

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Sendes også elektronisk til:  
[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Oslo, 15. desember 2014

---

Deres ref. 14/5627  
Vår ref. 8975-13959/LB

---

## Høring - Revisjon av eierseksjonsloven NOU 2014:6

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev av 29.08.2014, med høringsfrist 15.12.2014.

### Innledning:

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er boligbyggelagenes felles interesseorganisasjon, og eies av 47 boligbyggelag. Disse har over 900 000 medlemmer og forvalter 440 000 boliger i 10 000 boligselskap over hele landet. Majoriteten av de forvaltede boligene er oppført av boligbyggelagene.

Boligbyggelagene i Norge bygger stadig flere eierseksjonssameier og denne eierformen utgjorde 42 % av alle igangsatte nye boliger i 2013. Av total forvaltet eiendomsmasse i boligbyggelagene utgjorde denne eierformen ca. 25 %. Endringen i eierseksjonsloven er derfor av stor betydning for boligbyggelagene, deres medlemmer og kunder.

### Generelle merknader:

Lovforslaget legger opp til et skarpere skille mellom eierseksjonsloven, andre lover og offentligrettslige krav. Eierseksjonsloven skal for eksempel ikke kunne benyttes til å stille krav til boligene som ellers følger av plan- og bygningsloven eller tekniske forskrifter. NBBL støtter dette.

NBBL opplever at utvalget i stor grad har følt en forpliktelse til å opprettholde og forsterke de eksisterende skillelinjene mellom borettslagsloven og eierseksjonsloven. Det er det etter NBBLs syn ingen prinsipielle og gode grunner for. Det er etter vårt syn et gode å kunne benytte gode løsninger utarbeidet i den ene lov på et tilsvarende område etter den andre lov.

Dersom rettstilstanden er i ferd med å nærme seg en situasjon hvor like forhold behandles likt, er det liten grunn til å fastholde et skille av prinsipielle årsaker.

## **Til esl § 6:**

### *§ 6 første ledd siste punkt:*

Setningen foreslås fjernet: «Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.» Denne bestemmelse har blitt benyttet av kommuner til å stille utenforliggende hensyn til seksjoneringen. NBBL er enig i at bestemmelsen bør fjernes.

### *§ 6 andre ledd - Forenkling av regler for parkering og fellesareal:*

NBBL er enig i forslaget og mener det er positivt at reglene på dette området nå foreslås endret og forenklet. Dette vil skape større fleksibilitet både for utbygger og fremtidige seksjonseiere.

Dagens regler har vært vanskelige å etterleve og har skapt problemer, særlig i større og mer komplekse utbyggingsprosjekter.

### *§ 6 andre ledd siste punkt:*

Bestemmelsen utfylles med nye bestemmelser i § 21 om tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne. NBBL er positive til at HC-parkering og tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne reguleres særskilt.

HC-plasser kan være attraktive for bileiere med større biler, og det registreres en tendens til konflikt mellom disse og beboere plassene egentlig skal betjene, dersom forholdet ikke er tilstrekkelig regulert. Hvis det ikke er beboere med behov for plassen, kan utleie være aktuelt. § 21 regulerer forholdet til bruker med behov for plassen som disponerer annen plass. Etter NBBLs mening bør det også reguleres inn en plikt for andre leietakere til å oppgi plassen, når det flytter inn en beboer som har dokumentert behov for plassen. Plikten må gjelde selv om plassen på dette tidspunkt er leid ut og lovlig disponert over av en annen.

### *§ 6 tredje ledd – Fjerne mulighet til å opprette ett eierseksjonssameie i flere eiendommer:*

NBBL har sett behov for denne bestemmelsen i noen unntakstilfeller, men dette kan løses ved å etablere samme eiendom med flere teiger.

Bestemmelsen forutsetter at utbygger i større grad avklarer eiendomsforholdene tidlig i planleggingsprosessen. NBBL ser ofte eksempler på at denne eiendomsplanleggingen kommer for sent i gang, noe som er uheldig både eiendomsteknisk og for utbyggers økonomiske interesser i prosjektet.

Sammenholdt med en fremskynding av tidspunktet for seksjonering kan dette ha en viss oppdragende effekt på utbygger, samtidig som kommunen kan gi veiledning om eiendomsorganiseringen tidligere i prosessen.

### *§ 6 femte ledd – Endring av tidspunkt for seksjonering fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse.*

Bestemmelsen skal gi større fleksibilitet for utbygger med mulighet for seksjonering på et tidligere tidspunkt enn tidligere.

Bestemmelsen følges også opp med en ny § 14 med rett for kommunen til å kreve reseksjonering på et senere tidspunkt dersom utbyggingen ikke blir gjennomført i tråd med seksjoneringen. Dette er svært viktig for å unngå uheldige følger av endrede forhold underveis i utbyggingen. NBBL støtter forslaget.

### *§ 6 syvende ledd – Krav til standard:*

Det foreslås ingen endringer her.

Alle nybygde boliger må tilfredsstillende de tekniske krav som stilles av plan- og bygningsmyndighetene. Disse går lenger enn kravene etter esl § 6, 7 ledd.

Bestemmelsen har derfor størst betydning for eksisterende bebyggelse som skal seksjoneres, med eller uten samtidig rehabilitering.

Bestemmelsen har mindre betydning for NBBLs medlemmer, da de fleste boliger boligbyggelagene seksjonerer er nye boliger, som uansett vil fylle de gjeldende tekniske krav.

NBBL støtter flertallet i utvalget som vil la bestemmelsen stå.

**Til esl § 7:**

Det foreslåes en maksimums saksbehandlingstid på 6 uker med gebyr til selvkost. Et mindretall ønsket en maksimumsgrense på 9 eller 15 rettsgebyr, avhengig av om saken gjennomføres med eller uten befaring.

NBBL støtter forslaget om maksimumstid, og at gebyret settes til selvkost.

NBBL ser behovet kommunene har for å få reell betaling for det arbeidet de utfører, men mener det er behov for en maksimumsgrense for gebyret, slik at seksjoneringskostnadene ikke blir for store.

Mindretallet foreslår å knytte maksgrensen til rettsgebyret(R). NBBL er enige i at det bør være en standard maksgrensen knytter seg til, men rettsgebyret endrer seg i liten grad i takt med pris- og kostnadsutviklingen. Dette kan lede til en uheldig utvikling for kommunens kostnadsdekning. Så fremt R ikke endrer seg i større grad vil det være heldig med en annen parameter for makspris, for eks. en prosentvis størrelse av folketrygdens grunnbeløp(G).

**Til esl § 8:**

Utvalget foreslår at kommunen kun kan nekte seksjonering når de materielle vilkår ikke er oppfylt eller det foreligger formelle feil ved begjæringen. Hvis ikke, har rekvirenten krav på seksjoneringsvedtak.

NBBL støtter forslaget og håper at man ved å fjerne skjønnsvurderinger kan bidra til større likhet mellom de ulike kommuners praksis.

**Til esl § 9:**

Utvalget foreslår at det ikke lenger skal være krav til oppmåling av utvendige tilleggsdeler til en seksjon.

NBBL støtter en forenkling av reglene for oppmåling av tilleggsareal og krav om situasjonskart i målestokk.

**Til esl § 11:**

NBBL er positive til at det skal bli mulig for et eierseksjonssameie å bli registrert som rettighetshaver i et realregister. Dagens ordning med registrering av alle seksjoner er svært tungvint.

I forlengelsen av dette bør det sees nærmere på registrering av et realsameie i foretaksregisteret. Dette vil typisk være tilfelle der flere eierseksjonssameier eier et garasjeanlegg sammen, og man ønsker å registrere dette sameiet for å få et organisasjonsnummer. Dette er i dag svært tungvint, og det er eierne av den faste eiendom som må registreres, ikke eiendommen som sådan. Dette leder til at eierskifter også må registreres i registeret, noe som av praktiske grunner sjelden kan følges opp.

**Til gjeldende lovs kapittel III, §§ 14-18; Opphevelse av leietakers kjøperett ved seksjonering**

Flertallet foreslår at kjøperetten fjernes, mens et mindretall vil opprettholde

kjøperetten, men slik at kjøpesummen settes til markedspris. Begrunnelsen fra mindretallet er at leietakers oppsigelsesvern ellers vil bli uthulet.

NBBL er enig i at de faktiske forhold i boligmarkedet har endret seg fra tidspunktet for innføring av bestemmelsen, hvor det var større boligmangel, husleieregulering og mange tidsbestemte leiekontrakter.

NBBL ser fordelen for utbygger og utleier av en endring av disse bestemmelser. For utbygger/gårdeier har bestemmelsen vært en ulempe og en kostnad, samtidig som leietaker vil ha beskyttelse gjennom husleielovens regler om oppsigelse av leieforholdet,

Bestemmelsene krysses av både reglene i leiegårdsloven om kommunal forkjøpsrett og husleieloven, som begge gir leietakerne vern.

Det er langt færre eiendommer som fortsatt drives som leiegårder igjen. Et eksempel kan imidlertid være et borettslag som har gått konkurs, hvor andelseiers eiendomsrett til andel omgjøres til en leierett til sin bolig. Konkurs skjer meget sjelden, men i et slikt tilfelle kan leietaker og tidligere andelseier ha et behov for å kjøpe tilbake sin opprinnelige bolig.

NBBL går inn for å opprettholde dagens kjøperett for leietaker i forbindelse med seksjonering. Kjøperetten bør imidlertid ikke være til redusert pris, men til markedspris.

#### **Til esl § 22:**

Forbudet mot erverv av mer enn 2 seksjoner foreslås opphevet.

Lovforslaget har skapt debatt, særlig fra eierseksjonssameier hvor det er stor grad av utleie.

NBBL er enig med utvalgets vurdering av at det er utleieadgangen som er sakens kjerne, men mener at forbudet må opprettholdes, og skjerpes for å ha større effekt.

NBBL mener at det bør stilles krav om at eierinteressene i de ulike AS eller selskaper ikke kan kontrolleres av samme personer eller selskaper. Et slikt forbud vil ha en viss effekt selv om selskapsstruktur kan gjøre det utfordrende å holde full kontroll på eierskapet.

NBBL foreslår følgende tekst i § 22, 3 ledd:

*«Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder også selskaper og andre eierformer der de samme eierinteressene står bak.»*

Debatten som har vært knyttet til lovforslaget har i liten grad behandlet reglene for misligholdsbeføyelser rettet mot utleiende som ikke følger opp sine leietakere. Mislighold fra leietakerne er også et mislighold fra utleier og eier av seksjonen, og bør følges opp som sådan. Klarere regler om identifikasjon av utleier og leietaker i forhold til mislighold, som i brl §§ 5-8 og 5-9 vil kunne bidra til dette.

#### **Til esl § 15:**

I næringssameier og kombinerte sameier gis det nå mulighet til å etablere varig eksklusiv bruksrett til fellesareal som kun skal benyttes av boligdelen eller næringsdelen. Det gis mulighet til å stille vilkår, som for eks. at rettighetshaver overtar alt ansvar for vedlikehold.

NBBL er positive til endringen. Stadig flere byggeprosjekter kombinerer bolig og næring, og bruken av fellesarealene kan være en kime til konflikt.

**Til esl §§ 16 og 17; Vedlikeholdsansvar:**

Bestemmelsene om vedlikehold er i dag ulikt formulert i eierseksjonsloven og borettslagsloven, men praktiseres i stor grad likt. Utvalget foreslår en tilnærming til borettslagslovens modell, men uten bruk av de samme formuleringer, og et uttrykt ønske om at det ikke skal være helt likt.

NBBL er av den oppfatning at regelverket i borettslagsloven fungerer godt, og at også rettspraksis etter dagens eierseksjonslov i større og større grad nærmer seg borettslagslovens bestemmelser. Det er derfor uheldig om man skal etablere et nytt regelsett som ikke benytter seg av etablerte juridiske standarder, ord og uttrykk.

Å etablere et større skille mellom de to eierformer er etter NBBLs mening ikke i tråd med det som i dag oppleves å være rettstilstanden. Dette vil være vanskelig for folk flest å forholde seg til. Den enkelte boligeier vil i liten grad kunne hverken forstå, eller se rimeligheten av, at disse forhold skal være ulikt regulert i de to eierformene. NBBL mener ulikheter på dette punkt vil skape forvirring.

Lovfesting av ansvar for våtrom, avløp og sluk nedfelles også i tråd med dagens praksis, både etter borettslagsloven og eierseksjonsloven.

NBBL er positive til en lovfesting av ansvar for våtrom, men mener at lovfesting av en felles praksis på dette punkt gjør det enda mer underlig at man ønsker å etablere et skarpere skille mellom de to eierformer på vedlikeholdsområdet.

NBBL mener at reglene om vedlikehold i eierseksjonssameier bør utformes som reglene i borettslagsloven om vedlikehold.

**Til esl §§ 18, 19 og 20:**

Utvalget foreslår å bruke oppbygningen av reglene om erstatning i brl som modell, men vil ikke gjøre reglene helt like. Utvalget tar utgangspunkt i et kontrollansvar, men vil modifisere den enkeltes ansvar.

NBBL er i mot denne modellen, og mener at borettslagslovens regler fungerer godt og bør benyttes.

Kontrollansvaret er godt etablert på mange rettsområder, og det er etter NBBLs mening ingen grunn til å etablere dette i en utvannet form for eierseksjonssameier.

Rettspraksis har i større og større grad nærmet seg borettslagslovens regler. Årsaken til dette er at det er den løsningen som oppleves som mest rettferdig av alle parter. NBBL mener her at utvalgets forslag ikke er i tråd med den allmenne rettsoppfatning på området.

Blant annet foreslås det at seksjonseier skal være fri for ansvar dersom man har engasjert en tredjemann til å utføre et arbeid og valget av utfører var fullt ut forsvarlig. Dette vil etter NBBLs mening bli vanskelig å praktisere, og vil være en svært konflikt- og prosessdrivende bestemmelse.

NBBL mener reglene for borettslag er gode og bør tjene som modell for erstatningsreglene i eierseksjonssameier. Reglene bør være like.

Dersom reglene av helt unntaksvis grunner ikke skal være helt like bør forslaget presisere bedre hva som er ment å være annerledes og hva som er ment å være likt i forhold til borettslagslovens bestemmelser.

**Til esl § 21:**

NBBL ser behov for en endring av esl § 21 og sameierens plikt til å gi adgang til bruksenheten av vedlikeholdshensyn. Bestemmelsen er i dag begrenset til «for

nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene», med henvisning til første setning; «ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner».

I praksis er behovet for tilgang til den enkelte bolig ofte større, for eks. i forbindelse med utskiftning av felles rør, som leder til en totalrehabilitering av baderommet. Her vil man ha behov til atkomst til badet og boligen i en større utstrekning. Et annet eksempel er arbeider som skal utføres på balkonger som forutsetter gjennomgang i den enkelte bolig. NBBL mener at bestemmelsens ordlyd er for snever, og ikke i samsvar med gjeldende rett.

I tillegg er det behov for en utvidelse i forhold reglene om internkontroll. Sameiet har et ansvar etter internkontrollforskriften som nødvendiggjør tilgang til den enkelte bolig, for eks. for kontroll av brannsikkerhet. Dette bør også sikres i lovbestemmelsen.

Det er behov for en harmonisering i forhold til bestemmelsen i brl § 5-17 tredje ledd, slik at adgangen til tilgang til boligen er den samme i begge eierformer.

### **Til esl §§ 26 og 27:**

Utvalget foreslår ingen store endringer av regler om salgspålegg og fravikelse. Dagens prosessuelle bestemmelser leder til at bestemmelsene blir lite effektive og derfor mindre benyttet. Det tar for lang tid å få vanskelige beboere ut av sameiet, og mange blander sammen bestemmelsene om fravikelse og salgspålegg. Til tross for innspill fra flere hold er det ikke foreslått større endringer i reglene om fravikelse eller salgspålegg.

Fristen for å gjennomføre salg etter salgspålegg bør reduseres fra 6 til 3 måneder, slik det er i borettslag. De øvrige beboere i sameiet har like stort behov for at misligholderen kan fjernes, som beboerne i et borettslag. 6 måneders fristen oppleves som for lang. Det er behov for å få misligholderen ut av sameiet så fort som mulig.

Det foreslås at tidsfristen for gjennomføring av salgspålegg settes til 3 måneder for å harmonisere med bestemmelsene i borettslagsloven. Det er liten grunn til å ha avvikende frister for reaksjon på samme typer mislighold.

NBBL mener at fravikelsesreglene må endres og gjøres mer effektive. For å få en beboer raskt ut av sameiet er man i praksis henvist til begjæring om midlertidig forføyning. Dette er svært uheldig. Det er videre ofte ulik praksis fra domstol til domstol med hensyn til krav om varsling etc.

Etter NBBLs mening burde dette vært bedre regulert i både eierseksjonsloven og borettslagsloven, og fremmer derfor forslag til ny lovtekst i § 27:

- *Eksisterende første ledd siste setning slettes.*
- *Ny tekst i første ledd siste setning:  
«Det kreves ikke advarsel til saksøkte før fremsetting av begjæring om fravikelse.*

*Sak om fravikelse skal behandles som sak om midlertidig forføyning.*

*Retten avgjør om saken kan behandles på bakgrunn av de fremlagte dokumenter uten behandling ved muntlige forhandlinger. I avveiningen skal hensynet både til saksøkte og saksøker veie tungt.»*

### **Til esl § 30:**

#### *§ 30 andre ledd g)*

Bestemmelsen gjelder bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar for den enkelte sameier på mer enn ½ G (dvs. for tiden kr. 44 185,-). Dette er ment å ramme

såkalte «luksustiltak», og som eksempel nevnes installasjon av høyhastighets fibernett.

Dette er etter NBBLs mening et uheldig forslag, både mht. til bestemmelsens formulering og eksempel. I sin forvaltning av til sammen 440 000 boliger opplever NBBLs medlemmer ikke at luksustiltak er noe problem.

Fibernett som nevnes som eksempel, oppleves heller ikke som noe luksustiltak av de fleste i dag. Tvert imot opplever majoriteten at dette er en tjeneste de har behov for.

Skulle vedtak av denne typen få uheldige utslag vil det også rammes av andre bestemmelser både i § 30 og i § 32 om mindretallsvern.

NBBL støtter ikke dette forslaget.

### *§ 30 tredje ledd*

Denne bestemmelse presiserer når det kreves tilslutning fra den enkelte sameier. Her gjøres det et tillegg for vedtak som er «særlig inngripende eller særlig viktig».

NBBL er imot forslaget.

Bestemmelsen vil lede til økt risiko for større konflikter og prosesser. Den enkelte seksjonseier vil kunne benytte bestemmelsen til å protestere mot de fleste vedtak. Resultatet vil være at man ikke kan få gjennomført større rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekter. Bestemmelsen vil være en gavepakke til de krangleverne.

### **Til esl § 43**

Utvalget foreslår en kodifisering av rettspraksis knyttet til krav mot utbygger som følge av mangler ved eller forsinket ferdigstillelse av fellesareal. Dette er positivt og NBBL støtter denne endringen.

Det var knyttet store forventninger til en endring av § 43 som følge av mange tvister om styrets mulighet til å saksøke og å bli saksøkt på vegne av sameiet. Dette er ikke løst.

Når utvalget foreslår at sameiet som sådan kan registreres som eier i realregisteret burde det også kunne saksøke og bli saksøkt i denne posisjonen.

Gjennomgående samme mangel i alle leiligheter i et byggeprosjekt gir fortsatt ikke mulighet for sameiet til å gå til felles sak. I praksis leder dette ofte til at mangelskravet er foreldet innen partene har fått klarlagt disse formelle forhold. Dette burde etter NBBLs mening vært vurdert og gjennomgått av utvalget.

NBBL mener at det ikke bør være forskjell på partsevnen i borettslag og sameier.

### **Til esl §§ 44 og 45**

Utvalget foreslår at sameier større enn 21 seksjoner skal kunne vedtektsfeste at de ikke skal føre regnskap etter regnskapsloven, eller at man ikke vil ha revisor. Vedtakene skal kunne endres ved tilslutning fra minst 1/3 av de avgitte stemmer på et senere ordinært sameiermøte. Kravet om tilstrekkelig regnskap i esl § 44 vil fortsatt gjelde.

Utvalget begrunner forslaget med at sameiet selv skal kunne bestemme om de trenger bistand fra kvalifisert regnskapsfører.

NBBL mener at alle større eierseksjonssameier har behov for bistand til regnskapsføring og revisjon. Det er behov for gode regnskaper for å sikre seksjonseierne transparens og kontroll med økonomien og driften i sameiet. Det er

viktig at regnskapet er gjenkjennbart fra år til år, slik at de ulike poster kan kontrolleres og sammenlignes. God regnskapsførsel er også viktig for å sikre at korrekte opplysninger blir oversendt til skattemyndighetene hvert år.

De færreste sameier har regnskapsførerkompetansen tilgjengelig internt i eget styre. Siden kravet om tilstrekkelig regnskap ikke er straffesanksjonert vil manglende lovkrav kunne innebære en oppfordring til å droppe regnskapsførsel etter regnskapsloven for å spare penger. Dette vil slå uheldig ut for driften og oversikten over økonomien i sameiet.

### **Til drøftelse av utbygging over tid**

Utvalget skisserer problemstillinger knyttet til utbygging over tid, og foreslår noen modeller som kan drøftes videre, men fremmer ingen konkrete lovforslag.

NBBL er positiv til lovregulering av utbygging over flere trinn. Dette vil kunne ha positiv effekt på forvaltning og drift av større og mer hensiktsmessige enheter. Det vil også rydde opp i forhold som i dag oppleves som uoversiktlige og uheldige, både av utbygger og seksjonseiere.

- a. Etablering av en utbyggingsseksjon for de senere byggetrinn. Denne seksjonen kan resekjoneres på et senere tidspunkt når utbyggingen er gjennomført, uten innvirkning fra resten av sameiet.
- b. Sterkt forenklede regler for sammenslåing av etablerte sameier. Det er mulig å slå sammen sameier i dag, men prosedyren er lite lovregulert og komplisert.
- c. Etablere en løsning som i brl § 2-13(2) med overføring av boret, mens utbygger eier alle seksjonene i inntil to år.

Av de skisserte modeller vil NBBL foretrekke løsning a eller b. Løsning c er komplisert og har ikke fungert så godt som forventet i praksis for borettslag. Det er særlig viktig å gi gode regler som ivaretar de innledende byggetrinn, om utbyggeren senere skulle gå konkurs eller bli avvirket.

Løsning b innebærer en mer kostnadskreven løsning enn a ved at det må etableres et eller flere sameier i den innledende fasen, samt kostnader til sammenslåing. Det oppleves allikevel i dag et behov for bedre og mer forenklede bestemmelser om sammenslåing.

### **Til sletting av matrikkellovens § 11(4):**

NBBL er positive til at bestemmelsen slettes. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fleksibilitet og sammenheng med endringene som er foreslått i esl § 6 om parkering og fellesareal.

### **Innspill til ny bestemmelse om forkjøpsrett i eierseksjonssameier**

Boligbyggelagenes fremste oppgave er å skaffe boliger til sine medlemmer. Et viktig virkemiddel er å gi medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett ved omsetning av brukte boliger. Alle tilknyttede borettslag har forkjøpsrett i sine vedtekter. Av antall omsetninger av brukte boliger pr. år benyttes forkjøpsretten i ca. 20 % av tilfellene på landsbasis, i pressområdene er andelen større. Andelen er økende og forkjøpsretten er særlig viktig i pressområdene hvor boligbehovet er størst. Det er liten tvil om at muligheten til å benytte forkjøpsrett er en av de viktigste årsakene til å bli medlem i et boligbyggelag. Fusjoner og samarbeidsavtaler boligbyggelagene i mellom har også gitt mulighet til å benytte forkjøpsretten i ett boligbyggelag flere steder i landet, noe som gjør forkjøpsretten mer attraktiv.

Medlemskap i et boligbyggelag er åpent for alle og har en lav kostnad. Det er en fordel som er tilgjengelig for alle uavhengig av økonomi eller andre forhold.



Boligbyggelagene bygget tidligere i stor grad borettslag; i 2007 ble det bygget 80 % borettslag. Denne utviklingen har endret seg, og i dag bygges 45-55 % sameier i boligbyggelagenes regi.

Sett i lys av en stadig økende andel eierseksjonssameier er muligheten for etablering av forkjøpsrett av stor betydning for utviklingen av forkjøpsrett for boligbyggelagenes medlemmer i fremtiden.

I dag kan ikke forkjøpsrett i eierseksjonssameier hefte på eiendommen for lengre enn 25 år. Dette følger av lov om løysingsrettar § 6, jfr. § 1, som særskilt nevner eierseksjoner. Forkjøpsretten faller automatisk bort etter 25 år. Etter utløpet av denne periode kreves det tilslutning fra den enkelte seksjonseier dersom forkjøpsrett skal kunne reetableres, jfr. esl § 22. Dette innebærer at reetablering av forkjøpsretten (eller etablering av forkjøpsrett etter seksjoneringen) er tilnærmet umulig.

Et boligbyggs levetid er betydelig lengre enn 25 år. Forkjøpsretten må derfor ha betydelig lengre levetid om den skal ha reell betydning for boligbyggelagets medlemmer. NBBL mener tidsbegrensningen må oppheves slik at det gis en reell mulighet til å etablere varig forkjøpsrett også i eierseksjonssameier.

Lov om løysingsrettar er laget for helt andre tilfeller av forkjøpsrett, og passer ikke godt for forkjøpsrett i eierseksjonssameier. Dette gjelder også bestemmelsene om hvordan forkjøpsretten skal avklares, tidsfrister med mer.

NBBL har tidligere spilt inn et behov for lovregulering av vedtektsfestet forkjøpsrett også i eierseksjonssameier. Det er skuffende at utvalget ikke har drøftet dette.

NBBL mener det må innføres regler som sikrer muligheten til å kunne etablere en godt fungerende ordning med vedtektsfestet forkjøpsrett også i eierseksjonssameier. Reglene kan innføres etter modell fra borettslagsloven.

Det bes om at regler tilsvarende borettslagslovens kapittel 4, §§ 4-11 flg. tas inn i eierseksjonsloven. Reglene representerer en lang og godt utprøvet praksis som har fungert godt i mange år. Det er ingen grunn til å etablere to parallelle systemer for avklaring av forkjøpsrett. Det vil kun skape unødvendig forvirring.

Det må videre innføres bestemmelser om vedtektsvedto etter modell av bestemmelsen i brl § 7-12, for å sikre at forkjøpsretten til fordel for boligbyggelagets medlemmer ikke kan fjernes ved vedtakelse av nye vedtekter.

NBBL anmoder sterkt om at det inntas regler om forkjøpsrett i eierseksjonsloven etter modell av reglene i borettslagslovens kapittel 4.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Thor Eek  
Administrerende direktør

Henning Lauridsen  
Avdelingsdirektør