

Jørn Aass
Etterstadsletta 70
0659 Oslo

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo

Oslo, 12. desember 2014

Høringsuttalelse [NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven](#)

Et av utvalgets sentrale mandat var å foreslå revideringer av eierseksjonsloven som forebygger konflikter mellom sameierne; «*Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås.*»

Jeg synes utvalget på flere sentrale områder har tatt alt for lett på dette viktige punktet i mandatet, og i for liten grad kommet med forslag som i praksis vil ha en slik ønsket konfliktreducerende effekt.

Under vil jeg komme med noen konkrete forslag.

1) Kommentar ny § 16-18

På et viktig og tidligere delvis rettslig uavklart «grenseområde» - den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av vannrør og erstatningsansvar for lekkasjer fra vannrør - synes jeg utvalgets forslag ikke avklarer vanskelige og praktiske spørsmål som er kime til mange og store konflikter i en rekke sameier, med store personlige og økonomiske konsekvenser for enkeltsameiere, jf., forslag til ny § 16, § 17 og § 18.

Utvalget foreslår;

§ 17 Vedlikeholdsplikt for bruksenheten

[2] *Sameieren har plikt til innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, [...] Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.*

[3] *Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten.*

§ 18 Sameiers erstatningsansvar

[1] *En sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at en annen sameier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 17.*

For å illustrere problemstillingen tar jeg utgangspunkt i sameiet jeg selv bor i; Stang Terrasse Boligsameie.

Bygningene i sameiet er 30 år gamle, og vannrørene er av gammel type og med svake skjøter som hvert eneste år siste 10-12 år har resultert i minst en stor vannlekkasje med skader på leiligheter i etasjene under. De økonomiske konsekvensene er til dels betydelige. Det er ikke stigerørene som ligger i bærende konstruksjoner som går i stykker, men rørene som går fra hovedrøret og inn i leilighetene og som for det meste ligger skult i veggen mellom bad og kjøkken.

Lekkasjene har ikke vært mulig å oppdage før de skjer, da «bruddet» som oftest har vært i rør som ligger skjult i veggen. De aller fleste lekkasjene skjer også plutselig og «tilfeldig» og ikke i forbindelse med rehabilitering eller oppussing. Den enkelte sameier har derfor svært små muligheter til på noen som helst måte å forebygge eller forhindre lekkasje. Og det er dermed også helt tilfeldig hvilke sameiere som blir rammet.

I vårt sameie har bytte av disse rørene vært oppe til behandling både på ordinært og ekstraordinært sameiermøte i minst 10 år, men det har hele tiden blitt vedtatt utsatt. Så sent som i 2013 ble det etter forslag fra styret vedtatt å ikke igangsette utskifting av rørene. Tidligere er det opplyst fra eksperthold som SINTEF m.fl. at en utskifting av rørene ikke kan foretas isolert for rørene fra hovedrør og inn i leilighetene, men at dette må skje samtidig med utskifting av stigerør i bærende konstruksjoner. Den enkelte sameier er derfor i praksis fratatt muligheten til å foreta seg noe alene når det gjelder rørene som ligger skjult i ikke-bærende konstruksjoner.

Utvalget skriver;

4.4.2 Vedlikeholdsansvar – Nye § 16 og § 17

«Utvalget foreslår at reglene om fordeling av vedlikeholdsansvaret gis samme struktur som i borettslagsloven, dvs. én regel om sameiernes felles vedlikeholdsplikt (§ 16) og én regel om den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt (§ 17). Innholdet i de foreslåtte bestemmelser svarer også langt på vei til borettslagsloven § 5-17 og § 5-12».

Det vises for øvrig til særmerknadene til § 18 og § 19 i avsnitt 4.4.3.»

Å skulle pålegge den enkelte sameier fullt ansvar for både vedlikehold av slike skjulte rør og potensielt erstatningsansvar i 100.000-kroner-klassen for følgeskader ved lekkasje som i praksis vil være umulig å forebygge, slik utvalget legger opp til i § 16-18, fremstår som svært urimelig.

Forslag: § 17 [3] endres til ; [3] *Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner , rør som ligger skjult i vegg uavhengig av om dette er bærende konstruksjoner eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten.*

2) Endringer i § 15 – Rett til bruk (tidligere § 19)

Hundehold er gjenstand for mange konflikter i sameier, men da ofte ikke hundeholdet i seg selv, men formuleringen og håndhevingen av lovreglene. Regelen om at det er hundeeierne som har bevisbyrden for at «*gode grunner taler for det*» (hundeholdet min anm.), hvis et sameie har eller innfører forbud mot hund, er det eneste eksempelet i lovverket på at personer uten saklig grunn kan fratras en rett til å ha/gjøre noe i sitt eget hjem som er både fullt tillatt og akseptert i samfunnet.

Hundehold står i en særstilling når det gjelder husdyr i Norge, og særlig i de større byene der en stor del av boligmarkedet består av selveierleiligheter. Det er estimert at det finnes over 400.000 hunder i Norge, noe som innebærer at en betydelig del av landets befolkning risikerer å bli utestengt fra en svært viktig del av boligmarkedet.

Er dette virkelig en ønsket politikk?

At et knippe beboere i store boligsameier uten saklige begrunnelser med loven i hånd kan forby alle beboere å ha hund fremstår som rent formynderi, og en slik lovregel er en fullstendig anakronisme som ikke hører hjemme i dagens samfunn. Et vanlig ansvarlig hundehold vil bare unntaksvis kunne sjenerer naboer, evt. utover det at man rett og slett ikke liker hunder. Det siste er uansett ikke noe saklig argument for et forbud.

Det vanligste argumentet for å forby hundehold har vært allergi. Det argumentet er mindre relevant i dag. For det første er det i dag ikke uvanlig at personer som er allergiske mot hunder, selv har hund og lever greit med det med hjelp av moderne medisin og ulike forhåndsregler. Det er ellers vitenskapelig bevist at det er allergiforebyggende å vokse opp med dyr/hund. Det er ellers svært få som bare er allergiske overfor hunder/dyr. Mange er for eksempel i tillegg allergiske overfor sterke parfymen eller blomster. Og selv om det må formodes at hunder er viktigere enn parfyme og blomster, finnes det ingen juridisk hjemmel for et sameie å innføre forbud mot all bruk av parfyme eller fullt forbud mot innendørs blomster. Det eksisterer (selvfølgelig) heller ingen hjemmel for å innføre forbud mot å eie stereoanlegg, instrumenter e.l. fordi disse potensielt kan forårsake støy til ulempe for andre beboere.

Det er ellers fremhevet i forarbeidet til eierseksjonsloven at beboere i eierseksjoner i størst mulig grad skal sidestilles med beboere i eneboliger. At sameier da tillates å forby hundehold, og legge bevisbyrden på hundeeierne om disse har gode grunner for hundeholdet, strider derfor mot lovens intensjoner og er i tillegg svært diskriminerende og ulogisk, og rett og slett konfliktskapende. For mange, både med og uten barn, er hunden i dag et fullverdig og integrert medlem av familien. Det er også vitenskapelig fastslått at hundehold har en rekke positive effekter på både den fysiske og psykiske helsen for eierne.

Jeg foreslår derfor følgende endring:

Dagens lov: § 19, 6. punktum: [...] *Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.*

Ny § 19, 6. punktum: [...] Hold av innekatt er tillatt. *Hundehold kan ikke forbys uten saklig grunn. Selv om det er vedtatt forbud mot annet dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde slike dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.*

3) Konfliktreducerende forslag vedrørende endringer av vedtekter/husordensregler – dagens § 19

Mange sameier (og borettslag) har svært omfattende husordensregler og vedtekter – med en rekke detaljerte forbud/påbud - samtidig som det også hyppig foreslås endringer i disse for eksempel når det flytter inn nye beboere eller ved endringer i styresammensetningen.

Dette er opphav til en rekke konflikter; jf. http://www.mynewsdesk.com/no/if-skadeforsikring/pressreleases/nabokrangler-for-70-millioner-kr-1081073?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=Subscription&utm_content=pressrelease

<http://www.dagbladet.no/2014/11/10/nyheter/innenriks/nabokrangel/36163844/>

Etter min mening burde 2. ledd i dagens §19 i esl. være tilstrekkelig når det gjelder hvilke begrensninger et sameie med hjemmel i loven kan pålegge sameiere; «Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.» Den dekker jo alle forhold som er opphav til konflikter, men likevel «pøser» mange sameier på med detaljerte regler og forbud i håp om å løse alle problemer. Med helt motsatt effekt.

Undersøkelser og erfaringer viser at jo flere detaljerte forbud og påbud et sameie/borettslag innfører og jo strengere «kontrollregime» som praktiseres, jo flere konflikter oppstår. Hvis derfor adgangen til å innføre nye forbud og påbud i vedtekter og husordensregler blir innskrenket, så vil det mest sannsynlig medføre en reduksjon i antall konflikter. De færreste sameiere trenger noen forbud/påbud for å unngå å «plage» naboer, og de som trenger dem følger dem ofte uansett ikke.

I dag kan de fleste vedtektsendringer vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte sameierne på sameiermøte, mens husordensregler kan vedtas med vanlig flertall blant fremmøtte sameiere.

Det er en kjensgjerning at fremmøte på det årlige sameiermøte varierer kraftig, og er relativt lavere jo større et sameie er. I sameiet jeg bor i, med 174 sameiere, er det «normale» antall som møter på det årlige sameiermøtet mellom 30 og 60 sameiere inkludert fullmakter. Dvs. mellom 17 og 35 prosent fremmøte. Helt unntaksvis (et par ganger i løpet av 25 år) har fremmøteprosenten passert 50-60. Det betyr at det «normalt» er nok med bare 10-20 eller 20-40 prosent av totale antall sameiere for å oppnå flertall for å endre husordensregler eller vedtekter Det er etter min vurdering lite demokratisk.

I tillegg til at hyppige endringer av vedtekter og ordensregler ofte er konfliktskapende i seg selv, er også kontinuitet og historie et viktig moment for at vedtekter og husordensregler ikke bør endres for hyppig. Hvis gjeldende vedtekter eller ordensregler i et sameie har fungert «rimelig bra» i for

eksempel 20 år, så virker det på meg både galt og udemokratisk at for eksempel en ny og kontrollglad styreleder med støtte av bare 10-20 prosent av beboerne/sameierne kan vedta nye regler.

Jeg foreslår derfor at nødvendige stemmeandeler for å vedta endringer av vedtekter og ordensregler skal regnes ut fra totale sameiere/stemmer og ikke som i dag av antall fremmøtte på sameiermøte.

Som kjent foreslo departementet enstemmighet ved beslutninger som utgangspunkt i forbindelse med den nye eierseksjonsloven fra 1997. En innstramming av dagens konfliktskapende regler vil derfor også i større grad harmonere med demokratiske prinsipper på andre lovområder.

De fleste boligsameier av noen størrelse i dag har eksterne forretningsførere, og de aller fleste beboere/sameiere har tilgang til internett og epost. Det bør derfor ikke by på store praktiske problemer at vedtektsendringer og endringer av ordensregler stemmes over via epost (evt. brev som sendes forretningsfører eller legges i fellespostkasse e.l.).

Jeg foreslår derfor følgende lovendring:

Dagens §28. Vedtekter: *Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 7 første ledd bokstav d, bare vedtas eller endres med minst to tredjedels flertall av totale stemmer i sameiet. § 30 tredje ledd gjelder også her.*

Samtidig endres 2. ledd i § 30 til: *Det kreves minst to tredjedeler av totale stemmer i sameiet for vedtak om:*

4) Fordeling av fellesutgifter § 23

Økonomi og fellesutgifter er trolig det som diskuteres, spørres om og engasjerer mest på de årlige sameiermøtene i boligsameier. Og min erfaring er at fordeling av fellesutgifter er det området som forårsaker flest brudd på eierseksjonsloven.

Eierseksjonslovens hovedregel i § 23 er at kostnader skal fordeles etter sameiebrøken, med de unntak som følger av [1] og [2].

Jeg synes det i unntaksbestemmelsene bør presiserer hvor mye som faktisk skal til før unntaksbestemmelsene kommer til anvendelse, blant annet «særlige grunner» i § 23 [2], jf blant annet «heisdommen» i Høyesterett fra 14. november 2013.

Selv om rettspraksis i stor grad har fastsatt grensene for unntakene, gir den juridiske ordlyden i § 23, som hverken styremedlemmer eller sameiere forstår fullt ut uten virkelig å sette seg godt inn temaet, opphav til mange konflikter.

For det første kunne man bare byttet ut formuleringen «*Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.*» med «*Alle kostnader til tiltak som sameiet tar initiativ til og som betales av sameiet.*». Da hadde paragrafen straks blitt langt klarere. .

Lovgiver ser ut til å forutsette at alle styre består av fornuftige og kunnskapsrike folk. Slik er det dessverre ikke i mange tilfelle. Jf. uttalelser fra Huseiernes Landsforbund;

«Styrearbeid er en viktig oppgave som krever mye av dem som skal utføre dem». [...] «Det stilles krav til en viss profesjonalitet, samtidig som de fleste som velges inn i styret er glade amatører». [...] Stadig ser vi eksempler på at egenrådig styrer har sørget for vedtektsbestemmelser som er i strid med loven, og som det er vanskelig å rydde opp i».

<http://www.borettslagogsameie.no/kompetanse/merkbar-overgang-fra-enebolig-til-leilighet>

Mange styremedlemmer og sameiere har til dels svært dårlig kunnskap om esl., særlig når det gjelder unntakene fra hovedregelen om fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken synes det stort. Og hvis først et styre eller flertall blant sameierne har vedtatt at felleskostnader skal fordeles i strid med loven, er det i praksis bortimot umulig å få endret på dette. Sivilt søksmål fremstår som eneste alternativ. Å eventuelt gå til søksmål mot sameiet man bor i er naturlig noe de færreste ønsker å ta belastningen med, med den store økonomiske risikoen det innebærer. «Lovbryterne» har derfor i praksis loven på sin side.

Av den grunn er det som nevnt et klart behov for å presisere og evt. stramme inn mulighetene til å fravike hovedregelen om fordeling av felleskostnadene etter sameiebrøken. Det vil garantert i stor grad bidra til å redusere antall konflikter i boligsameier.

5) Styrets fullmakter/råderett bør presiseres/innskrenkes

I henhold til dagens regler (§31) kan styret ta alle avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, så sant ikke annet følger av lov, vedtekter eller vedtak. Styrets oppgaver (§40) er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Som vist over, jf. blant annet uttalelsene og erfaringene til Norges Huseierforbund, varierer kompetansen til styremedlemmer i sameier enormt. Samtidig er viljen og evnen til å skjytte sitt verv til beste for alle sameiere også høyst varierende. Dette åpner for at personer som ser et slikt verv som en mulighet til å kunne utøve makt eller som er gode til å snakke for seg, lett kan manøvrere seg inn i et styre- eller styreleder verv. Det er nok ikke bare i tv-serier «styrelederen fra helvete» finnes.

Loven i dag mangler «sikkerhetsventiler» som kan stoppe/hindre styrer/styreledere fra å begå omstridte handlinger.

Jeg kan ta et par konkrete eksempler fra sameiet jeg selv bor i.

Sameiet har i alle år (over 30) hatt ansatt vaktmester i samarbeid med et annet sameie. Styret i vårt sameie vedtok å si opp vaktmesteravtalen uten å informere sameierne om dette på forhånd. De ønsket å inngå avtale med et vaktmesterbyrå. Det var kun tilfeldigheter som gjorde at en sameier hos oss fikk vite om dette av et styremedlem i det samarbeidende sameie. Etter at «ryktet spredde seg»

ble det omsider innkalt til ekstraordinært sameiermøte, og styrets planer ble stoppet med overveldende flertall før det ble effektivt.

Sameiet består av fem terrasseblokker, og rett foran den ene blokken går en offentlig gang- og sykkelsti. Der har det i alle år stått noen relativt store busker som har skjermet for innsyn til dem som bor på bakkeplan. Styret/styreleder ønsket imidlertid å fjerne disse, og dette ble gjort til store protester fra de som var direkte berørt. Ingen sameiere var informert eller fikk mulighet til å ha noen mening.

Det samme gjaldt hugging av flere trær. Og på meg virker det svært uheldig og udemokratisk at et styre bestående av tre personer alene med loven i hånd kan vedta å fjerne trær som har stått på sameiets område så lenge det har eksistert.

En tidligere dominerende styreleder bestilte og installerte nye hoveddører i hele sameiet, som viste seg å være «billig skrap» og med en farge som ikke passer med andre farger på bygningene. Ingen sameiere var informert på forhånd, og det ble «opprør» på sameiermøte. Styreleder ble kastet, men skaden var skjedd og sameiet må fortsatt leve med disse stygge dørene og store årlige reparasjonskostnader.

Slik opptreden nevnt i eksemplene ovenfor fra styre/styreleder er etter min vurdering rent formynderi, og dette kan styreledere/styret i dag beslutte/gjennomføre med loven i hånd.

Jeg foreslår følgende endringer i loven:

§30 i dag: *Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.*

Ny § 30: *Styret skal sørge for drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for at alle akutte skader på bygningsmassen blir reparert og at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Nødvendig vedlikehold med kostnadsramme over fem (2-10?) prosent av innkrevde felleskostnader året før legges frem for og besluttes av sameiermøte. For ikke nødvendig vedlikehold og drift av eiendommen for øvrig som kan tenkes å være omstridt (f.eks. fargevalg ved maling av fellesarealer, fjerning eller beplantning av større busker og trær mv.) skal berørte sameiere informeres på forhånd, og innsigelser skal tas hensyn til. Blir det ikke enighet mellom styret og berørte sameiere, skal saken avgjøres av sameiermøte der det kreves to tredjedels flertall av fremmøtte sameiere.*

Oslo, 12. desember 2014

Jørn Aass