hvorvidt det ved bortfall av restriksjoner på antall eierandeler vil bli et utbredt problem med seksjonssameier som har dominerende eiere, er umulig å ha en klar formening om; men at slike situasjoner vil oppstå i noen grad, kan knapt være tvilsomt. I alle sfærer hvor det fins store verdier som det er mulig å oppnå kontroll over, vil det utvikles mekanismer der ulike interesser står mot hverandre i et regulært eller irregulært markedsspill. Ikke minst i boligmarkedene bør myndighetene søke å unngå den slags. I et boligmarked vil det aldri kunne etableres fullkommen konkurranse, og dermed vil adekvate former for regulering være hensiktsmessig.

På den annen side framstår dagens ordning med et ervervstak på to boliger som veldig restriktiv. En kan f.eks. tenke seg et par som eier to seksjoner, og som ønsker å erverve en eller to ekstra, til bruk for barn eller foreldre (og paret ønsker selv å ha eierskapet) eller til utleie (det er blant annet lettere å følge opp et utleieforhold, når man bor i det samme sameiet, enn når man kjøper en bolig til utleie på andre kanter av byen). I slike tilfeller taler det meste for at paret bør få lov til å eie flere enn to boligseksjoner. Især når sameiet er av en viss størrelse, eksempelvis bestående av minst 30-40 seksjoner, burde det være ganske uproblematisk om samme person eide 3-4 av disse.

Jeg synes det ligger en mild form for motsigelse i utvalgets forslag om å oppheve begrensningen på erverv av flere enn to boligseksjoner, samtidig som det kan nedlegges forbud mot at kommuner og andre juridiske personer med oppgave å skaffe boliger eier flere enn 10 % av boligene. Man vil da få situasjoner hvor det ikke er noen begrensninger på enkeltindividers eierskap, mens det er ganske sterke begrensninger på det kommunale (offentlige) eierskapet. Det er vanskelig å gi gode begrunnelser for hvorfor det skal være lettere for enkeltindivider enn for det offentlige å ha en større eierpost i et seksjonssameie. Utvalgets svar på denne problemstillingen vil være at det er mulig å fastsette begrensninger også for individuelt eierskap i vedtekter. Men i praksis er vedtektene ikke spesielt godt egnet, fordi i spørsmål som dette vil normalt opprinnelige vedtekter trumfe senere forsøk på å foreta endringer. Og etter 20 eller 40 år kan tenkes at eierflertallet ønsker helt andre løsninger enn stifterne av seksjonssameiet. Opphører restriksjonene på eierskapet, vil det typiske problemet ganske sikkert bli at en del eiere vil ønske å begrense antall eierandeler for en person/familie som kjøper seg opp, men så vil de ikke kunne få gjennomslag for det, fordi det ikke står oppført begrensninger på eierskap i de *opprinnelige* vedtektene.

Problemstillingen er nokså kompleks sett i et samfunnsmessig perspektiv, og i den grad det skal settes begrensninger i loven, blir det litt tilfeldig hvor grensen bør gå. Men jeg har kommet til at lovgiver her enkelt og nesten litt elegant bare kan øke taket på eierbegrensningen fra to til tre eller fire boligseksjoner. Jeg kan ikke skjønne annet enn at denne løsningen vil tilfredsstillende tilnærmet alle som for boligpraktiske formål vil trenge eller ønske å ha et utvidet eierskap for seg og sine. Dette åpner også for at flere kan eie en eller to utleieboliger i sameiet hvor de selv bor, hvilket ikke kan være noen stor ulempe, heller ikke for de andre sameierne.

Det som man ikke får regulert ved en slik bestemmelse, og som uansett er vanskelig å kontrollere, er tilfeller der storfamilier eller flere nærstående går sammen om å kjøpe opp store deler av et seksjonssameie, eller der det foretas erverv gjennom stråmenn. Her vil man måtte støtte seg på reglene om mindretallsvern, hvis eierkonsentrasjonen likevel skulle bli så sterk at et mindretall blir skadelidende (og for stråmenn vil tvangssalg kunne pålegges, forutsatt at bevisene er tilstrekkelige).

Uavhengig av spørsmålene som jeg nå har drøftet, tar jeg det som en selvfølge at en kreditor skal kunne erverve flere seksjoner, når det er som ledd i å sikre sine fordringer.

Utvalget trekker også fram (side 67) et praktisk eksempel hvor forbudet mot å erverve flere enn to seksjoner skaper komplikasjoner for utbyggere. Denne form for situasjoner regner jeg med vil kunne unngås, ved å lage en særskilt unntaksregel.

Dersom § 22 tredje ledd videreføres enten fullt ut eller med noen modifikasjoner, bør det foretas en språklig endring i første del av første punktum. I dag heter det «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner...» Jeg kan ikke skjønne annet enn at korrekt norsk språkbruk tilsier at det skal stå «flere» og ikke «mer».

8. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel V

Dette er en meget viktig og en meget interessant del av utvalgets arbeid, som angår beslutningsmyndighet i seksjonssameier. Skulle jeg ha gått inn på denne delen av utredningen, ville jeg ha hatt behov for betydelig mer tid for å utbrodere mine synspunkter, enn hva som var mulig innenfor rammen av dette notatet. Utvalgets drøftinger og forslag om beslutningsmyndighet forfølges derfor ikke videre her.

9. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel VI – habilitet

Jeg støtter utvalgets forslag om endring av habilitetsregelen i § 37 tredje ledd. Det kan alltid diskuteres hva som vil være den optimale formulering, men det er neppe tvil om at forslaget representerer en forbedring sammenliknet med den gjeldende lovregelen.

Utvalgets konkrete formulering av forslag til ny bestemmelse, som står på side 123, er syntaktisk sett ikke tilstrekkelig god. Første setning er lang, med mange «eller» og uten komma. Jeg antar at «avstemning om søksmål mot seg selv eller nærstående eller eget eller nærståendes ansvar overfor sameierne» må uttrykkes mer strukturert. Dette bør tenkes gjennom mer nøye enn hva jeg har gjort, men en endring som iallfall burde gjøre setningen lettere forståelig, er denne: «avstemning om søksmål mot seg selv eller nærstående, eller avstemning om eget eller nærståendes ansvar overfor sameierne.» I andre setning står det «han» – hvem siktes det til? Sameieren?

10. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel VII

Jeg har ikke tatt opp til vurdering utvalgets drøftinger vedrørende sameiets partsevne (NOUens avsnitt 3.7.1).

Utvalgets forslag om å kunne formalisere eierseksjonssameier som hjemmelshavere, finner jeg høyst rimelig. Jeg synes imidlertid at formuleringen som foreslås til nytt

fjerde punktum i § 11 andre ledd, blir veldig tung, med ulike varianter av ordet register/registrere som står oppført hele fem ganger. Det er å håpe at departementet vil klare å få til mer eleganse i formuleringen av denne setningen.

11. Bestemmelser vedrørende eierseksjonsloven kapittel VIII

11.1 Regnskapsreglene

I et moderne samfunn er ryddige og pålitelige regnskap et absolutt minimumskrav som et grunnlag for god økonomisk planlegging og styring, og også for fordeling av felleskostnader (i hvert fall i sameier der det er ulike kostnadsnøkler for ulike kostnadsarter). Det er også en fordel om regnskapene følger etablerte prinsipper, for det bidrar til bedre informasjonsverdi og forståelighet ikke minst for eiere som ikke er spesielt regnskapskyndige. Utgangspunktet må derfor være at eierseksjonssameier har en regnskapsplikt i samsvar med reglene i regnskapsloven.

Spørsmålet er så om det bør gjøres unntak for små seksjonssameier, hvor det er lettere å ha oversikt over økonomiske forhold, og hvor kostnadene til regnskapsføring muligens kan bli i overkant store i forhold til gevinstene, spesielt i de aller minste sameiene. Jeg er enig med utvalget at en slik grense utvilsomt fins. Men hvor grensa fastsettes, må bli skjønnsmessig, gitt at det neppe fins grundige empiriske analyser rundt problemstillingen. Erfaringsmessig ville jeg mene at skjæringspunktet burde settes for sameier i størrelsesorden 15-20 boliger. Utvalget faller ned på 21 seksjoner, med den begrunnelse at det har en egenverdi å videreføre dagens grense, som er innarbeidet. Dette bør være greit.

Utvalget mener at det også bør kunne gjøres unntak for eierseksjoner med minst 21 enheter, forutsatt at dette vedtas på sameiermøtet etter nærmere spesifiserte regler foreslått av utvalget. Etter mitt syn bør det ikke åpnes for et slikt unntak. Det er mye dårlig økonomistyring i eierseksjonssameier og i andre former for boligselskap, og det er snarere et behov for å skjerpe kravene til regnskapskvalitet og god økonomisk styring, enn å åpne opp for «slappere» regnskapsføring. Utvalgets argument om at å kunne velge bort kravene i regnskapsloven har å gjøre med sameiets «selvråderett» (side 82), synes jeg ikke er holdbart. Man kan heller ikke forvente at alle sameiere ser betydningen av regnskapsloven og konsekvensene av å redusere kravene til regnskapets kvalitet. Mange vil dermed lett kunne falle for populistiske forslag, der det vises til en besparing på noen få tusen kroner, ved å unngå at det føres regnskap etter regnskapsloven.

11.2 Revisjonsreglene

Nytten av revisjon er gjennomgående langt mindre enn nytten av regnskap. Det gjelder ikke minst for virksomheter der omsetningen er liten og transaksjonene er forutsigbare. Flertallet av eierseksjonssameiene befinner seg antakelig i denne kategorien, også mange av dem der antall seksjoner klart overstiger 21 enheter. Jeg mener som utvalget at «store» seksjonssameier (med 21 boliger eller flere) som utgangspunkt skal ha revisjonsplikt, men at det kan vedtektsfestes at sameiet ikke skal ha revisjon, etter de flertalls-/mindretallsreglene for beslutning som utvalget foreslår. Hva angår sameier med færre enn 21 boligenheter, bør disse ikke ha revisjonsplikt, men de vil selvsagt kunne vedtektsfeste å ha en revisor.

Bemerk at jeg ikke uten videre kjøper utvalgets hovedbegrunnelse for sitt forslag (side 84) – at det er «meningsløst» at revisjonsplikten i sameier skal være strengere enn i (små) aksjeselskap, og at en oppmykning av revisjonsplikten for aksjeselskap bør medføre en oppmykning også for seksjonssameier. Etter mitt syn må det avgjørende være hva som tjener sameiene, og ikke noe annet (som at reglene er annerledes for små kommersielle foretak). Mange små aksjeselskap er eid av enkeltpersoner, en familie eller noen kamerater, med gjennomgående stabile eierforhold over tid. I sameier har vi tross alt (som regel) å gjøre med menneskers *boliger* (hvilket normalt befinner seg høyere på folks «viktighetskala» enn de fleste næringsaktiviteter), og det er nesten alltid snakk om langt flere eiere i et boligselskap/seksjonssameie enn i et aksjeselskap. I tillegg er jeg ganske sikker på at det i sameiene skjer en klart hyppigere utskiftning av eierne enn hva tilfellet er for det typiske aksjeselskapet, og dette skaper behov for tryggere rammer rundt regnskapets kvalitet. Min begrunnelse for at også større seksjonssameier må kunne velge å droppe revisjonen, er at revisjonen har begrenset effekt på sameiets økonomi og økonomiske styring, slik revisjonsoppgavene er definert i dag. Ordinær revisjon fungerer i all hovedsak som en «lovlighetskontroll» innenfor vide og generelle rammer, ispedd litt rådgivning om regnskapsmessige optimaliseringer. Det som eierseksjoner/boligselskap trenger, er heller mer profesjonelle interne regelverk samt aktiv og uavhengig rådgivning som fører til optimale eller gode økonomiske beslutninger. Her viser det seg at revisjonsfirmaene ofte bidrar i begrenset grad. For virksomheter som boligselskap og liknende brukes ikke revisjonen aktivt gjennom året, og revisjonen blir stort sett en årlig eksersis der et stort antall seksjonssameier med liten omsetning behandles som på et samleband.

11.3 Krav til driftsbudsjett – og betraktninger om andre virkemidler for økonomisk regulering

Det er vanskelig å se hensikten med å lovfeste krav til et driftsbudsjett, så lenge det ikke stilles mer seriøse krav til økonomiske beslutninger og økonomisk styring i eierseksjonssameier. Nesten alle sameier av en viss størrelse lager et driftsbudsjett

uansett. Det som derimot utgjør problemene for seksjonssameier – og boligselskap generelt – er:

- At man ikke anvender allerede disponibel regnskapsinformasjon til å fatte gode beslutninger.
- At man skyver de økonomiske problemene foran seg. Det gjøres typisk ved å vente for lenge med vedlikehold, og ikke minst ved å oppta lån med en altfor lang tilbakebetalingstid (slik at man bruker 30-50 år på å betale ned på lån som finansierer installasjoner med levetid på 15-20 år).
- At reglene for eiernes innbyrdes fordeling av felleskostnader er for dårlige. Noen eiere er gratispassasjerer og noen belastes uforholdsmessig mye. Dette skaper motstridende interesser.
- At styrene altfor lett kan fatte beslutninger som ikke er forankret i eiernes vilje. Styrene kan også altfor lett neglisjere fornuftige innspill fra eierne.
- At forretningsførerene gir altfor dårlige råd. Forretningsførerene er mer opptatt av å gjøre det enkelt for seg selv og å ha en god relasjon til de enhver tid sittende styremedlemmene, enn å gi de beste råd. Mange forretningsførere mangler også kompetanse i økonomisk analyse (de har primært en regnskapsteknisk og datateknisk kompetanse).

Takket være regneark og moderne datakraft og et stadig økende kunnskapsnivå i befolkningen om administrative, økonomiske og juridiske forhold, burde veien være kort til å implementere gode økonomiregelverk i eierseksjoner. Man burde i Norge anno 2015 stille krav om at større eierseksjoner og andre boligselskap skal ha vedtekter og interne reglement for økonomisk styring som tvinger boligselskapene til å anvende gode prinsipper for økonomisk styring og beslutningstaking. Eierseksjonsloven bør derfor inneholde en bestemmelse om at departementet gis fullmakt til å kunne utarbeide en forskrift for å regulere kravene til/prinsippene for ressursbruk og økonomisk styring i eierseksjonssameier.

12. Andre spørsmål som utvalget har drøftet

Utvalget har i utredningens avsnitt 3.9 drøftet spørsmål rundt kompetansefordelingen mellom Statens kartverk og kommunene, spesielle utfordringer som oppstår når utbyggingsprosjekter foregår over lang tid, samt sammenslåing og deling av seksjonssameier. I mitt notat skal jeg ikke gå inn på disse spørsmålene.