

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Pb 8112 Dep
0032 Oslo

Vår saksbehandler:
Hanne Skåle Thowsen
Kjetil Seeberg

Vår dato: 12.12.2014
Vår referanse:

Deres dato: 22.08.14
Deres referanse: 14/5627-1

Kopi til:

postmottak@kmd.dep.no

NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven - høringsuttalelse - sak 14/5627

Statsbygg viser til brev datert 22.08.2014 vedrørende høring om forslag til endringer i eierseksjonsloven med høringsfrist 15. desember 2014. Nedenfor følger Statsbyggs kommentarer til forslaget.

1. Innledende merknader

Statsbyggs eiendomsmasse består hovedsakelig av formålsbygg, herunder både nærings- og boligeiendommer. De fleste eiendommene leies ut til statlige enebrukere, og eiendommene er i hovedsak ikke seksjonert. I de tilfellene hvor Statsbygg eier eierseksjoner, dreier dette seg oftest om boligseksjoner, f.eks. leiligheter i Oslo og i Longyearbyen på Svalbard. Ved salg av bygningsmasse vurderes ofte utviklingspotensialet på eiendommene, herunder om seksjonering kan gi bedre salgsinntekt på eiendommen. Som oftest er dette bygningsmasse som krever store ombygninger og bruksendring for å bli et eierseksjonssameie, samt endringer av reguleringsplanen, noe som medfører at kostnadene ofte overstiger salgsgevinsten, og at Statsbygg da heller velger å selge eiendommen som en utviklingseiendom. Eierseksjonslovens regler er derfor i størst grad av betydning for Statsbygg i den daglige forvaltningen og ved reseksjoneringer. Nedenfor følger Statsbyggs kommentarer til enkelte av endringene.

2. De enkelte punkter

§ 9, 2. ledd

Utvalget har foreslått å åpne for at ubebygde deler av eiendommen kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, forutsatt at grensene avmerkes og målsettes på situasjonskart. Dette betyr at oppmåling kun skjer i de saker hvor det er vanskelig med sikker utmål fra bygningsmassen. Dette vil være tids- og kostnadsbesparende for saksbehandlende kommune, oppmålingsavdelingen i kommunen og tiltakshaver i seksjoneringsaker. Dette synes Statsbygg er et fornuftig og godt initiativ.

Forslag om opphevelse av kjøperett for leier av bolig (§§ 14-18, kapitel III),

Utvalgets flertall har videre foreslått å fjerne kjøpsretten til leiere ved seksjonering. I dag er de fleste bygg med flere bo- og /eller næringsenheter seksjonert, og å ivareta langtidsleierens boret i en gammel leiegård er stadig mindre aktuelt. Et leieforhold skjer både i seksjonerte og ikke seksjonerte boligeiendommer (bygårder, eneboliger, hybler, etc.), og det synes vilkårlig at en leier som tilfeldigvis leier husrom i en ikke seksjonert eiendom skal både ha kjøpsrett og prisreduksjon på 20 % ved seksjonering. Statsbygg har vanskelig for å se en god begrunnelse for videreføring av kjøpsrett med prisreduksjon, og mener at hensynet bak de opprinnelige reglene i stor grad har falt bort, og støtter derfor flertallets forslag om at kapitel III om Kjøperett for leier av bolig, oppheves i sin helhet.

§ 16, ny bestemmelse om vedlikeholdsplikt for fellesareal

Utvalget har også fremmet forslag til ny § 16 om vedlikeholdsplikt for fellesarealer mv. I andre ledd er det laget forslag om at «*Sameierne har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for vedkommende sameier*». Statsbygg er av den oppfatning at det tydelig burde kommet frem at utførende sameier også er ansvarlig for å utbedre skader som måtte følge med installasjonene. Det bør også tydelig komme frem eksempler i forarbeidene hva som er «vesentlig ulempe». Et praktisk eksempel er om en rørgjennomføring, typisk soilrør eller rør for lufttilførsel, vil være en «vesentlig ulempe». Er det tilstrekkelig at det er «estetisk skjemmende»? Må det være fare for verdiforringelse av bruksenheten? Varigheten av ulempen? Dette bør vurderes og kommenteres nærmere i forarbeidene.

I § 16, 2. ledd, 3. punktum bør det også fremgå at plikten for en sameier til å gi tilgang til seksjonen også omfatter nye installasjoner. Slik bestemmelsen i forslaget nå er utformet gir den kun rett for fellesskapet til tilgang i forbindelse med vedlikehold, reparasjon og utskifting, mens tilgang i forbindelse med nye installasjoner er ikke nevnt.

§ 17, ny bestemmelse om vedlikeholdsplikt for bruksenheten

Rekkefølgen på 2. og 3. punktum i § 17, 3. ledd bør byttes om slik at 1. og 2. punktum omhandler det som er omfattet av vedlikeholdsplikten, mens det som ikke er omfattet av vedlikeholdsplikten kommer i 3. punktum. Etter Statsbyggs mening vil dette gi en bedre struktur.

Det følger av § 17, 5. ledd, sammenholdt med § 18, 6. ledd, at ved eierskifte har erververen plikt til å utføre og betale for vedlikehold, reparasjoner og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av overdrageren. Det kan være klargjørende at det blir presisert at dette ikke gjelder for skader/hærverk som er utført av tidligere eier(e) på bygningen eller fellesinstallasjoner (fellesareal), f.eks. ulovlig fjerning av bærevegg, pipeløp etc., og at sameierne i slike tilfeller vil være henvist til å rette erstatningskrav mot tidligere eier/skadevolder.

§ 18, ny bestemmelse om sameiers erstatningsansvar

Se ovenfor under kommentar for § 17.

§ 22, forbud mot å eie flere enn to boligseksjoner

Utvalget har kommet med forslag om å fjerne forbudet om å eie flere enn to boligseksjoner ved at § 22, tredje og femte ledd oppheves. Bakgrunnen for regelen har vært å spre eierforhold på flere eierseksjonssameier og for å unngå en skjevhet i forvaltningen i eierseksjonssameiet. Ved å oppheve denne regelen kan en konsekvens være at man får en dreining tilbake til leiegårder, hvor det er én eier med flere eierseksjoner som leies ut. En slik eier vil alene ha så stor total andel, at han kan stanse alle innspill om tiltak og nødvendige investeringer for oppgradering av fellesarealer og bygningsmassen forøvrig.

Statsbygg faller inn under dagens unntaksregel, og kan som offentlig instans i utgangspunktet eie flere seksjoner i samme eierseksjonssameie. Opphevelse av forbudets tredje ledd vil for Statsbygg ikke ha betydning i forbindelse med ervervet av seksjonene, ettersom dagens ordning i realiteten

videreføres. Det er i den daglige forvaltningen man vil kunne merke en endring med at det er færre eiere, med større sameieandeler i sameiet. Det kan tenkes at enkelte av slike sameiere har andre prioriteringer enn de øvrige sameierne som kun eier en seksjon, noe som kan føre til økt konfliktnivå vedrørende vedlikehold og investeringer i sameiet. Det antas likevel at de nye presiseringene av vedlikeholdsreglene vil avhjelpe i slike situasjoner.

Utfordringen for Statsbyggs del er begrensningene i femte ledd. Er det i vedtektene vedtatt begrensninger på juridiske personer som seksjonseiere, eller antall seksjoner offentlige instanser kan eie, må Statsbygg konkurrere om denne andelen med øvrige offentlige seksjonseiere. Statsbygg har opplevd store utfordringer i forhold til denne begrensningen, særlig hvor Statsbygg av sikkerhetsmessige hensyn har behov for å eie flere seksjoner enn 10 %. Ordene «til sammen» fører til at aktører nevnt i litra a-f ofte kommer i konkurransesituasjon med hverandre, og at erverv er umulig i et sameie hvor det allerede er en sameier som nevnt i litra a-f. Samtidig kan det også ha en uheldig konsekvens at i de eierseksjonssameiene hvor det ikke er vedtektsfestet forbud, kan det bli en for stor konsentrasjon av aktører nevnt i litra a-f, fordi man ikke får ervervet seksjoner i andre eierseksjonssameier. Det bør derfor være en preferert målsetting å fordele det offentliges eierskap på flere eierseksjonssameier, og i størst mulig grad unngå for stor konsentrasjon i få eierseksjonssameier, samtidig som man åpner for at offentlige aktører kan eie flere seksjoner i samme eierseksjonssameie. Ettersom det i lovteksten åpnes for å sikre offentlige aktørers mulighet til å kjøpe seksjoner i markedet, til tross for begrensninger til erverv i vedtektene, bør det være en reell mulighet for erverv uten at offentlige instanser i større grad enn i dag må konkurrere om den ene ledige seksjonen i et aktuelt sameie.

Det er en vanskelig avveining mellom å fordele eierskap på flest eierseksjonssameier, og erververs ulike behov for flere seksjoner i samme eierseksjonssameie. Statsbygg ser likevel behov for at det inntas en bestemmelse som medfører at det for juridiske personer som nevnt i litra a-f, ikke kan vedtektsfestes noen begrensninger i forhold til hvor mange seksjoner som kan erverves, eventuelt at grensen på 10 % økes vesentlig, og at ordene «til sammen» fjernes.

Statsbygg ønsker ovenfor kun å påpeke mulige konsekvenser av opphevelse av forbudet, men etter en totalvurdering er Statsbygg positiv til forslaget forutsatt at adgangen til å vedtektsfeste forbud mot erverv fra juridiske personer som nevnt i litra a-f, oppjusteres eller fjernes.

Med hilsen

Hanne Skåle Thowsen
seniorrådgiver

Margrethe Fløystad
avdelingsdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.