



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

Sendes også pr. e-post: [postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Oslo, 4. desember 2014  
Vår ref. 00.5.4 NFS

## **Deres ref. 14/5627: Høring – NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til departementets brev av 22. august 2014, med høringsfrist 15. desember 2014.

### **Generelle bemerkninger til forslaget:**

NEF er profesjonsforbundet for eiendomsmeglere, meglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. Forbundet har pt. rundt 2780 medlemmer. Salg av eierseksjoner er en viktig del av en eiendomsmeglers hverdag, og våre medlemmer berøres derfor ofte av eierseksjonsloven. Allerede på sommeren 2013 oppfordret NEF medlemmene om å komme med innspill til den planlagte revisjon av loven. De tilbakemeldinger vi mottok viste for det første at endring av eierseksjonsloven er et emne som opptar eiendomsmeglerne både i fht. deres egen arbeidshverdag, og i fht. forbrukernes forutsigbarhet. For det andre viste de tilbakemeldinger vi mottok at de konkrete spørsmålene som lovutvalget gjennom sitt mandat var gitt i oppdrag å vurdere nærmere, er forhold som også våre medlemmer er opptatt av at endres.

NEF har i forlengelsen av dette på eget initiativ gitt innspill til lovutvalget underveis i prosessen, og vi ser at enkelte av våre innspill er medtatt i utvalgets forslag til revisjon. Andre av våre innspill er ikke medtatt, og disse har vi gjengitt der de passer eller inntatt avslutningsvis i dette høringssvaret.

### **3.1.3 Irregulære seksjonssameier – seksjoneringsrett**

*Til pkt. 3.1.3.4 Opplosningsrett eller seksjoneringsrett og forslag til ny § 1 a «seksjoneringsrett»*

NEF er enig i at det, av hensyn til forbrukerne, er viktig få seksjonert slike «irregulære sameier». Forbruker er kanskje ikke klar over den faktiske usikkerhet som knytter seg til det å bo/eie en bolig i et ikke-seksjonert boligsameie. Dette gjelder særlig dagens regel om pantsettelsesforbud, som rent faktisk vil kunne komme til anvendelse i gitte situasjoner.

NEF mener at det å gi sameierne en rett til å kreve seksjonering klart er i forbrukernes interesser. Forslaget om en slik individuell seksjoneringsrett er positivt ladet, og vil - slik NEF ser det - også lettere føre frem til det ønskede resultat enn en rett til å kreve oppløsning.

Forslaget om den måten en slik seksjoneringsrett skal gjennomføres på fremstår som velfundert, dog slik at det stilles spørsmål ved om forslaget er konkret nok i fht. kreditorer som har gyldig pant i en ideell halvpart. Utvalget sier her at disse kreditorene «...må akseptere at den byttes i en panterett med samme prioritet i den tilsvarende seksjonen» og at «..utvalget kan ikke se at dette representerer et inngrep i panthavers rett som han kan ha rimelig grunn til å motsette seg». Vi er enig i utvalgets tanke og oppfatning, men er usikre på om den foreslåtte ordlyden i § 1 a (4) om at en panterett «skal overføres.....med samme prioritet» er tilstrekkelig i forholdet mellom låntaker og panthaver, eller om det kreves endring også i andre lover, eksempelvis panteloven, for at dette skal bli gjennomførbart. Det fremgår ikke klart i forslaget hvordan et slikt overført pant skal få «samme prioritet» i den nyetablerte seksjonen. Dette bør klargjøres slik at forbruker ikke havner i en tvist med långiver/panthaver som følge av at sistnevnte ikke ønsker å overføre pantet, da han etter en overføring til nytt objekt blir stående bak senere etablerte (men tinglyste med bedre prioritet) pantesikkerheter. Vi viser i denne forbindelse også til vårt innspill som nevnes avslutningsvis i høringssvaret om varsling av panthavere ved omdannelse fra borettslag til eierseksjonssameie.

Dersom forslaget om å avvikle kjøperett for leietaker ikke fjernes, er vi enig i at det må inntas en bestemmelse om at kjøperett ikke skal gjelde når et irregulært seksjonssameie seksjoneres etter den foreslåtte nye bestemmelsen.

### **3.1.4 Lovens anvendelsesområde - særregler for små sameier?**

#### *Til pkt. 3.1.4.3 Styre og sameiermøte i små sameier*

NEF er kjent med at det er store praktiske utfordringer i det daglige livet i såkalte små sameier, kanskje særlig der det er snakk om fra 2 og opptil 4 seksjoner. Enkelte av våre medlemmer opplever noen ganger i forbindelse med salg av slike seksjoner, at selve salgsprossen vanskeliggjøres og i verste fall stopper opp som følge av at det foreligger en eller annen form for uenighet mellom seksjonseierne som ikke har latt seg løse fordi det er stemmelikhet e.l.

Som utvalget har bemerket faller dette utenfor det direkte mandatet som ble gitt, og vi vil derfor heller ikke utrede mulige løsninger nærmere, men påpeker at en velregulert oppmannsløsning synes å være en god praktisk tilnærming til utfordringene man som seksjonseier kan møte i slike små sameier.

#### *Til pkt. 3.1.4.4 Pålegg om salg og fravikelse*

Utvalgets redegjørelse under dette punktet med henvisning til aktuell rettspraksis viser hvor uholdbar dagens faktiske og rettslige situasjon er for mindre sameier. NEF går ikke ytterligere inn på dette utover å støtte forslaget om å endre nåværende lov § 26, 3. ledd og § 27, 3. ledd.

### 3.2 Eierseksjonsloven kapittel II – Seksjonering

#### *Til pkt. 3.2.1.3 Utvalgets syn på forholdet til offentligrettslige regler*

Lovutvalget gir uttrykk for en grunnleggende tanke om mindre kommunal kontroll i forbindelse med seksjonering. Helt konkret har dette blant annet kommet til uttrykk ved at det foreslås at kommunen ikke lenger skal kontrollere at en eiendom som begjæres seksjonert har en formålstjenlig inndeling. Videre er det foreslått at dagens krav om at seksjonering må være i samsvar med arealplanformålet utgår, dog kun for næringsseksjoner. For boligseksjoner foreslår flertallet at kommunen fortsatt skal kontrollere at dette er i samsvar med arealplanformålet. Disse konkrete forslagene om mindre kommunal kontroll har etter NEF sin oppfatning mye godt for seg, og de er godt begrunnet.

Utvalget har uttalt at det prinsipielt mener at kommunen ikke skal kontrollere krav som følger av offentligrettslig lovgivning (for eksempel plan- og bygningsloven) i forbindelse med seksjonering. Begrunnelsen som gis er blant annet at de krav som følger av plan- og bygningsloven gjelder uavhengig av og ved siden av seksjoneringsreglene og at de er de samme for seksjonerte som for ikke-seksjonerte bygg, og utvalget mener kommunen ikke skal kunne bruke seksjoneringsnektelse som en sanksjon mot brudd på andre bestemmelser.

Brudd på bestemmelser i for eksempel plan- og bygningsloven er sanksjonert gjennom egne regler/regelverk, og NEF er enig i at dette i utgangspunktet er det som skal følges. Dog er det svært viktig at kommunen ikke medvirker til - gjennom å godkjenne en seksjoneringsbegjæring - at forbrukere tar i bruk, bor i eller kjøper/selger bolig som de tror oppfyller lovbestemte krav til beboelse.

For en forbruker vil det at en begjæring er godkjent av kommunen - det samme organ som er tilsynsmyndighet i fht. Plan – og bygningsloven – raskt «legitimere» beboelse/bruk av boligen. Dette kan skape svært vanskelige situasjoner for forbruker, for eksempel ved salg av leilighet som er godkjent av kommunen i ett henseende (seksjonering), men hvor leiligheten i et annet henseende (for eksempel lovbestemte krav i plan- og bygningslovgivningen) ikke er godkjent av kommunen. Forbruker risikerer å selge noe som rent faktisk ikke er lovlig å bebo, tross at den er godkjent av kommunen i forbindelse med en seksjonering. En forbruker er naturligvis ikke fritatt for ethvert ansvar i fht. å vite/undersøke at det han eier/selger er lovlig å bebo, men i forholdet mellom forbruker og kommunen må kommunen anses som den sterkeste og mest profesjonelle part.

Vi ser at det kan være uheldig om en kommune «misbruker» en seksjoneringsnektelse for å sanksjonere brudd på andre offentligrettslige bestemmelser. NEF mener dog det må være viktigere å sikre forbrukernes interesser og unngå at forbrukerne kommer opp i slike situasjoner som er nevnt, og vår oppfatning er at kommunen bør kunne kontrollere offentligrettslige forhold i forbindelse med en seksjoneringsbegjæring. Vårt standpunkt er at en boenhet må være lovlig å bebo for kommunen kan godkjenne en seksjoneringsbegjæring.

### 3.2.2 Standardkrav til boligseksjoner

#### *Til pkt. 3.2.2.4 Utvalgets vurderinger og forslag*

Til tross for at utvalget prinsipielt gir uttrykk for mindre kommunal kontroll, foreslår et flertall å opprettholde dagens standardkrav til boligseksjoner. NEF støtter forslaget. Vi mener det er svært viktig at det er visse minstekrav til hva en boligseksjon skal inneholde.

NEF har gitt innspill til lovutvalget om at det bør inntas et krav i loven om at en boligseksjon må oppfylle beboelseskrav i plan- og bygningslovgivningen før en seksjoneringsbegjæring tas til følge. I forlengelsen av dette støtter derfor NEF mindretallet av flertallet (Wyller og Steene) som har foreslått at det i nåværende lovs § 6 (7) skal inntas et *krav om at boligseksjoner skal tilfredsstillende krav i lov/forskrift som er gitt til vern av liv og helse*. Nøyaktig hvilke krav dette forslaget sikter til er ikke definert, men krav til rømningsvei, brannsikring og lysforhold er gitt som eksempler på lov/forskriftsbestemmelser gitt til vern av liv og helse. Slik vi oppfatter dette forslaget, tilsvarer dette et krav om at boligen må oppfylle (om ikke alle, så i alle fall vesentlige) beboelseskrav oppstilt i plan- og bygningslovgivningen.

Begrepet «*krav gitt til vern av liv og helse*» vil kunne omfatte krav oppstilt i byggeteknisk forskrift, som i henhold til § 1-1 har som formål å «..... Sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.» (Vår understrekning). Slike krav er inntatt blant annet i forskriftens kapittel 13 om «miljø og helse» som inneholder bestemmelser om krav til ventilasjon i boenheter. Krav til ventilasjon er et av flere krav som må være oppfylt for at et rom i plan- og bygningslovgivningens forstand skal anses for å være egnet til «varig opphold». Dette – «rom egnet til varig opphold» - er igjen av vesentlig betydning for at en boenhet skal anses lovlig å bebo.

Wyller og Steenes forslag om et tillegg innebærer, slik NEF oppfatter det, en skjerpelse av standardkravene til en boenhet, og denne skjerpelsen forutsetter at kommunen foretar en kontroll av at disse krav er oppfylt før en seksjoneringsbegjæringen kan tas til følge. En slik kontroll vil helt klart være positiv for forbrukerne, i den forstand at forbruker vil få avklart om boligen oppfyller slike vesentlige krav. NEF viser til og støtter begrunnelsen for forslaget (NOU 2014:6 side 33, høyre spalte).

Dersom nevnte kontroll avdekker at boligen ikke oppfyller de krav som er stilt, vil eier måtte iverksette tiltak/endringer og dokumentere at kravene er oppfylt før boenheten lovlig kan seksjoneres (på samme måte som f.eks. en eier av en enebolig under oppføring må gjøre/dokumentere før eneboligen lovlig kan tas i bruk). Det er ikke nødvendigvis slik at kommunen i forbindelse med en slik kontroll må pålegge eier å rehabilitere boenhet opp til dagens (nyere og strengere) krav. Kommunen har adgang til å dispensere fra krav stilt i f.eks. TEK 10 jf. plan- og bygningsloven § 31-2.

NEF støtter forslaget både om å opprettholde standardkrav, og om å innta et tillegg i § 6 (7) slik som foreslått.

NEF er for øvrig enig med utvalget i at det kan være hensiktsmessig å innta en klar opplysning i selve seksjoneringsvedtaket om at «*Vedtak om seksjonering som boligseksjon innebærer ikke at kommunen har godkjent at seksjonen lovlig kan brukes til beboelse*». (NOU 2014:6 side 33, høyre spalte i fht. Eierseksjonsloven § 9 (4)).

NEF ønsker å påpeke spesielt at vi ikke støtter mindretallets forslag (NOU 2014:6 side 34) om å oppheve standardkravene. En slik opphevelse vil bety enda mindre kontroll enn i dag i fht. Lovligheten av å bebo/bruke, og forslaget vil gi svært dårlig forbrukervern.

### **3.2.3 Andre krav som gjelder den fysiske utformingen**

*Til pkt. 3.2.3.2 Seksjonering av flere eiendommer - § 6 (3)*

NEF støtter utvalgets forslag om å oppheve bestemmelsen i den nåværende lovs § 8 (4). Forslaget betyr at en seksjonering aldri skal kunne omfatte mer enn en grunneiendom, og NEF mener dette vil skape nødvending orden i matrikkel – og tinglysningssystemene.

### **3.2.4 Forhold til annet regelverk**

*Til pkt. 3.2.4 1 Areal som skal dekke felles behov - § 6 (2), 3. pktm.*

Organisering av garasje-/parkeringsplasser er ofte utfordrende, særlig i forbindelse med nye prosjekter. Utvalget foreslår å ta ut deler av ordlyden i § 6-2, nærmere bestemt følgende del av den nåværende bestemmelsens 3. pktm. «... , eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, .....».

NEF er enig i at det er uheldig at kommunen skal kunne bestemme hvordan parkering og garasjeplasser skal organisere i et sameie. Samtidig mener vi det er svært viktig at deler av eiendom som *i henhold til annen lovgivning* er vedtatt at skal være fellesareal, ikke kan bli omgjort til noe annet gjennom en seksjoneringsbegjæring. Vi foreslår derfor at denne del av ordlyden beholdes, slik at kommunen i forbindelse med seksjoneringen må utøve kontroll av om begjæringen rent faktisk innebærer en organisering/disponering av eiendommen som er i strid med plan- og bygningslovgivningen og/eller gitt vedtak/tillatelse.

*Til pkt. 3.2.4.2 Vaktmesterbolig, fellesgarasje ol. - § 6 (2), 4. og 5. pktm.*

Dagens ordlyd i § 6 (2), 4. pktm. om at areal som «... vaktmesterbolig, felles garasje og lignende areal som skal tjene sameiernes felles bruk.... [skal] være fellesareal...» har slik NEF oppfatter det blitt misforstått av enkelte kommuner, som på basis av denne bestemmelsen har krevd at område for parkering/garasje alltid skal være fellesareal. Dette er uheldig og skaper store praktiske utfordringer i forbindelse med prosjektering og salg, og NEF støtter forslaget om at denne del av ordlyden i § 6 (2) tas ut.

Forslaget om en særregel (nytt siste pktm. i § 6 (2)) om garasje/parkering for personer med nedsatt funksjonsevne, støttes.

*Til pkt. 3.2.4.4 Forholdet til arealplanformål - § 6 (6)*

NEF støtter flertallets forslag og begrunnelse om at det fremdeles må være krav til kommunal kontroll ved seksjonering til boligformål.

### **3.2.7 Tidspunkt for seksjonering - endring i § 6 (5) og ny § 14**

*Til pkt. 3.2.7.3/3.2.7.4 Nærmere om dagens situasjon/utvalgets vurderinger*

Forslaget om å tillate seksjonering fra et tidligere tidspunkt enn hva dagens regler legger opp til støttes. Utvalget har i sin redegjørelse og begrunnelse for forslaget vist at de ser, forstår og tar tak i de praktiske utfordringene en seksjonering mot igangsettingstillatelse eller mot «ferdig bygget» medfører for både profesjonelle utbyggere og for forbrukere.

NEF støtter forslaget, herunder også forslaget om at kommunen dersom en bolig ikke blir bygget slik som forutsatt i rammetillatelsen eller ikke blir oppført, skal ha mulighet faktisk og rettslig til å kreve reseksjonering eller eventuelt slette eierseksjonssameiet i ettertid.

*Til pkt. 3.2.7.5 Opprettelse av anleggseiendom*

NEF støtter utvalgets forslag og begrunnelse.

### **3.3 Eierseksjonsloven kapittel 3 – Kjøperett for leier av bolig**

*Til pkt. 3.3.2.1 Bør kjøperetten opprettholdes i sin nåværende form?*

Flertallets forslag om å oppheve kjøperetten og begrunnelsen for dette, er i tråd med NEFs innspill til lovutvalget og støttes fullt ut.

*Til pkt. 3.3.2.4 Subsidiært: unntak for useksjonerte nybygg*

Utvalgets subsidiære forslag om å gjøre unntak for kjøperett for useksjonert nybygg, er også i tråd med NEFs tidligere innspill og støttes. For ordens skyld gjentas her deler av vårt innspill til lovutvalget:

Dagens kjøperett er en stor praktisk utfordring for kjøpere/selgere og meglere ved nyoppførte bygg. For en nyoppført bolig som er klar for overtagelse, men hvor seksjoneringsvedtaket lar vente på seg, skaper dagens kjøperett vanskelige situasjoner – også av økonomisk betydning - for boligkjøpere som har kjøpt en boligseksjon med utleieformål. En slik boligkjøper vil med dagens regelverk være forhindret fra å leie ut boligen (som altså var formålet) helt frem til seksjoneringsvedtaket foreligger. Leier han den ut før vedtaket foreligger, vil leietakeren etter dagens regler få rett til å kjøpe seksjonen for en redusert pris. Dette kan umulig være i samsvar med formålet bak dagens bestemmelse.

NEF ønsker prinsipielt at kjøperetten oppheves, subsidiært at det gjøres unntak for useksjonert nybygg.

### 3.4 Eierseksjonsloven kapittel IV – forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

#### *Til pkt. 3.4.2 Vedlikehold og erstatningsansvar*

NEF oppfatter de foreslåtte endringene/nyvinningene som klargjørende regler for forbrukerne, og støtter derfor forslagene om nye regler om erstatningsansvar for en sameier (§ 18) og for sameiet som sådan (§ 19) som begge bygger på kontrollansvar. Uten å gå nærmere inn i den begrunnelse utvalget har gitt, bemerkes at også den foreslåtte nye bestemmelsen i § 20 om krav mot tidligere avtalepart synes å være en hensiktsmessig bestemmelse å innta.

#### *Til pkt. 3.4.3 Forbud mot erverv av mer enn to boligseksjoner – oppheve § 22 (3)*

Forslaget om å oppheve lovforbudet mot å kunne erverve mer enn 2 seksjoner er i samsvar med NEFs tidligere innspill og støttes.

I tillegg vil vi her bemerke og foreslå at rekkevidden av dagens eierseksjonslovs § 22 (2) om mulighet til å begrense den rettslige råderett i vedtektene, forutsatt tilslutning, bør avklares. Det følger av kommentarutgaven til dagens lov (Hagen/Lilleholt/Wyller, 2. utg., 2008 side 199 flg.) at hovedregelen etter dagens lov er at det er fri adgang til å fastsette rådighetsbegrensinger forutsatt tilslutning fra sameierne det gjelde. Videre følger at det etter lovteksten ikke er noen begrensinger mht. hva slags rådighetsbegrensning som kan innføres. Det er så i kommentarutgaven stilt spørsmål ved om man allikevel må innfortolke en begrensning og det heter «*Når annet ledd, annet punktum setter grenser for hvor omfattende en godkjenningsordning kan være, er det grunn til å være skeptisk til å innføre ordninger som begrenser denne rådeligheten enda mer*».

Denne siste setningen har blitt oppfattet dithen at det ikke er mulighet til i vedtektene å innta en bestemmelse om at utleie generelt sett ikke er tillatt, selv om alle sameierne har gitt sin tilslutning. Andre mener at lovens hovedregel og ordlyd må gjelde, og følgelig at man *kan* vedtektsfeste at utleie ikke er tillatt. NEF kan ikke se at spørsmålet er avklart gjennom rettspraksis, og mener det ovennevnte viser at det er behov for en avklaring av rekkevidden som nevnt. Vi nevner også at utvalget under pkt. 3.4.3.2 (side 67 høyre spalte) har en kommentar som kan tas til inntekt for at utvalget mener det er mulig generelt sett å begrense utleicadgangen.

### 3.7 Eierseksjonsloven kapittel VII – Styre og forretningsfører

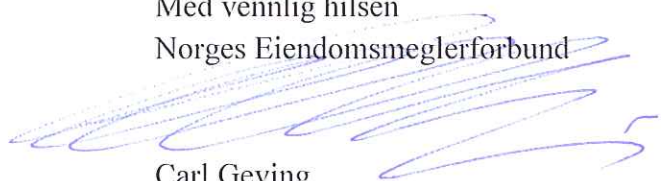
NEF har som nevnt innledningsvis gitt forskjellige innspill til utvalget, og et av disse gjelder kvaliteten på forretningsfører. Det er naturlig å gjengi innspillet her:

Mange eiendomsmeglere opplever at kvaliteten på eierseksjonssameienes forretningsførere er svært variabel når det gjelder å få/innhente informasjon. I en salgssituasjon er eiendomsmeglerne jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 underlagt strenge krav til både innhenting og videreformidling av informasjon. Megler er her avhengig av bistand fra forretningsførerne, og god kvalitet på den informasjonen som innhentes. NEF mener man må vurdere å innta bestemmelser i eierseksjonsloven hvor det klart angis krav til forretningsfører både i fht. hvilken informasjon som skal gis, og på hvilken måte informasjonen skal gis.

Avslutningsvis nevnes tre innspill som NEF har gitt utvalget, men som ikke synes å være berørt i NOU 2014:6:

- I forbindelse med omdannelse av borettslag til eierseksjonssameie, bør det oppstilles krav om dokumentasjon for at det er gitt varsel til panthavere. Et borettslags kreditorer/panthavere vil etter gjeldende regelverk bli varslet om en oppløsning og sletting av borettslaget, og vil kunne sikre sine krav. Panthavere som har pant i en enkelt andelseiers adkomstdokument, mottar ikke nødvendigvis slikt varsel. Konsekvensen av dette er at en bank, som hadde god sikkerhet for et boliglån de i sin tid ga, etter en omdannelse som nevnt kan stå uten sikkerhet for sitt lån. Et krav om å fremlegge dokumentasjon for at også den enkelte andelseiers panthaver er varslet om oppløsning før seksjoneringsbegjæring tas til følge, vil i alle fall bidra til at panthaver gjøres oppmerksom på og kan avtale/etablere ny sikkerhet for sitt krav.
- Det bør inntas bestemmelser i eierseksjonsloven som beskriver muligheten og fremgangsmåten for omdannelse av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie på linje med reglene om omdannelse i borettslagsloven § 13-5.
- NEF foreslår at et sameie pålegges å innhente/være i besittelse av en oppdatert teknisk tilstandsanalyse for fellesområder, ref. krav i NS 3600 (tabell C3). Primært bør kravet til å innhente/ha en slik gjelde alle sameier, subsidiært at dette pålegges et sameie ved nyetablering.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund



Carl Geving  
Administrerende direktør



Nina Fodstad Skumsrud  
Advokat /juridisk rådgiver