



DET KONGELEGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 144 L

(2019–2020)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringar i burettslagslova mv.
(rett til å setje opp ladepunkt for elbil,
samanslåing av eigarseksjonssameige)

Innhald

1	Hovudinnhaldet i proposisjonen	5	3.4.4	Kompetansen til å avgjere krav om å setje opp ladepunkt	20
2	Bakgrunnen for lovforslaget	6	3.4.5	Når kan styret nekte den enkelte å setje opp ladepunkt – «sakleg grunn»	21
2.1	Stortingets oppmodingsvedtak om ladepunkt for bustadeigarar ...	6	4	Samanslåing av eigarseksjons-sameige	24
2.2	Ekspertutval – mandat og forslag i korte trekk	6	4.1	Gjeldande rett	24
2.3	Høyringa	6	4.2	Utvalets forslag	25
2.3.1	Høyring av forslaget om laderett ...	6	4.3	Innspel frå høyringsinstansane	25
2.3.2	Høyring av ekspertutvalets rapport	9	4.4	Departementets vurdering	26
3	Laderett i burettslag og eigarseksjonssameige	12	4.4.1	Behovet for å senke fleirtalskravet for samanslåing på årsmøtet	26
3.1	Gjeldande rett	12	4.4.2	Hovudregel om kvalifisert fleirtal på årsmøtet for å kunne vedta samanslåing	26
3.1.1	Høve til å setje opp ladepunkt	12	4.4.3	Problemstillingar i forlenginga av eit krav om kvalifisert fleirtal	27
3.1.2	Organisering av parkeringsplassar	13	5	Administrative og økonomiske konsekvensar	30
3.2	Departementets høyringsforslag ...	13	5.1	Laderett	30
3.3	Innspel frå høyringsinstansane	14	5.2	Samanslåing av eigarseksjons-sameige	30
3.3.1	Hovudsynspunkt	14	6	Merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget	31
3.3.2	Kven retten skal tilkomme, og kvar ladepunktet kan setjast opp	15	6.1	Endringar i bustadbyggjelagslova	31
3.3.3	Kostnadsfordelinga	15	6.2	Endringar i burettslagslova	31
3.3.4	Kompetansen til å avgjere kravet om å setje opp ladepunkt	15	6.3	Endringar i bustøtteleova	32
3.3.5	Når skal og kan styret avslå eit krav om ladepunkt	16	6.4	Endringar i eigarseksjonslova	32
3.3.6	Negative til forslaget	17			
3.4	Departementets vurdering	17			
3.4.1	Behovet for ei føresegn om laderett	17			
3.4.2	Kven retten skal tilkomme, og kvar ladepunktet skal setjast opp	18			
3.4.3	Kostnadsfordelinga	19			
				Forslag til lov om endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)	36



DET KONGELEGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 144 L

(2019–2020)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)

*Tilråding frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet 25. september 2020,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Solberg)*

1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i denne proposisjonen forslag om å innføre ein ny regel i burettslagslova. Føreseigna vil gi andelseigarar i burettslag rett til – på visse vilkår – å setje opp ladepunkt for elbil. Departementet foreslår samtidig å presisere den tilsvarende føreseigna i eigarseksjonslova.

Proposisjonen inneheld òg forslag om å senke kravet for å kunne slå saman to eller fleire eigarseksjonssameige, frå semje til to tredels fleirtal på årsmøtet. Formålet med forslaget er å gjere det enklare for eigarseksjonssameige å slå seg saman til meir formålstenlege driftseiningar.

I kapittel 2 står det om bakgrunnen for lovforslaga. Kapitlet omtaler Stortingets oppmodingsvedtak om ladepunkt for andelseigarar i burettslag, og gjer kort greie for eit ekspertutvals mandat

og forslag knytte til redusert krav til fleirtal på årsmøtet for samanslåing av eigarseksjonssameige. Vidare blir høyringa av begge forslaga omtalt.

Kapittel 3 handlar om forslaget om å innføre ein regel i burettslagslova og presisere ei føresegn i eigarseksjonslova, som – på visse vilkår – gir bustadeigarar i burettslag og eigarseksjonssameige rett til å setje opp ladepunkt for elbil.

I kapittel 4 foreslår departementet å lovfeste eit krav om to tredels fleirtal på årsmøte i det enkelte sameiget for å vedta samanslåing av ett eller fleire eigarseksjonssameige.

Kapittel 5 inneheld departementets vurdering av dei økonomiske og administrative konsekvensane av dei forslaga som blir fremja i denne proposisjonen, mens kapittel 6 inneheld merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

2.1 Stortingets oppmodingsvedtak om ladepunkt for bustadeigarar

Under behandlinga av ny eigarseksjonslov våren 2017 vedtok Stortinget å gi ein seksjonseigar, med samtykke frå styret, rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladeklare hybridar, jf. eigarseksjonslova § 25 første ledd tredje og fjerde punktum.

Eit fleirtal på Stortinget gjorde deretter oppmodingsvedtak nr. 716, 30. mai 2017, som lyder:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i borettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt – med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted.»

Stortinget gjorde samtidig oppmodingsvedtak nr. 717, 30. mai 2017, som lyder:

«Stortinget ber regjeringen vurdere hvordan man kan innføre krav til at nye bygg og bygg som underlegges større ombygginger, skal være ladeklare bygg.»

Denne proposisjonen følgjer opp oppmodingsvedtaket om laderett for eigarar i burettslag.

Oppmodingsvedtaket om ladeklare bygg blir følgt opp med høyring av endring i byggt teknisk forskrift.

2.2 Ekspertutval – mandat og forslag i korte trekk

Større utbyggingsprosjekt blir i dag ofte gjennomførte i fleire byggjetrinn, og utbyggjaren opprettar fleire (små) eigarseksjonssameige undervegs. Slik organisering er ikkje nødvendigvis den beste for utbyggjaren eller dei framtidige kjøparane av seksjonar. Departementet signaliserte derfor i Prop. 39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner* punkt 25.2 at departementet «på et senere tidspunkt [vil] opprette et ekspertutvalg som kan tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid, med tanke på å

avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse».

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnde den 30. august 2017 eit ekspertutval. Utvalet blei bedt om å greie ut korleis seksjonering av eigedom i større utbyggingsprosjekt kan lovregulerast på ein betre måte enn i dag. Utvalet blei bedt om å vurdere korleis lovgivaren kan leggje til rette for at utbyggjaren i større grad vel å la heile utbyggingsprosjektet vere éin stor eigedom som blir seksjonert til eitt stort sameige.

Det blei i mandatet blant anna peikt på «stor-driftsfordelane» ved å vere eitt stort sameige framfor fleire små, typisk ved at dei totale drifts- og vedlikehaldsutgiftene blir lågare. Utvalet blei vidare bedt om å vurdere enkelte meir avgrensa problemstillingar, blant anna behovet for å innføre reglar som kan sikre ei meir ryddig og truverdig grunnbok når eit eigarseksjonssameige blir oppløyst.

Utvalet leverte sin rapport den 14. september 2018.

Utvalet foreslo to hovudgrep for å leggje til rette for større eigarseksjonssameige:

For det første foreslo utvalet å innføre ein ny seksjonstype: «utbyggingsseksjon».

For det andre foreslo utvalet å gjere det enklare for allereie etablerte eigarseksjonssameige å slå seg saman, blant anna ved å redusere kravet i lova, frå semje til kvalifisert fleirtal på årsmøtet. Utvalet foreslo også at det blir utarbeidd eit standardisert søknadsskjema for samanslåing.

I denne proposisjonen blir berre forslaget om enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige behandla.

2.3 Høyringa

2.3.1 Høyring av forslaget om laderett

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende 3. mai 2019 på høyring eit forslag om å innføre ein regel i burettslagslova og presisere ei føresegn i eigarseksjonslova som gir bustadeigarar i burettslag og eigarseksjonssameige rett til å setje opp ladepunkt for elbil. Høyringsnotatet

inneheldt også forslag om endringar i reglane for eksisterande byggverk i plan- og bygningslova og regulering av hyblifisering i eigarseksjonslova og plan- og bygningslova. I denne proposisjonen er det berre forslaget om laderett som blir følgt opp.

Forslaget blei sendt til desse høyringsinstansane:

Departementa

Datatilsynet

Deltasenteret

Direktoratet for arbeidstilsynet

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)

Direktoratet for forvaltning og IKT (DIFI)

Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB)

Enova SF

Finanstilsynet

Forbrukarrådet

Forbrukartilsynet

Forsvarsbygg

Fylkesmennene

Helsedirektoratet

Helse Midt-Noreg RHF

Helse Nord RHF

Helse Sør-Aust RHF

Helse Vest RHF

Husbanken

Husleietvistutvalget

Innovasjon Noreg

Jernbanedirektoratet

Jordskifterettane

Justervesenet

Kartverket

Konkurransetilsynet

Kystdirektoratet

Mattilsynet

Miljødirektoratet

Nasjonalt folkehelseinstitutt

Meisterbrevnemnda

Nasjonalbiblioteket

Noregs forskingsråd v/ B/A-seksjonen

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Norsk Akkreditering

Regelrådet

Regjeringsadvokaten

Riksantikvaren

Rådet for funksjonshemmede i Oslo, Helse og velferdsetaten

Sametinget

Sivilombudsmannen

Statens arbeidsmiljøinstitutt (STAMI)

Statens forureiningstilsyn (SFT)

Statens helsetilsyn

Statens jernbanetilsyn

Statens kartverk

Statens landbruksforvaltning (SLF)

Statens råd for likestilling av funksjonshemma

Statens seniorråd

Statens strålevern

Statens vegvesen, Vegdirektoratet

Statsbygg

Statskog

Sjukehusbygg HF

Syssele mannen på Svalbard

Kommunane

Fylkeskommunane

Longyearbyen lokalstyre

Advokatforeningen

Administrativt forskningsfond (AFF) v/Norges

Handelshøyskole

Akademikerne

Alpinanleggenes Landsforening (ALF)

AOF Norge

Arkitektbedriftene i Norge

Arkitektenes Fagforbund

Asker og Bærum Boligbyggelag

Asplan Viak AS

Bane NOR SF (inkl. ROM Eiendom AS)

Bate

Bedriftsforbundet

Bergen Huseierforening

Betongelementforeningen

Bioforsk Jord og Miljø

Boligbyggelaget USBL

Boligmentoren

Boligprodusentenes Forening

Brannfaglig fellesorganisasjon (BFO)

Byggeindustrien

Byggfakta AS

Byggemiljø v/ Byggenæringens miljøsekretariat

Byggenæringens Landsforening (BNL)

Byggvareindustriens Forening

Chr. Michelsens institutt, avd. for samfunnsfag og utvikling

Civitas AS

Cowi AS

Den Polytekniske Forening

Design og arkitektur Norge (DOGA)

Det kgl. selskap for Norges vel

Det norske hageselskap

Det norske skogselskap

DNV – GL

Econa

Eiendom Norge

Eiendomsspar AS

EL & IT-Forbundet	Norges Astma- og Allergiforbund
Elbilforeningen	Norges Blindeforbund
Energi Norge	Norges Bondelag
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA)	Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF)
FAFO v/Forskningsstiftelsen	Norges Byggmesterforbund (NBF)
Fagforbundet	Norges Eiendomsmeglerforbund
Fellesforbundet	Norges Handikapforbund
Finans Norge	Norges Huseierforbund
Foreningen for Ventilasjon Kulde og Energi	Norges Hytteforbund
Forsikringsselskapenes Godkjenningnemnd (FG)	Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon (NITO)
Fortidsminneforeningen	Norges Juristforbund
Forum for Kommunale Planleggere v/ KS	Norges Kvinne- og Familieforbund
Forum for plan- og bygningsrett v/ Tekna	Norges Miljøvernforbund
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon	Norges Skogeierforbund
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)	Noregs statsbaner (NSB)
GeoForum	Norges Takseringsforbund (NTF)
Glava AS	Norgips Norge AS
Glass og Fasadeforeningen	Norsk Anleggsgartnermesterlag (NAML)
Grønn Byggallianse v/ Erik Hammer	Norsk Bergindustri
Heisleverandørenes Landsforening (HLF)	Norsk Bioenergiforening (NoBio)
Heismontørenes fagforening	Norsk Bonde- og Småbrukarlag
Hovedorganisasjonen Virke (HSH)	Norsk Brannbefals Landsforbund v/Guttorm Liebe
Huseiernes Landsforbund	Norsk brannvernforening
Hørselshemmedes Landsforbund (HLF)	Norsk Byggtjeneste AS
IngeniørNytt	Norsk Dør- og Vinduskontroll
Institutt for samfunnsforskning	Norsk Eiendom
JM Norge AS v/region Oslo	Norsk Fjernvarme
Jussbuss	Norsk Forbund for Utviklingshemmede
Jussformidlingen	Norsk forening for farlig avfall (NFFA)
Jusshjelpa i Nord-Norge	Norsk Heiskontroll
Jøtul AS	Norsk Industri
KS	Norsk institutt for kulturminneforskning NIKU
Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL)	Norsk institutt for luftforskning
Kontrollrådet for betongprodukter	Norsk institutt for vannforskning (NIVA)
Kulde- og Varmepumpeentreprenørenes Landsforening (KELF)	Norsk Klimaskjerm
Landbrukets HMS v/ Jan Elgvang	Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)
Landsorganisasjonen i Norge (LO)	Norsk Landbrukssamvirke
Lavenergiprogrammet	Norsk Pensjonistforbund
Leieboerforeningen	Norsk Rådmannsforum
LUKS	Norsk solenergiforening
Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)	Norsk Teknologi (TELFO)
Mesterhus Norge	Norsk Treteknisk Institutt
Miljøstiftelsen Bellona	Norsk Varme
Multiconsult AS	Norsk VA-verkforening (NORVAR)
Naturvernforbundet	Norsk VVS – Energi- og Miljøteknisk Forening
Nelfo	Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)
NHO Reiseliv	Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
NIBR – By- og regionsforskningsinstituttet, HiOA	Norske interiørarkitekters og møbeldesigneres landsforening (NIL)
NITO Takst	Norske Landskapsarkitekters Forening (NLA)
Norconsult AS	Norske Murmestres Landsforening (NML)
Nordlandsforskning	Norske Reindriftssamers Landsforbund
	Norske Samers Riksforbund

Norske Trevarefabrikkers Landsforbund (NTL)	Noregs miljø- og biovitenskaplege universitet (NMBU)
NOVA	Noregs teknisk-naturvitenskaplege universitet (NTNU)
Nye Veier AS	Universitetet i Agder (UiA)
Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)	Universitetet i Bergen (UiB)
Næringsmiddelbedriftenes Landsforening (NBL)	Universitetet i Oslo (UiO)
Oljeindustriens Landsforening (OLF)	Universitetet i Stavanger (UiS)
OBOS	Universitetet i Tromsø – Norges arktiske universitet (UiT)
OPAK AS	Westerdals Oslo School of Arts, Communication and Technology
ORAS AS	Høyringsnotatet blei òg offentleggjort på regjeringen.no.
Plastindustriforbundet	Høyringsfristen gjekk ut 1. september 2019.
Rambøll Norge AS	Departementet fekk inn 33 høyringssvar. Fylkesmannen i Rogaland og Mesterbrevnemnda opplyste at dei ikkje hadde merknader til saka, mens resten uttalte seg om realiteten i forslaget:
Reiselivsbedriftenes Landsforening (RBL)	Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap
Rørentreprenørene Norge	Helsedirektoratet
Rådgivende ingeniørers forening (RIF)	Kristiansand kommune
Samarbeidsrådet for yrkesopplæring	Larvik kommune
SINTEF Byggforsk	Advokatforeningen
Skanska Norge	Asker og Bærum Boligbyggelag
Skattebetalerforeningen	EL og IT Forbundet
Standard Norge	Huseiernes Landsforbund
Statkraft	LO
Teknisk ukeblad	NBBL
Tekniske foreningers servicekontor (TFSK)	NELFO
Teknisk-naturvitenskapelig forening (Tekna)	Norges Bygg- og Eiendomsforening
Teknologisk institutt	Norges Eiendomsmeglerforbund
TKS Heis AS	Norges Parkeringsforening
TOBB	Norsk elbilforening
Tomtefesteforbundet	OBOS
Transportøkonomisk Institutt	Brauten Eiendom
Treforedlingsindustriens Bransjeforening	Arne Rein Johansen
Trelastindustriens Landsforening (TL)	Birger Torgersrud
Utleiemegleren	Kjell Tore Wirum
Veidekke ASA	Knut Capjon
Veiledningsinstituttet i Nord-Norge	Madlamark 2 borettslag
Velforbundet – Vellenes Fellesorganisasjon	Ni (anonyme) privatpersonar
Vellenes Fellesorganisasjon	
Velux Norge AS	
Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund YS	
Zero	
Østlandsforskning	
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO)	
Folkeuniversitetet Buskerud/Vestfold	
Folkeuniversitetet Øst	
Forsvarets ingeniørhøgskole v/ Forsvarets kompetansesenter	
Handelshøyskolen BI	
Høgskolen i Innlandet	
Høgskolen i Kristiania	
Høgskolen i Oslo og Akershus	
Høgskolen i Sørøst-Norge	
Høgskolen i Østfold	
Høgskolen på Vestlandet	
NORD Universitet	
Norges Brannskole	
Norges Handelshøyskole (NHH)	

2.3.2 Høyring av ekspertutvalets rapport

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende 1. januar 2019 på høyring ein rapport frå eit ekspertutval om betre regulering av større utbyggingsprosjekt. Hovudformålet med ekspertutvalet

var å få forslag til løysingar og regelendingar som betre legg til rette for effektiv og god eigedomsdanning. Ekspertutvalet foreslo to hovudgrep: For det første foreslo utvalet å innføre enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige. For det andre foreslo utvalet å innføre ein ny seksjonstype – «utbyggingsseksjon». Det er berre forslaget om enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige som blir behandla i denne proposisjonen.

Forslaget blei sendt til desse høyringsinstansane:

Departementa

Direktoratet for byggkvalitet
Finanstilsynet
Forbrukartilsynet
Forbrukarrådet
Kartverket
Konkurransetilsynet
Longyearbyen lokalstyre
Skattedirektoratet
Sysselmannen på Svalbard

Kommunane Fylkeskommunane

Advokatfirmaet Haavind
Advokatfirmaet Schjødt
Advokatforeningen
AF Eiendom
Asker og Bærum Boligbyggelag
Bing Hodneland Advokatselskap
Boligbyggelaget USBL
Boligmentoren
Boligprodusentenes Forening
Brauten Eiendom
Byggeindustrien
Byggenæringens Landsforening (BNL)
Dalan Advokatfirma
DNB
Eiendom Norge
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA)
Finans Norge
Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon
GeoForum
Huseiernes Landsforbund
JM Norge
Jussbuss
Jussformidlingen
Jusshjelpa i Nord-Norge

KS
Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF)
Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)
Norges Juristforbund
Norsk Eiendom
Norsk Kommunalteknisk Forening
Norske Arkitekters Landsforbund
NBBL
Næringslivets Hovedorganisasjon
OBOS
PEAB
Røisland & Co
Selvaag Bolig
Skanska Eiendomsutvikling
Skattebetalerforeningen
Solon Eiendom
Sparebankforeningen
Tomtefesteforbundet
Veidekke Eiendom

Handelshøyskolen BI, Institutt for rettsvitenskap og styring
Universitetet i Bergen, Det juridiske fakultet
Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultet
UiT, Noregs arktiske universitet

Høyringsnotatet blei òg offentleggjort på regjeringen.no.

Høyringsfristen gjekk ut 29. april 2019. Departementet fekk tilbakemelding frå 19 høyringsinstansar, og av dei har 13 uttalt seg om realiteten i forslaget om enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige:

Forsvarsdepartementet

Statens kartverk

Bærum kommune
Fredrikstad kommune
Oslo kommune
Trondheim kommune v/kart- og oppmålingskontoret

ABBL – Asker og Bærum Boligbyggelag
Advokatforeningen
Brauten Eiendom AS
Norges Eiendomsmeglerforbund
NBBL
OBOS
Selvaag Bolig ASA

Desse instansane har positivt uttrykt at dei ikkje har merknader til utgreiinga:

Helse- og omsorgsdepartementet
Justis- og beredskapsdepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Samferdselsdepartementet

Finans Norge

I tillegg har Regelrådet vurdert om rapporten tilfredsstillar krava i utredningsinstruksen. Regelrådet konkluderte med at utgreiinga har svakheiter.

3 Laderett i burettslag og eigarseksjonssameige

3.1 Gjeldande rett

3.1.1 Høve til å setje opp ladepunkt

Burettslagslova

Burettslagslova har ikkje reglar om lading av elbil. Ein andelseigar har derfor etter gjeldande rett ikkje *krav* på – eller ein individualrett til – å setje opp ladepunkt.

Sjølv om den enkelte andelseigaren ikkje har nokon individualrett, står sjølvsgt burettslaget fritt til å vedta at det skal setjast opp eit eller fleire ladepunkt. Nokre gonger vil det å setje opp ladepunkt krevje ei oppgradering av straumnett, og det kan då blir spørsmål om kva krav til fleirtal lova stiller til eit slik vedtak. Departementet meiner det normalt vil vere tilstrekkeleg med alminneleg fleirtal på generalforsamlinga for å vedta at straumnett skal oppgraderast. Unntaksvis kan det tenkjast at det er nødvendig med kvalifisert fleirtal, for eksempel i mindre burettslag med få bustader. I slike situasjonar vil ein kunne komme til at det å oppgradere straumnett ikkje er «vanleg forvaltning».

Eigarseksjonslova

Etter eigarseksjonslova § 25 har den enkelte seksjonseigaren krav på å anlegge ladepunkt:

«En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.»

Stortinget vedtok regelen etter innspel frå blant andre Norsk elbilforening. Sidan regelen ikkje blei foreslått av departementet, har han ikkje vore på offentleg høyring og er ikkje omtalt i Prop. 39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner*. Føresegna er berre kort omtalt i kommunal- og forvaltningskomiteens innstilling (Innst. 308 L (2016–2017) punkt 3.18), og det har oppstått ein del spørsmål om korleis retten skal praktiserast.

Det er uklart om retten til å anlegge ladepunkt tilkjem alle seksjonseigarane eller berre dei som disponerer ein parkeringsplass.

Når det gjeld *kvar* ladepunktet kan plasserast, går det fram av føresegna at det kan setjast opp «i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser». Komiteen skriv at det ofte vil vere mest naturleg å plassere ladepunktet på eller i tilknytning til den parkeringsplassen som seksjonseigarane disponerer. Samtidig meiner komiteen at det kan vere tilfelle der det er naturleg å etablere ladepunkt på ein annan del av fellesområdet, slik at dei blir tilgjengelege for fleire. Komiteen meiner derfor at «bestemmelsen [...] bør åpne for begge deler, og at styret er mest nærliggende å bestemme plassering der det ikke er aktuelt å plassere i parkeringsanlegg».

Det er ikkje regulert korleis *kostnadene* knytte til å anlegge ladepunkt skal fordelast mellom den enkelte seksjonseigaren og sameiget (fellesskapet). Komiteen uttaler at «[d]et vil heller ikke påføre andre sameiere kostnader, siden den som ønsker infrastrukturen selv må betale for installeringen». Det er nærliggjande å forstå det slik at komiteen har tenkt seg at kostnadene for å få på plass infrastruktur, for eksempel føringsvegar for elektriske kablar, for å mogleggjere lading og installering av sjølv ladepunktet, kviler på den enkelte. Om dette også omfattar eventuell oppgradering av straumnett, er uklart.

Etter føresegna kan styret nekte ein seksjonseigar å anlegge ladepunkt dersom det ligg føre «*sakleg grunn*». Komiteen har ikkje sagt noko om korleis uttrykket skal forståast, eller gitt eksempel på kva som kan vere ein sakleg grunn.

Nokre gonger vil det å anlegge ladepunkt krevje oppgradering av straumnett. Departementet meiner at det normalt vil vere tilstrekkeleg med alminneleg fleirtal på årsmøtet for å vedta dette. I mindre sameige med få bustader, går departementet ut frå at det unntaksvis kan vere krav om kvalifisert fleirtal, under tilvising til at det å oppgradere straumnett ikkje er «vanleg forvaltning».

3.1.2 Organisering av parkeringsplassar

Burettslag

I eit burettslag vil parkeringsplassar som hovudregel vere organiserte som ein del av fellesareala. Unntaksvis blir det ved stiftinga av burettslaget fastsett at ein parkeringsplass er knytt til bustaden.¹

Andelseigarane har rett til å «nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva», jf. burettslagslova § 5-1. Det inneber at alle andelseigarane som hovudregel har lik rett til å nytte fellesareala, under dette til parkeringsplassar på fellesareal.

Burettslagslova regulerer ikkje om ein andelseigar kan få ein eksklusiv rett (einerett) til å bruke delar av fellesarealet, for eksempel ein parkeringsplass. Det er likevel lagt til grunn i rettspraksisen at slike ordningar kan akseptast. Ein føresetnad er at burettslaget følgjer alminnelege prinsipp om likebehandling og misbruk av avgjerdsamt. I rettspraksis har det vore lagt vekt på om det aktuelle vedtaket på generalforsamlinga framstår som sakleg og inneber ei fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for burettslaget, jf. Rt.1966 s. 70.

Burettslaget kan derfor normalt inngå ein avtale med den enkelte andelseigaren om at andelseigaren skal få eksklusiv bruksrett til ein parkeringsplass. Departementet kjenner til at det i praksis varierer om slike avtalar er formaliserte gjennom vedtekter, ordensreglar eller ein leigeavtale. Dette har innverknad på kor godt rettsleg vern bruksretten har. Vidare vil innhaldet i avtalen ha innverknad. Ein bruksrett til ein parkeringsplass som burettslaget kan seie opp med ein månads varsel, gir for eksempel eit svakt vern.

Eigarseksjonssameige

Eigarseksjonslova § 7 første ledd bokstav d set som vilkår for seksjonering at «[...] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen».

Reguleringa av parkering i dagens eigarseksjonslov er ny samanlikna med 1997-lova. Bakgrunnen for den nye reguleringa var eit ønske om å leggje til rette for meir fleksible løysingar for organisering av parkeringsareal. Regelen inneber at kommunen i seksjoneringssaka berre skal kontrol-

lere at det er oppretta så mange parkeringsplassar som plangrunnlaget og byggjeløvet krev. Utanom det er den klare hovudregelen at det er opp til utbyggjaren å avgjere korleis parkeringsplassane skal organiserast, fordelast og disponerast.

Desse alternativna er aktuelle måtar å organisere parkering på:

Plassane kan vere på *fellesareal* dersom utbyggjaren ønskjer at dei skal vere til felles bruk for alle seksjonseigarane. Parkeringsplassar på fellesareal kan eventuelt fordelast mellom seksjonseigarane ved at éin eller fleire seksjonseigarar får ein *mellombels einerett* til å bruke visse parkeringsplassar. Etablering av slik bruksrett kan setjast for inntil 30 år, og må gjerast i vedtektene, jf. eigarseksjonslova § 25 femte ledd.

Parkeringssjansane kan òg organiserast slik at seksjonseigaren får *eksklusiv og evigvarande einerett* til ein fast parkeringsplass. Ein slik einerett kan sikrast anten ved at parkeringsplassen blir organisert som ein næringsseksjon, eller ved at han blir lagd som ein tilleggsdel til ein bustadseksjon eller næringsseksjon. Ein næringsseksjon kan seljast fritt, mens ein tilleggsdel vil følgje bustad- eller næringsseksjonen.

Parkering på annan eigedom

Det er ikkje uvanleg at parkeringsplassar er plasserte på ei anna tomt enn den som tilhøyrer eigarseksjonssameiget eller burettslaget. Eigarseksjonslova og burettslagslova er ikkje gjeldande for desse parkeringsplassane.

3.2 Departementets høyringsforslag

Departementet foreslo ei ny føresegn i burettslagslova som, på visse vilkår, gir den enkelte andelseigaren rett til å setje opp eit ladepunkt for lading av elbil. Departementet foreslo samtidig presiseringar i den eksisterande regelen i eigarseksjonslova, med sikte på mest mogleg lik regulering i dei to lovene.

Departementet viste til at talet på elektriske bilar i Norge har auka kraftig dei siste åra. Departementet meinte at bebuarar i eigarseksjonssameige og burettslag – i tråd med denne utviklinga – burde få høve til å lade der dei bur.

Forslaget gjekk ut på at alle som har rett til å parkere på eigedommen til sameiget eller burettslaget, skulle få rett til å setje opp eit ladepunkt. Departementet foreslo at den som disponerer ein fast parkeringsplass, skulle få rett til å setje opp ladepunkt der. Departementet foreslo vidare at

¹ Bruksretten vil då gå fram av byggje- og finansieringsplanen eller andre dokument som ligg til grunn for etableringa av burettslaget.

det skulle vere opp til styret å avgjere plassering dersom den som krev å setje opp ladepunkt, berre har ein rett til å parkere på fellesareal.

Departementet foreslo at fordelinga av kostnadene til eventuell oppgradering av straumnett lokalt og etablering av infrastruktur skulle følgje dei alminnelege reglane om fordeling av felleskostnader i eigarseksjonslova § 29 og burettslagslova § 5-19. Dette inneber ein hovudregel om fordeling etter sameigebrøk (i sameige) og fordelingsnøkkel (i burettslag).

Når det gjaldt kven som skulle betale for sjølve ladepunktet, meinte departementet at det må skiljas mellom om ladepunktet blir sett opp på ein plass som bebuaren har eksklusiv bruksrett til, eller på ein stad som er til felles bruk. Dersom ladepunktet blir sett opp på eit område der alle seksjonseigarar eller andelseigarar har tilgang til det, meinte departementet at det er naturleg å rekne det som eit felles gode for bebuarane. Departementet meinte derfor at installasjonen skulle betalast av fellesskapet. Motsetningsvis meinte departementet at eit ladepunkt som blir plassert på ein parkeringsplass som andelseigaren eller seksjonseigaren har einerett til, skulle betalast av den enkelte. Straumforbruket måtte, etter departementets syn, betalast av den enkelte.

Departementet la til grunn at retten til å setje opp ladepunkt ikkje kan gjelde utan atterhald. Departementet foreslo derfor ei føresegn som var eigna til å sikre dei saklege motførestillingane andre bebuarar kan ha. Departementet var inne på at kostnader normalt vil vere den mest relevante grunnen andre bebuarar kan ha for å motsetje seg eit initiativ om å leggje til rette for lading. Departementet viste til at det å setje opp eit ladepunkt kan bli svært kostbart for sameiget eller burettslaget, særleg dersom det blir nødvendig å forsterke det eksisterande straumnettet. Departementet foreslo derfor at føresegna sette eit tak (halvparten av grunnbeløpet i folketrygda) for kor store kostnader éin seksjonseigar eller andelseigar kan påføre kvar av dei andre bebuarane. Etter forslaget skulle styret avslå eit krav om å setje opp ladepunkt dersom utgiftene oversteig kostnadstaket.

Departementet foreslo – i tillegg til kostnadstaket – å gi styret høve til å nekte oppsetjing av ladepunkt basert på ei konkret saklegvurdering. Som eksempel på kva som kunne vere sakleg grunn, nemnde departementet at det ikkje finst ein eigna plass for å setje opp ladepunktet på fellesarealet, eller dokumentert auka brannfare.

Departementet foreslo vidare å presisere i føresegna at berre styret skulle ha kompetanse til

å gjere dei vedtaka som er nødvendige for å setje opp ladepunktet, under dette oppgradere straumnettet. Departementet viste til at styret måtte ha avgjerdsmyndighet åleine i desse spørsmåla for å sikre gjennomføring av retten.

3.3 Innspel frå høyringsinstansane

3.3.1 Hovudsynspunkt

31 høyringsinstansar har uttalt seg om realiteten i forslaget om laderett. Av desse er eit fleirtal positive til høyringsforslaget. Dette gjeld *Advokatforeningen, Asker og Bærum Boligbyggelag, Birger Torgersrud, Brauten Eiendom, Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap, EL og IT Forbundet, Helsedirektoratet, Huseiernes Landsforbund, Kristiansund kommune, NELFO, Norges Bygg- og Eiendomsforening, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Parkeringsforening og Norsk elbilforening.*

Ti instansar er negative, og resten kan teljast som verken positive eller negative.

Fleire av dei positive instansane peiker på at utviklinga i samfunnet og bilparken tilseier at det må leggjast til rette for ladehøve der folk bur. Vidare framhevar fleire at forslaget vil gi tydelegare reglar.

Brauten Eiendom meiner at ei oppgradering av straumnettet, infrastrukturen og i visse tilfelle sjølve ladepunktet vil kunne representere auka verdiar for fellesskapet i burettslaget eller eigarseksjonssameiget. *Brauten Eiendom* peiker på at dette gjerne vil komme den enkelte burettslagsandelen eller eigarseksjonen til gode i form av ein høgare verdi på andelen eller seksjonen. *NBBL* peiker på at eigedomsmeklarar i område der elbildelen er stor, har rapportert om at bustader i burettslag og sameige utan tilfredsstillande ladehøve har færre interessantar enn bustader med gode ladehøve.

NBBL skriv at bustadselskapa er i ulike fasar i «lademodenhet» avhengig av prosentdelen elbilar i området. *NBBL* meiner at det er i område der elbildelen er låg at det kan vere behov for den foreslåtte lovføresegna. *NBBL* meiner vidare at ladeinfrastruktur vil bli noko sjølv sagt etter kvart som elbildelen blir stor i heile landet, og at det då ikkje lenger vil vere eit behov for spesialreglar om laderett. *OBOS* er inne på det same.

EL og IT Forbundet meiner at etablering av ladepunkt vil gi auka tryggleik. *Forbundet* skriv at dei kjenner til at mellombels skøyteleidningar og provisoriske innretningar er ei utfordring fleire stader der burettslag ikkje har lagt til rette for ladepunkt.

OBOS og *NBBL* støttar at lovene får reglar om laderett, men har fleire innvendingar mot lovforslaget. Vidare er det fleire høyringsinstansar som det er naturleg å kategorisere som verken for eller mot forslaget. Også desse har innspel til forslaget, som det vil bli gjort greie for nedanfor.

3.3.2 Kven retten skal tilkomme, og kvar ladepunktet kan setjast opp

OBOS er usikre på om retten til å setje opp ladepunkt bør tilkomme bebuarar som ikkje disponerer ein fast parkeringsplass. *OBOS* og *NBBL* er av den oppfatning at ein rett til lading på fellesareal i praksis vil kunne skli over til å bli ein einerett til å bruke den aktuelle plassen. *OBOS* meiner at burettslaget eller eigarseksjonssameiget i slike tilfelle, som eit minimum, må kunne stille strenge vilkår. *NBBL* meiner at det heller bør utformast ei generell føresegn, slik at bustadselskapet får større påverknadskraft på organiseringa og utviklinga av ladeinfrastrukturen.

Larvik kommune skriv at det bør presiserast at omdisponering av areal til parkering må skje i tråd med formålet arealet er regulert til etter plan- og bygningsslova.

Asker og Bærum Boligbyggelag og ein privatperson spør korleis forslaget om laderett skal tilpassast føresegna i eigarseksjonslova som gir ein person med nedsett funksjonsevne rett til å byte til seg ein tilrettelagd parkeringsplass. Dei meiner at den som blir pålagd å byte bort ein plass det er investert i ladepunkt på, må bli kompensert for dette. *Asker og Bærum Boligbyggelag* meiner det bør takast inn ei føresegn om dette i eigarseksjonslova.

OBOS, NBBL, Birger Torgersrud og Kjell Tore Wirum peiker på ulike måtar å organisere parkering på og stiller spørsmål om kva tilfelle forslaget er meint å gjelde for.

NBBL skriv at dei foreslåtte føresegnene ikkje vil gjelde dersom parkeringa er organisert i ein eigen parkeringseigedom (anleggseigedom). *OBOS* peiker på at dette er ei utbreidd organiseringsform, men som ikkje er regulert av bustadlovene, og at rettar og plikter i stor utstrekning er uavklarte. *OBOS* legg vidare til grunn at dersom parkeringa er organisert som ein eigen «parkeringsseksjon» i same eigarseksjonssameige, vil forslaget om laderett gjelde. *NBBL* skriv at det er uklart kva reglar som gjeld dersom parkeringa er etablert i ein eigen parkeringsseksjon som er eigd i eit tingsrettsleg sameige eller andelslag med egne styringsorgan.

Birger Torgersrud peiker på at føresegna i eigarseksjonslova har eit avgrensa verkeområde, og at dette kan føre til at utbyggjarar vel å organisere parkeringa slik at den enkelte seksjonseigaren mistar retten lova gir.

Madlamark 2 borettslag meiner forslaget vil vere konkurransevridande. Burettslaget meiner det favoriserer elbilar framfor andre klimavennlege bilar, for eksempel bilar som bruker hydrogen, biogass, biodiesel og eventuelt bensin/diesel seld med avtale om karbonfangst og lagring. Burettslaget meiner derfor at forslaget bør utformast teknologinøytralt.

3.3.3 Kostnadsfordelinga

Fleire høyringsinnspel knyter seg til kostnadsfordelinga. *Huseiernes Landsforbund*, som er positive til forslaget, opplever at mange av deira medlemmer utan rett til parkeringsplass, allereie reagerer sterkt på forslaget om at denne gruppa må vere med å dekkje kostnader til oppgradering av straumnett. *Huseiernes Landsforbund* trur det vil bli sterke protestar frå desse dersom dei også må vere med på å dekkje kostnadene for infrastruktur, og i nokre tilfelle også for sjølve ladepunktet. *Madlamark 2 borettslag, Kjell Tore Wirum* og seks (anonyme) privatpersonar meiner det er urettvist at alle bebuarane skal betale for noko som berre kjem bebuarar med parkeringsplass til gode.

Fleire av høyringsinstansane tek til orde for at kostnadene for å etablere infrastruktur fram til ladepunktet, og installasjon av sjølve ladepunktet, heller bør fordelast mellom dei som har ein fast parkeringsplass. Enkelte høyringsinstansar meiner at kostnadene berre bør fordelast på dei som har bil, eller på dei som har elbil.

Når det gjeld straumforbruket, meiner *Kjell Tore Wirum* at burettslaget eller eigarseksjonssameiget ikkje må setje prisen så lågt at det blir å rekne som ei «subsidiert». *Wirum* har også innspel til kva kostnader som kan inngå ved prising av straumforbruket. *Madlamark 2 borettslag* meiner at burettslaget må ha rett til å ta ein forhøgd pris for lading, slik at investeringa i ladepunkt over tid kan betalast tilbake.

LO skriv at dei føreset at kostnadene blir fordelte over tid, som ein del av husleiga.

3.3.4 Kompetansen til å avgjere kravet om å setje opp ladepunkt

Fleire høyringsinstansar uttaler seg om forslaget om at styret åleine skal ha kompetanse til å gjere

dei vedtaka som er nødvendige for å setje opp ladepunkt.

NBBL meiner at det er ein dårleg idé å ta frå generalforsamlinga og årsmøtet sjansen til å behandle saker om etablering av ladeinfrastruktur. *NBBLs* vurdering er at styret ofte ønskjer ei behandling på generalforsamling eller årsmøte, sidan det gjerne vil vere tale om store investeringar og ulike løysingsalternativ. *NBBL* skriv:

«At alle eierne får mulighet til å påvirke denne typen avgjørelser kan være viktig av demokratihensyn, og en sak vil ofte få en langt bedre forankring dersom alle har hatt en mulighet til å påvirke utfallet.»

I tillegg opplyser *NBBL* at mange bankar krev vedtak på generalforsamling eller årsmøte for å gi lån, og at det kan vere krav om vedtak med to tredels fleirtal ved lånefinansiering av tiltaket. *NBBL* meiner det vil vere unaturleg og upraktisk å behandle vedtaking av sjølve tiltaket og finansieringa åtskilt.

LO meiner at denne typen større investeringar bør vere gjenstand for generalforsamlingsbehandling og ikkje overlatast til styret åleine.

OBOS meiner at det er overflødig med ei føresegn som eksplisitt avskjer generalforsamlinga frå å ta avgjerder. *OBOS* viser til at lovgivaren ikkje har gjort tilsvarande grep i andre føresegner som gir andelseigarane individualrettar, og at det ikkje har skapt nokon problem i praksis.

3.3.5 Når skal og kan styret avslå eit krav om ladepunkt

OBOS og *NBBL* er negative til forslaget om at styret skal avslå eit krav om å setje opp ladepunkt dersom utgiftene overstig det foreslåtte kostnadstaket. Dei meiner at regelen blir for rigid. Dei peiker på at regelen både gir éin enkeltperson høve til å tvinge gjennom kostbare oppgraderingar mot alle andre sin vilje, og at han kan føre til at nokre få personar kan sperre for ei utbygging som eit stort fleirtal ønskjer (i dei tilfella kostnadene går over taket). Det siste omtaler *NBBL* som ein vetorett, mens *OBOS* meiner det medfører at føresegna i røynda blir ein regel om at vedtaket må vere samrøystes.

Både *OBOS* og *NBBL* meiner at forslaget vil føre til at samanliknbare tiltak vil bli behandla på ulik måte. Dei peiker blant anna på at mange bustadblokker har måtta forsterke straumnett på bakgrunn av auka straumbeløp i bustadene, og at slike vedtak er gjorde med alminneleg fleirtal (i ytste fall to tredels fleirtal). Organisasjonane pei-

ker på at det derfor er lite logisk at ei oppgradering av straumnett for å leggje til rette for elbil-lading skal krevje samtykke frå den enkelte.

NBBL synest òg det er urimeleg at nokre skal få høve til veto med den følgje at bustadene til andre eigarar kan få lågare salsverdi.

NBBL meiner at dei alminnelege reglane for kompetanse og maktmisbruk gir eit godt nok rammeverk for å stanse uheldige tiltak, og at det derfor ikkje trengst eit kostnadstak. Både *OBOS* og *NBBL* meiner at det vil vere betre med ei skjønsmessig føresegn, der det kjem an på ei samla vurdering om det skal givast løyve eller ikkje.

Norges Eiendomsmeglerforbund meiner det må vurderast grundig om det skal takast inn ei absolutt kostnadsgrense, og om ei slik grense bør ligge så høgt som halvparten av grunnbeløpet i folketrygda.

Birger Torgersrud foreslår at det blir presisert i lova at kostnadstaket knyter seg til etableringskostnadene til infrastruktur for kvar garasje plass.

Fleire av høyringsinstansane peiker på at det er svært kostbart, sjølv med det foreslåtte kostnadstaket, å leggje til rette for elbillading. Éin privatperson meiner at forslaget tek lite omsyn til at det finst mange økonomisk ressursvake. Ein annan privatperson meiner at andelseigarar i burettslag gjennomgåande har svakare økonomi enn seksjonseigarar i eigarseksjonssameige, og at kostnadstaket ikkje bør vere likt i dei to lovene. Denne personen ber om at kostnadstaket blir sett lågare for andelseigarar.

Fleire av desse høyringsinstansane etterlyser offentlege støtteordningar. *LO* og *EL* og *IT Forbundet*, som er positive til høyringsforslaget, meiner òg at det bør vurderast å innføre økonomiske støtteordningar til burettslag som får store utgifter. Samtidig framhevar fleire instansar, også *LO* og *EL* og *IT Forbundet*, at fleire bedrifter tilbyr gode løysingar som gjer at økonomi i svært liten grad er eit argument for å ikkje montere ladepunkt. *Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap* peiker på at ladeanlegg med laststyring vil redusere behovet for kostbar oppgradering av det lokale straumnett (unngår anleggsbidrag) ved at systemet utnyttar tilgjengeleg kapasitet i eksisterande nett.

Advokatforeningen, som støttar forslaget om eit kostnadstak, tilrår departementet å presisere at den enkelte seksjons- og andelseigaren har rett til å ta på seg større kostnadsdekning, og at kostnadstaket då ikkje vil vere til hinder for å gjennomføre tiltaket.

Når det gjeld forslaget om at styret kan avslå eit krav om å setje opp ladepunkt etter ei konkret

saklegvurdering, saknar *OBOS* fleire eksempel på kva som kan utgjere ein sakleg grunn. Vidare stiller *OBOS* spørsmål ved korleis individualretten til andels- eller seksjonseigaren skal balanserast mot andre legitime omsyn. *OBOS* nemner som eksempel at ein andelseigar i år éin ønskjer å etablere ladepunkt. Dette føreset ei oppgradering av anlegget som burettslaget først planlegg i år tre, fordi andre vedlikehaldsbehov blir vurderte som meir nødvendige og påkravde. *OBOS* spør om burettslaget er forplikta til straks å oppgradere anlegget, eller om det kan vente.

Éin privatperson skriv at det i mange burettslag allereie er etablert felles ladestasjonar med god kapasitet. Denne personen spør om eksistensen av slike felles ladestasjonar, etter omstenda, vil kunne utgjere ein «sakleg grunn» til å gi avslag.

Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap og *Norsk elbilforening* har innspel knytte til departementets omtale av branntryggleiken ved brann i elbil i lukka rom, og til om branntryggleik kan vere ein sakleg nektingsgrunn. Direktoratet viser til at brann- og redningsvesenet sidan 2016 har rapportert om totalt 3260 tilfelle av brann i personbil. Statistikken viser at det brenn langt sjeldnare i elbilar enn i bilar som går på fossilt drivstoff. Det er dessutan svært sjeldan at det er batteriet som er årsaka til brann i elbil eller til at batteriet brenn. Direktoratet ber om at omtalen av branntryggleik blir oppdatert med tilvising til denne statistikken, og at det blir vist til ein ny rapport frå *RISE* frå 2019. Rapporten konkluderer med at elbil ikkje medfører auka brannfare i eit garasjeanlegg så lenge ladinga skjer etter direktoratets regelverk. Rapporten konkluderer òg med at det ikkje er grunnlag for å krevje spesielle branntekniske tiltak for elbilar samanlikna med for fossildrevne bilar.

NBBL meiner det bør presiserast i lova at styret kan stille saklege vilkår dersom det blir gitt samtykke. Det kan for eksempel vere vilkår om plassering av ladepunkt på ein viss stad dersom det skal vere på eit fellesareal, vilkår knytte til tryggleik, eller vilkår om bruk av ein viss type ladeboks slik at ein kan byggje ut eit smart straumstyringssystem for heile bustadselskapet.

3.3.6 Negative til forslaget

Ni privatpersonar og eitt burettslag er negative til forslaget. Desse opplever at forslaget er urettvist. Urettvisa knyter seg særleg til at alle seksjons- og andelseigarar skal betale for noko som berre kjem dei som har parkeringsplass og/eller elbil til gode. Fleire peiker på at det ofte ikkje er nok parkeringsplassar til alle bebuarane, særleg i eldre

burettslag. Det blir særleg urimeleg, ifølgje éin av privatpersonane, dersom parkeringsplassane er omsetjelege. Det vil då skje ei overføring av fellesskapets midlar til den aktuelle parkeringsplassseigaren, som kan realiserast gjennom sal av parkeringsplassen. Fleire av desse privatpersonane meiner at kostnadene for å etablere ladepunkt berre bør fordelast på dei som har ein fast parkeringsplass.

Fleire av dei negative høyringsinstansane peiker på at det heller bør etablerast felles ladestasjonar, og at det bør vere opp til det enkelte eigarseksjonssameiget eller burettslaget korleis den nærare organiseringa skal vere. Éin av privatpersonane uttaler at «[f]elles ladestasjonar vil være billigere, mer fleksibelt, gi best ressursutnyttelse og vil komme langt flere til gode, også de som ikke har økonomi til å bekoste eget ladepunkt».

Éin privatperson meiner det ikkje bør etablerast ein individualrett, men at det heller bør vere opp til generalforsamlinga å gjere vedtak om å etablere ladepunkt. *Madlamark 2 borettslag* meiner at forslaget om ein individualrett vil gjere kollektive løysingar vanskeleg, for eksempel samlokalisering av ladepunkt med bildelingsløysingar.

I forlenginga av dette meiner éin av privatpersonane at det er sløsing med ressursar å leggje til rette for individuelle løysingar når samfunnet elles oppfordrar til delingsøkonomi. *Madlamark 2 borettslag* er inne på det same. Burettslaget peiker også på at individuelle løysingar kan føre til effektproblem i det lokale straumnettet, som blant anna kan gjere fellesløysingar for lading vanskeleg.

3.4 Departementets vurdering

3.4.1 Behovet for ei føresegn om laderett

Utviklinga i prosentdelen elbilar har gått frå å utgjere mindre enn 1 prosent av bilparken i Noreg til 10 prosent på under ti år. I 2019 var 42 prosent av alle nye selde personbilar elbilar. Hybridbilar utgjorde 26 prosent av nybilsalet.

Den sterke auken i prosentdelen elbilar tilseier etter departementets syn at det bør leggjast til rette for at folk kan lade der dei bur.

Eigarseksjonssameige og burettslag byggjer på ein modell der generalforsamling og årsmøte er øvste avgjerdsrett, og der viktige avgjerder skal takast av fellesskapet. Det er derfor i utgangspunktet opp til det enkelte sameiget og burettslaget korleis elbillading skal organiserast. Forslaget om å gi den enkelte seksjons- og andelseigaren rett til å etablere ladepunkt er meint som ein tryggleiksventil for den enkelte bebuar i dei til-

fella fleirtalet i burettslaget eller sameiget er imot eit slikt forslag.

Utviklinga med fleire elbilar vil truleg medføre at ladeinfrastruktur blir meir vanleg i heile landet, slik *OBOS* og *NBBL* framhevar. I dag varierer det sterkt både om det er eit fleirtal av bebuarane som har bil, og om dei i så fall har elbil. Høyringa viser at det er eit konfliktpotensial knytt til det å etablere ladepunkt, særleg når det gjeld kostnadsfordelinga. Departementet meiner derfor det strengst reglar som sikrar mindretalet i slike tilfelle.

Departementet presiserer at lovforslaget ikkje er meint å vere til hinder for at det blir etablert felles ladestasjonar, slik fleire høyringsinstansar meiner er ei betre løysing. Departementet deler til ein viss grad bekymringa til *Madlamark 2 borettslag* om at ein individualrett kan gjere kollektive løysingar vanskeleg. Departementet vil likevel framheve at dersom det finst, eller det innanfor eit rimeleg tidsrom bli planlagt for, eit fullgodt tilbod om å lade på ein felles ladestasjon i sameiget eller burettslaget, vil styret kunne ha «sakleg grunn» til å nekte den enkelte å setje opp eit privat ladepunkt, jf. punkt 3.4.5.

Departementet foreslår etter dette å gå vidare med forslaget som blei sendt på høyring, men med enkelte presiseringar som vil bli utdjupa nedanfor.

3.4.2 Kven retten skal tilkomme, og kvar ladepunktet skal setjast opp

Departementet meiner at alle som har rett til å parkere på eigedommen til eigarseksjonssameiget eller burettslaget, i utgangspunktet bør ha rett til å setje opp ladepunkt. Utviklinga med fleire ladbare bilar tilseier etter departementets syn at retten til å lade heime ikkje bør vere berre for dei som har ein fast parkeringsplass.

Parkering kan organiserast på mange ulike måtar som gir den enkelte bebuaren ulik grad av rettsleg vern for retten til parkering. Retten til å setje opp ladepunkt må etter departements syn tilpassast kva slags rett den enkelte har til å parkere.

Departementet meiner at den som har eksklusiv bruksrett til ein viss parkeringsplass, som utgangspunkt bør ha rett til å setje opp ladepunktet i tilknytning til denne plassen. Dette utgangspunktet er likevel ikkje til hinder for avtalar med styret om ei anna plassering, for eksempel der det er eit ønske om å etablere ei fellesløysing for lading.

Departementet meiner vidare at ein seksjons- eller andelseigar som har rett til parkering på fellesareal, men utan fast plass, også skal omfattast

av forslaget. I slike tilfelle vil retten bestå i at den enkelte kan krevje at det blir sett opp eit ladepunkt, slik at vedkommande får høve til å lade bilen sin. I desse tilfella vil det likevel vere opp til styret å avgjere kvar ladepunktet skal plasserast. Ein slik regel gir det enkelte sameiget og burettslaget stor grad av fleksibilitet til å organisere ladepunkta, slik at dette blir tilpassa dei lokale forholda.

Departementet har forståing for at *OBOS* og *NBBL* er urolige for at ein rett til å krevje at det blir sett opp ladepunkt på fellesareal, vil kunne føre til at den som bruker ladepunktet i røynda får ein einerett til å bruke den aktuelle plassen. Departementet presiserer at retten til å krevje at det blir etablert ladepunkt, ikkje inneber at det ladepunktet som blir sett opp, skal vere det private ladepunktet til vedkommande. I desse tilfella vil det bli opp til styret å finne formålstenlege ordningar. For eksempel kan styret fastsetje at parkeringsplassane framfor ladepunktet er reserverte for elbilar i sameiget eller burettslaget, eller lage ei rulleringsordning. Departementet er einig med *OBOS* i at styret i slike tilfelle bør kunne stille strenge vilkår. At den enkelte får ein lovbestemt rett til å krevje at det blir etablert ladepunkt, må ikkje bli ein «snarveg» til å skaffe seg fast parkeringsplass. Departementet har endra ordlyden i lovforslaget for å gjere dette tydeleg.

Departementet presiserer at retten til (sjølv) å setje opp ladepunkt, eller retten til å krevje at det blir etablert ladepunkt på fellesareal, i alle tilfelle er avgrensa til å gjelde areal som allereie er sette av til parkeringsformål. Det inneber at ingen kan krevje omdisponering av for eksempel grøntareal til parkeringsplass for å setje opp ladepunkt. Ei slik omdisponering av areal må eventuelt først godkjennast av årsmøtet eller generalforsamlinga, jf. eigarseksjonslova § 49 andre ledd bokstav a og burettslagslova § 8-9 nr. 1. Det er vidare eit premiss, slik *Larvik kommune* framhevar, at ei eventuell omdisponering er i tråd med det formålet arealet er regulert til etter plan- og bygningslova.

Asker og Bærum Boligbyggelag og ein privatperson meiner at ein seksjonseigar som har installert eit ladepunkt på sin plass og deretter blir pålagd å byte plass med ein person med nedsett funksjonsevne etter eigarseksjonslova § 26 andre ledd, må bli kompensert for dette. Departementet er einig i det. Departementet har i ei tolkingsfråsegn 24. oktober 2019 komme til at alminnelege rimelegsynsmåtar må føre til at den som får bytt til seg ein plass med eit ladepunkt, må betale for at eit tilsvarende ladepunkt blir sett opp på plassen han gir frå seg (jf. sak 19/4647). Tolkingsfråsegna er

følgd opp i underrettspraksis.² Departementet er ikkje einig med Asker og Bærum Boligbyggelag i at det er grunn til å regulere dette særskilt.

Madlamark 2 borettslag meiner at forslaget bør utformast teknologinøytralt. Burettslaget meiner forslaget vil verke konkurransevridande fordi det favoriserer elbilar framfor andre klimavennlege bilar. Departementet presiser at det er auken i talet på *ladbare* bilar som har ført til behov for ei føresegn om rett til å setje opp ladepunkt. Av den grunn er ikkje forslaget utforma teknologinøytralt.

Fleire høyringsinstansar spør om forslaget også er meint å gjelde når parkeringsplassane ligg i ein eigen anleggseigedom. Departementet presiserer at eigarseksjonslova og burettslagslova berre gjeld for parkering på eigedommen til sameiget eller burettslaget. Dette inneber at regelen om laderett gjeld dersom parkeringa er etablert i ein eigen næringsseksjon i same eigarseksjonssameige, men ikkje om parkeringa er organisert i ein eigen parkeringseigedom (anleggseigedom).

3.4.3 Kostnadsfordelinga

Departementet meiner at fordelinga av kostnader som kan oppstå når det skal leggjast til rette for lading, i utgangspunktet bør følgje dei alminnelige reglane i eigarseksjonslova og burettslagslova, jf. eigarseksjonslova § 29 og burettslagslova § 5-19. Hovudregelen er at felleskostnader skal fordelast etter sameigebrøken (i eigarseksjonssameige) eller fordelingsnøkkelen (i burettslag). Kostnadskrevjande tiltak blir normalt finansierte gjennom ein auke i felleskostnadene.

Fleire høyringsinstansar opplever den foreslåtte kostnadsfordelinga som urettvis. Urettvisa er knytt til at det kan vere dyrt å anlegge ladepunkt, og at det i mange tilfelle ikkje vil komme alle bebuarane til gode.

Departementets utgangspunkt er at bebuarar i burettslag og eigarseksjonssameige, i tråd med hovudregelen, må vere med og dekkje utgifter til fellestiltak. Det gjeld også tiltak den enkelte ikkje ønskjer å nytte. For eksempel må bebuarar utan barn akseptere at kostnadene til å lage til ein leikeplass blir fordelte på alle. Det avgjerande er at tiltaket etter sin karakter kjem fellesskapet til gode.

Eigarseksjonslova og burettslagslova har likevel reglar om at enkelte kostnader skal fordelast

etter nytten for den enkelte brukseininga eller bustaden, jf. eigarseksjonslova § 29 første ledd og burettslagslova § 5-19 første ledd. Det må vere «særlege grunnar» for å krevje fordeling etter nytte. Unntaksregelen er aktuell der det er klart at det vil vere rimeleg å fråvike hovudregelen om fordeling etter sameigebrøk eller fordelingsnøkkel. Høgsterett har i Rt. 2013 s. 1508 lagt til grunn at unntaksregelen må tolkast snevert. Fordeling etter nytte kan skje såfram det er tale om ei utgift til eit tiltak som visse seksjons- eller andelseigarar ikkje *kan* ha nytte av.

Departementet vil i det følgjande gi føringar for kostnadsfordelinga for dei mest typiske utgiftspostane.

Det kan for det første oppstå kostnader for å oppgradere det lokale straumnettet. Departementet meiner at dette er eit tiltak som kan komme alle bebuarane til gode. Som framheva av *Kjell Tore Wirum* vil oppgradert straumnett kunne gi betre kapasitet også til bustadene. Departementet meiner derfor det er naturleg at oppgraderinga som den klare hovudregelen blir betalt av fellesskapet som ei fellesutgift – uavhengig av om den enkelte disponerer ein parkeringsplass eller ikkje. Å oppgradere straumnettet kan bli svært kostbart, særleg dersom nettselskapet krev anleggsbidrag for å dekkje kostnadene ved forsterking av nettet.³ Dersom kostnadene blir svært høge, kan styret avslå eit krav om å etablere ladepunkt, jf. punkt 3.4.5.

For det andre vil det normalt oppstå kostnader til etablering av infrastruktur fram til ladepunktet. Dette gjeld blant anna føringsvegar for elektriske kablar. Etablering av ladeinfrastruktur inneber at det blir lagt til rette for elbillading. Dette vil normalt føre til at bebuarar som disponerer ein parkeringsplass, får høve til å kople seg på den etablerte infrastrukturen og setje opp eit ladepunkt. Men for å kunne nytte dette høvet må bebuaren ha ein rett til å parkere på eigedommen. Forslaget om laderett vil i all hovudsak vere relevant for eldre eigarseksjonssameige og burettslag. Som framheva av fleire av høyringsinstansane er det ofte knapt med parkeringsplassar i eldre sameige og burettslag. Departementet har forståing for at dei som ikkje har rett til å parkere, opplever det

² Asker og Bærum tingrett, dom av 14.01.2020 (19-077474TVI-AHER/1).

³ NVE har vedteke endringar for reglane om anleggsbidrag i forskrift om kontroll av nettverksemd. Blant anna er det vedteke ei endring som sikrar at kunden i praksis alltid berre skal betale sin forholdsmessige del av investeringskostnadene dei utløyser i nettanlegg med fleire kundar. Tidlegare har det vore høve til å belaste den kunden som *utløyser* behovet for forsterkinga, for heile anleggs-kostnaden. Endringane tok til å gjelde 1. januar 2019.

som urettvist at dei skal betale for ladeinfrastruktur. Departementet meiner at det kan vere aktuelt at dei som ikkje har eller vil kunne få ein rett til å parkere på eigarseksjonssameiget eller burettslaget eige dom når tiltaket blir vedteke, blir haldne utanfor når kostnadene skal fordelast. Dette må likevel vurderast konkret. Kostnadene til ladeinfrastruktur bør då fordelast på dei andelseigarane eller seksjonseigarane som *kan* ha nytte av at det blir lagt til rette for elbillading. Dette inneber motsetningsvis at departementet ikkje er einig med dei privatpersonane som meiner at dei som ikkje har bil, eller elbil, skal haldast utanfor kostnadsfordelinga. Såframt den enkelte har eller vil kunne få ein rett til å parkere, vil vedkommande ha høve til å gjere seg nytte av tiltaket.

For det tredje vil det komme kostnader til innkjøp av sjølv ladepunktet og montering av dette. Når det gjeld kven som skal betale for innkjøp og installasjon av sjølv ladepunktet, meiner departementet at det bør skiljast mellom om ladepunktet blir sett opp på ein plass som bebuarane har eksklusiv bruksrett til, eller på ein stad som er til felles bruk. Dersom ladepunktet blir sett opp på eit område som alle seksjons- eller andelseigarane har tilgang til, er dette eit felles gode for bebuarane. Ladepunktet må då betalast av fellesskapet og blir ein del av felleskostnadene. Departementet meiner likevel, som nemnt over, at det kan vere aktuelt at dei som ikkje har eller vil kunne få ein rett til å parkere, haldast utanfor når kostnadene skal fordelast. Dersom ladepunktet blir sett opp på ein parkeringsplass som den enkelte har eksklusiv bruksrett til, meiner departementet at installasjonen må betalast av den enkelte.

For det fjerde vil det komme kostnader til forbruk av straum ved lading. Straumforbruket vil vanlegvis knyte seg til den enkelte brukseininga eller bustaden, og det vil derfor måtte betalast av den enkelte. Dette kan for eksempel organiserast ved at det blir avtalt eit fast beløp kvar månad, eller ved at seksjons- eller andelseigaren blir fakturert direkte for faktisk forbruk.

Departementet har merka seg innspelet frå *Kjell Tore Wirum* om at prisen ikkje må setjast så lågt at det blir å rekne som ei «subsidiert», og innspelet frå *Madlamark 2 borettslag* om at burettslaget må ha rett til å ta ein forhøgd pris på ladinga, slik at investeringa i ladepunkt kan betalast tilbake. Departementet meiner at det i utgangspunktet må vere opp til den enkelte sameiget eller burettslaget å finne ei løysing på slike problemstillingar. Det same gjeld kva kostnader som skal inngå i prisinga av straumforbruket. Løysninga må likevel ikkje brukast til å omgå føre-

segnene om kostnadsfordeling, for eksempel ved at kostnader som etter lova skal berast av fellesskapet, blir belasta den enkelte gjennom forhøgd ladepreis.

3.4.4 Kompetansen til å avgjere krav om å setje opp ladepunkt

Departementet meiner at kompetansen til å avgjere eit krav om å setje opp ladepunkt bør ligge hos styret. Dei høyringsinstansane som støttar forslaget om ein individualrett, støttar også dette.

Departementet foreslo i høyringsnotatet at det skulle presiserast i føresegna at styret *åleine* skulle ha kompetanse til å gjere alle nødvendige vedtak knytte til å setje opp ladepunktet, også om å oppgradere straumnettet.

NBBL meiner det er ein dårleg idé å ta frå generalforsamlinga og årsmøtet høvet til å behandle saker om etablering av ladeinfrastruktur. *NBBL* peiker på at det gjerne vil vere tale om store investeringar og ulike løysingsalternativ, og at styret derfor ofte vil ønskje å forankre vala. *LO* er inne på det same. *NBBL* peiker òg på at det vil vere upraktisk dersom vedtakinga av sjølv tiltaket og finansieringa må behandlast åtskilt.

Departementet er samd med *NBBL* og *LO* i at det kan vere gode grunnar til å behandle spørsmål knytte til elbillading på årsmøte eller generalforsamling. Det kan vere nyttig at fellesskapet av bebuarane diskuterer ulike alternative løysingar, og at tiltaket gjennom dette blir godt forankra.

Departementet vil likevel presisere at den som etter lovforslaget har rett til å setje opp ladepunkt, har ein *individualrett*. Årsmøtet eller generalforsamlinga kan derfor som hovudregel ikkje gjere om eit styrevedtak som slår fast at den enkelte har rett til å setje opp ladepunkt. Unntak gjeld dersom styret har gått ut over avgjerdsmakta si.

Årsmøtet eller generalforsamlinga kan derimot gjere om eit negativt styrevedtak. Ein seksjonseigar eller andelseigar som får eit negativt vedtak, kan derfor løfte saka til årsmøtet eller generalforsamlinga, som i kraft av den alminnelige instruksjonsmakta si kan vedta at styret skal medverke til at den lovbestemte retten blir gjennomført.

Departementet har vore i tvil om styret bør ha ein eksklusiv kompetanse til å behandle og avgjere alle spørsmål og usemjer som måtte oppstå knytte til praktiseringa av laderetten. Departementet har likevel komme til, i tråd med innspelet frå *OBOS*, at det ikkje er nødvendig å lovregulere dette særskilt. Lovforslaget gir rett til å etablere

eit *fungerande* ladepunkt, noko som inneber at seksjons- eller andelseigaren i utgangspunktet også kan krevje utført nødvendig arbeid for å oppnå dette. Generalforsamlinga eller årsmøtet kan ikkje motsetje seg dette. Individualretten omfattar derfor ein rett til å få oppgradert straumnett og etablert infrastruktur dersom dette er nødvendig for at ladepunktet skal vere operativt. Som departementet kjem til i punkt 3.4.5 under, kan likevel kostnadsnivået etter omstenda utgjere ein «sakleg grunn» til å nekte bebuaren å setje opp ladepunkt.

3.4.5 Når kan styret nekte den enkelte å setje opp ladepunkt – «sakleg grunn»

Ei føresegn som gir enkeltpersonar rett til å setje opp ladepunkt, må etter departementets syn også sikre dei andre bebuarane sine saklege motførestillingar. Ein rett til å setje opp ladepunkt kan gjere store investeringar nødvendige, og kostnader vil derfor normalt vere den mest relevante motførestillinga til eit initiativ om å leggje til rette for lading.

Departementet foreslo i høyringsnotatet eit tak for når det å etablere ladepunktet blir så kostbart at den som blir påført utgiftene, må gi samtykke for at tiltaket skal kunne gjennomførast. Forslaget var at taket skulle liggje på halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på vedtakstidspunktet – om lag kr 50 000.

OBOS og *NBBL* er negative til forslaget om eit kostnadstak. Dei meiner at regelen blir for rigid, og peiker på at han på den eine sida gir éin enkeltperson høve til å tvinge gjennom kostbare oppgraderingar mot alle andre sin vilje. På den andre sida kan regelen føre til at nokre få personar kan sperre for ei utbygging som eit stort fleirtal ønskjer. Både *OBOS* og *NBBL* meiner det er betre med ei føresegn der det kjem an på ei skjønsmessig og samla vurdering om det skal givast løyve eller ikkje.

Departementet er einig i at eit kostnadstak kan verke rigid, og at det vil kunne få utilsikta verknader. Ein vilkårslaus rett til å krevje sin vilje gjennom opp til eit visst tak, gjer det for eksempel ikkje mogleg å ta omsyn til økonomien i det enkelte eigarseksjonssameiget eller burettslaget. Eit tak vil følgjeleg kunne ramme sameige og burettslag som allereie har ei høg gjeldsbelastning, uforholdsmessig hardt.

Departementet deler vidare synet til *NBBL* og *OBOS* om at det er uheldig om eit lite mindretal kan sperre for eit vedtak om ladepunkt som det er eit klart fleirtal for. Både samfunnsutviklinga med

stadig fleire ladbare bilar, og at liknande tiltak ikkje krev tilslutning frå den enkelte, taler mot ein slik regel.

Samtidig meiner departementet at eit økonomisk ansvar for den enkelte seksjons- eller andelseigaren opptil kr 50 000 er høgt. Særleg med tanke på at dette er ein individualrett som ikkje har grunnlag i ei fleirtalsavgjerd på generalforsamlinga eller årsmøtet. Vidare vil ei beløpsgrense vere ein enkel regel å praktisere, og det vil sikre føreseielege forhold for bebuarane og for styret.

Etter ei fornya vurdering har departementet komme til ikkje å gå vidare med forslaget om eit kostnadstak. Departementet legg særleg vekt på at ein regel om eit kostnadstak ikkje gir høve til å leggje vekt på dei lokale forholda i det enkelte sameiget eller burettslaget. Samtidig er det departementets syn at formålet med å etablere eit kostnadstak – å ta omsyn til økonomien til dei andre bebuarane – vil bli sikra gjennom regelen om at styret kan avslå eit krav om å setje opp ladepunkt dersom det ligg føre ein «sakleg grunn».

Departementet held derfor på forslaget om at styret kan avslå eit krav om ladepunkt basert på ei konkret saklegvurdering. At tiltaket kan bli kostbart, vil etter departementets syn vere den mest relevante nektingsgrunnen. Halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på vedtakingstidspunktet, altså om lag kr 50 000, i samla økonomisk ansvar for den enkelte andels- eller seksjonseigaren, vil vere *retningsgivande* for når departementet meiner styret vil ha sakleg grunn til å nekte. Departementet meiner dette er ei kostnadsramme som i utgangspunktet balanserer omsynet til den enkelte bebuarens økonomi mot omsynet til interessa i å setje opp ladepunkt.

Styret må likevel gjere ei konkret vurdering der kostnadene ved tiltaket må vegast mot andre relevante moment. Andre relevante moment kan for eksempel vere om sameiget eller burettslaget har god økonomi eller ikkje, om tiltaket vil auke marknadsverdien til eigedommen på ein slik måte at det kjem alle bebuarane til gode, og om bebuarane vil ha andre positive effektar av tiltaket. Eit eksempel på det siste kan vere auka straumkapasitet i den enkelte bueinga. Vurderinga kan medføre at kostnadene kan vere både lågare og høgare enn halvparten av grunnbeløpet, før det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte.

Fleire høyringsinstansar har spelt inn at det er svært kostbart å leggje til rette for elbillading, og at forslaget ikkje tek omsyn til den økonomiske situasjonen til enkeltpersonar. Fleire av desse høyringsinstansane etterlyser offentlege støtteordnin-

gar for å etablere ladeinfrastruktur i burettslag og eigarseksjonssameige.

Departementet har forståing for synspunktet om at det er kostbart å leggje til rette for elbil-lading. Departementet vil likevel presisere at det stadig blir utvikla nye metodar som reduserer behovet for kostbar nettutbygging. Som påpeikt av *Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap*, vil sameiget eller burettslaget gjennom å etablere eit ladeanlegg med laststyring kunne utnytte tilgjengeleg kapasitet i det eksisterande nettet og på den måten redusere behovet for ei oppgradering av det lokale straumnettet.

Når det gjeld offentlege støtteordningar, legg departementet til grunn at den vidare utbygginga av ladeinfrastruktur for elbilar i Noreg stort sett skjer ved kommersiell etablering av ladestasjonar. I den tidlege fasen der det framleis er nødvendig med støtte til offentleg tilgjengelege hurtigladarar vil Enova vere statens verkemiddel. Enova har allereie medverka til å få etablert ein grunnleggjande nasjonal ladeinfrastruktur. Enkelte kommunar og fylkeskommunar har støtteordningar for elbillading i burettslag og sameige. Fleire slike prosjekt har motteke støtte frå Klimasats.

Departementet er elles samd med *NBBL* i at reglane om misbruk av avgjerdsrett i ytste konsekvens vil kunne hindre urimelege vedtak.

OBOS har etterlyst fleire eksempel på kva anna enn økonomi som kan utgjere ein sakleg grunn. Fleire høyringsinstansar har skissert ulike scenario og stilt spørsmål ved om styret vil ha sakleg grunn til å nekte i eit skissert tilfelle.

Kva som er sakleg grunn, må vurderast konkret. Norma gir rom for at eigarseksjonssameiget eller burettslaget kan ta omsyn til fleire forhold. Den saklege grunnen må likevel knyte seg til det å setje opp ladepunkt. Som nemnt ser departementet for seg at økonomi vil vere den mest relevante nektingsgrunnen. Departementet vil i det følgjande peike på enkelte andre forhold som etter omstenda vil kunne gi grunnlag for å nekte.

Dersom oppsetjing av ladepunkt ikkje tilfredsstillar gjeldande tryggleiksnormer, vil dette normalt vere ein sakleg grunn til å nekte. Som framheva av *Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap* viser dagens kunnskapsgrunnlag (RISE rapport 2019:123) at elbil ikkje medfører auka brannfare i eit garasjeanlegg, så lenge lading skjer i samsvar med direktoratets regelverk. Departementet legg på denne bakgrunnen til grunn at brannfare normalt ikkje vil kunne utgjere ein sakleg grunn for styret til å nekte. Styret må i så fall kunne dokumentere ein reell brannfare. Styret må likevel kunne stille vilkår om at ladepunktet blir

etablert i samsvar med gjeldande tryggleiksnormer.

Departementet meiner vidare at det vil kunne vere ein sakleg nektingsgrunn at burettslaget eller sameiget allereie har eit fullgodt ladetilbod. Formålet med ein individualrett er å sikre den enkelte høve til å kunne lade heime. Dersom det er etablert felles ladestasjonar, vil ikkje den enkelte kunne krevje at fellesskapet betaler for ladeinfrastruktur for å kunne setje opp eit privat ladepunkt på parkeringsplassen til bebuaren. Om ladetilbodet som sameiget eller burettslaget tilbyr, er godt nok til å utgjere ein sakleg grunn til å nekte, må vurderast konkret. Den enkelte kan ikkje forvente uavgrensa tilgang, slik ein vil ha til eit privat ladepunkt. På den andre sida kan ikkje tilgangen vere så sjeldan at ein ikkje får ladd bilen tilstrekkeleg til normal bruk.

Madlamark 2 borettslag skriv at individuelle løysingar kan føre til effektproblem i det lokale straumnettet, som blant anna kan gjere fellesløysingar for lading vanskeleg. At ein må oppgradere det lokale straumnettet, er i seg sjølv ikkje ein sakleg nektingsgrunn. Det må likevel vurderast kva konsekvensane blir dersom ein oppgraderer. Dersom oppgraderinga medfører uforholdsmessig høge kostnader, vil det som nemnt ovanfor kunne vere høve til å nekte. Konkrete planar om å byggje ut felles ladestasjonar vil også kunne utgjere ein sakleg nektingsgrunn.

Departementet meiner vidare at det vil kunne utgjere ein sakleg grunn dersom det ikkje ligg føre ein eigna plass til å setje opp ladepunktet på fellesarealet.

OBOS har stilt spørsmål ved korleis individualretten skal balanserast mot andre legitime omsyn, og nemner som eksempel at det å etablere ladepunkt vil krevje ei oppgradering av straumnettet, noko burettslaget planlegg å gjere først om tre år, fordi andre vedlikehaldsbehov er vurdert som meir nødvendig og påkravd. Det er ikkje mogleg å svare generelt på korleis individualretten skal balanserast mot andre legitime omsyn. Norma om sakleg grunn er brukt nettopp for at andre legitime omsyn kan vektleggjast. I det nemnde eksempelet kan det tenkjast at kostnadsbelastninga for sameiget eller burettslaget blir for stor dersom straumnettet må oppgraderast samtidig som det er andre planlagde vedlikehaldsarbeid som det er påkravd å ta samtidig. Dette må likevel vurderast konkret.

NBBL meiner at det bør presiserast i lova at styret kan stille saklege vilkår dersom det blir gitt samtykke. *NBBL* nemner som eksempel plassering av ladepunkt på ein viss stad dersom det skal

vere på eit fellesareal, vilkår knytte til tryggleik eller vilkår om bruk av ein viss type ladeboks, slik at ein kan byggje ut eit smart straumstyrings-system for heile bustadselskapet. Departementet meiner at styret kan stille vilkår så lenge individualretten blir sikra. Vilkåret kan altså ikkje avgrense retten den enkelte har til å setje opp eit fungerande ladepunkt. Vilkåret må knyte seg til gjennomføringa av retten, for eksempel må styret i utgangspunktet kunne stille vilkår om bruk av ein viss type ladeboks slik at det kan byggjast ut eit smart straumstyringsystem. Dette følgjer alle-

reie av at individualretten ikkje gir rett til ein viss ladeboks, men eit fungerande ladepunkt. Vidare vil styret kunne stille vilkår dersom det er grunnlag for å avslå kravet om vilkåret ikkje er oppfylt. Dette kan for eksempel gjelde vilkår om å oppfylle tryggleikskrav.

At det er opp til styret å avgjere kvar på fellesarealet den enkelte kan setje opp ladepunkt, følgjer elles eksplisitt av lovforslaget. Departementet ser det ikkje som nødvendig å lovregulere styrets høve til å stille vilkår ytterlegare.

4 Samanslåing av eigarseksjonssameige

4.1 Gjeldande rett

Eigarseksjonslova har inga føresegn som eksplisitt regulerer kva fleirtalskrav som gjeld for at årsmøtet kan gjere vedtak om samanslåing med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige til eitt eigarseksjonssameige. For å kunne seie noko meir om kva fleirtalskrav som gjeld, er det nødvendig å gå vegen om regelen i eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd, som kom inn då den nye eigarseksjonslova blei vedteken i 2017.

Direkte regulerer eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd forholdet til dei som har tinglyste rettar, for eksempel pant, i den enkelte seksjon ved ei samanslåing. Føresegna byggjer på ein premiss om at ei samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige til eitt sameige skjer ved at eit sameige blir utvida med så mange seksjonar som det eller dei utgåande sameiga er samansette av, og at pant og andre rettar blir automatisk overførte til dei nye seksjonsnummera i det utvida sameiget.

For vedtakinga av eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd var det ein føresetnad for samanslåing at det utgåande sameiget blei *oppløyst* til eit tingsrettsleg sameige før det seinare blei slått saman med det utvida sameiget. Vedtak om *oppløysing* krev semje blant seksjonseigarane, jf. eigarseksjonslova § 51 bokstav b. Sjølv om eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd føreset at det utgåande sameiget ikkje lenger i ein (kort) periode er eit tingsrettsleg sameige, har departementet i ei tolkingsfråsegn (sak 17/3877-2) lagt til grunn at samanslåing framleis inneber ei oppløysing av det utgåande sameiget som krev semje blant seksjonseigarane.

Utvalet stiller likevel spørsmål ved om det er naturleg å seie at det utgåande sameiget blir *oppløyst*, når heile samanslåingsprosessen blir gjennomført i éin og same operasjon. Utvalet skriv på side 43:

«Endringen i eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd har, som utvalget allerede har vært inne på, imidlertid endret premissene noe for sammenslåingsprosessen. Reguleringen forutset-

ter kontinuitet, og at det dermed ikke lenger skal være slik at et utgående sameie i en periode vil være et ordinært tingsrettslig sameie. Etter utvalgets syn er det betydelige forskjeller mellom en ordinær oppløsning av et eierseksjonssameie, til et alminnelig tingsrettslig sameie, og sammenslåing av to eierseksjonssameier, selv om det ene av dem formelt slettes. Når det sikres reell kontinuitet er det ikke snakk om skifte av eierform, men at man inngår i et større fellesskap. Den omkringliggende reguleringen – gjennom eierseksjonsloven – vil således opprettholdes, i motsetning til hvor et eierseksjonssameie oppløses til et tingsrettslig sameie.»

I forlenginga av dette gir utvalet til kjenne at det ved kurante samanslåingar vil vere tilstrekkeleg med kvalifisert fleirtal på årsmøtet.

Departementet er langt på veg samd i utvalets argumentasjon og ser at det kan diskuteras om det etter vedtakinga av § 21 fjerde ledd framleis alltid er krav om at alle seksjonseigarane er samde, for å kunne gjere vedtak om å slå seg saman med eit anna sameige.

Når det gjeld det beståande (utvida) sameiget, har departementet i forarbeida til eigarseksjonslova uttalt at det «antar at sammenslåing innebærer en endring av sameiets karakter, slik at det stilles krav om at samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning», jf. Prop. 39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner* s. 129. Utvalet er ikkje like sikker på at samanslåing alltid vil innebere ei endring av sameigets karakter som krev semje etter eigarseksjonslova § 51 bokstav c, jf. rapportens punkt 2.3.6.2.2 s. 39 flg. Som eit eksempel viser utvalet til eit tilfelle der eit eigarseksjonssameige med 24 seksjonar blir slått saman med eit eigarseksjonssameige på åtte seksjonar som på alle måtar liknar på det eksisterande sameiget, og som ikkje påfører det utvida sameiget nokon vesentlege nye forpliktingar. I eit slikt tilfelle meiner utvalet at det er tvilsamt om ei samanslåing utgjør ei vesentleg endring av det utvida sameigets karakter. Departementet er samd med utvalet også på dette punkt.

Om det krevst kvalifisert fleirtal på årsmøtet eller semje blant alle seksjonseigarane, er etter dette rettsleg sett uavklart – både når det gjeld det utgåande og det beståande sameiget.

4.2 Utvalets forslag

Utvalet foreslo å lovfeste eit krav om kvalifisert fleirtal på årsmøtet for å gjere vedtak om å slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige. Utvalet presiserte at kravet om kvalifisert fleirtal skulle vere to tredels fleirtal av røystene på årsmøte i kvart av sameiga som ønskjer å vere med i samanslåinga. Utvalet foreslo at ei samanslåing kan behandlast både på ordinært og på ekstraordinært årsmøte.

Utvalet vurderte om det kunne vere tilstrekkeleg med eit høve til å *vedtektsfeste* eit krav til kvalifisert fleirtal. Utvalet viste likevel til at ei slik løysing ikkje vil gjere det enklare for eksisterande sameige å slå seg saman med andre, og at lovfesting av krav til kvalifisert fleirtal er betre eigna til å gi ein meir einsarta praksis.

Utvalet peikte vidare på at det etter eigarseksjonslova i dag er stilt krav om at alle seksjonseigarane er samde for å kunne endre sameigebrøken. Ettersom ei samanslåing vil medføre ei endring av sameigebrøken, vil dette gjere at det i røynda framleis vil vere eit krav om semje. Utvalet foreslo derfor å gjere unntak frå regelen om samtykke frå den enkelte seksjonseigaren. Samtidig peikte utvalet på at det er viktig at realiteten i dei allereie fastsette brøkane ikkje blir endra, og det relative forholdet mellom seksjonseigarane og sameiga blir halde ved lag. I rapporten skisserte utvalet fleire eksempel på korleis sameigebrøken kan endrast, slik at dei relative forholda internt i kvart sameige, og mellom sameiga, blir halde ved lag.

Utvalet foreslo å ta inn føresegner i eigarseksjonslova som detaljert gjer greie for framgangsmåten ved samanslåing. Utvalet meinte dette var nødvendig for å gjere reglane om samanslåing meir tilgjengelege, slik at fleire vel å nytte seg av det. Utvalet meinte òg at det var nødvendig for å sikre at seksjonseigarane har tilstrekkeleg informasjon til å ta ei avgjerd om samanslåing. Under dette foreslo utvalet å stille minstekrav til dokumentasjon som må leggjast ved i innkallinga til det årsmøtet der forslag om samanslåing skal behandlast.

Utvalet foreslo òg at departementet utarbeider eit nytt standardisert søknadsskjema for samanslåing av eigarseksjonssameige.

4.3 Innspel frå høyringsinstansane

Dei fleste høyringsinstansane er positive til utvalets forslag om enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige. Tretten av høyringsinstansane har uttalt seg om forslaget, og av desse er ti udelt positive. Desse er *ABBL, Advokatforeningen, Bærum kommune, Forsvarsdepartementet, Fredrikstad kommune, NBBL, Norges Eiendomsmeglerforbund, OBOS, Selvaag Bolig og Trondheim kommune*.

OBOS er tydeleg på at det er behov for å lempe på kravet om semje, fordi kravet gjer det tilnærma umogleg å slå saman sameige av ein viss storleik. *NBBL* erfarer òg at mange forsøk på samanslåing strandar på grunn av dei strenge fleirtalskrava.

Selvaag peiker på at samanslåing ikkje er så inngripande at det er utilrådeleg å kunne avgjere det med kvalifisert fleirtal.

ABBL meiner at utsiktene til å kunne gjennomføre samanslåing blir betre. *ABBL* peiker på at det er eit klart behov for å kunne gjennomføre samanslåing på ein enklare måte. Etter *ABBLs* meining er interessene til seksjonseigarane ved ei samanslåing tilstrekkeleg tekne vare på i utvalets forslag.

Trondheim kommune viser til at saker om samanslåing av eigarseksjonssameige har vore komplekse og tidskrevjande for både kommunen, sameiga og tinglysinga. Kommunen går ut frå at eit redusert fleirtalskrav vil gjere prosessen enklare. *Bærum kommune* viser til at utvalets forslag vil sikre at kommunane praktiserer samanslåing likt, og at det vil medverke til å effektivisere prosessen.

Advokatforeningen seier seg samd med utvalet i at reglane om tilslutningskrav ved vesentleg endring av sameigets karakter, saman med mindretalsvernet, gir tilstrekkeleg vern.

Oslo kommune er positiv til enklare samanslåingsreglar såframt lovgivaren sikrar ein balanse i lovverket ved at tilsvarande reglar blir innførte for *oppdeling* av eigarseksjonssameige. Kommunen meiner at dersom det skulle vise seg at samanslåinga ikkje fungerer, må ein kunne dele det opp igjen på like vilkår.

Dersom det ikkje blir sikra ein balanse ved å gi tilsvarande reglar for oppdeling, meiner *Oslo kommune* at det heller ikkje bør lovfestas eit krav om kvalifisert fleirtal for samanslåing. Kommunen grunngrir dette med at det kan vere seksjonseigarar som har kjøpt seg inn i eit sameige under den føresetnaden at det ikkje er så stort, og dersom det blir innført eit krav om kvalifisert fleirtal i lova vil

seksjonseigarens høve til å motsetje seg ei samanslåing bli fjerna.

Brauten Eiendom støttar ikkje forslaget om at det er tilstrekkeleg med kvalifisert fleirtal i begge sameiga, og meiner alle seksjonseigarane i det utgåande sameiget bør gi tilslutning. Når det gjeld det beståande sameiget, meiner *Brauten Eiendom* at det etter forholda kan vere tilstrekkeleg med kvalifisert fleirtal, men at eit krav då blant anna bør vere at det beståande sameiget er klart større enn det utgåande sameiget. *Brauten Eiendom* viser til at ein seksjonseigar kan ha hatt mange gode grunner for å kjøpe seg inn i eit lite sameige. *Brauten Eiendom* meiner òg at med mindre det blir teke inn eit unntak, vil ei samanslåing kunne føre til krav om dokumentavgift.

Kartverket har ikkje uttalt seg direkte om dei støttar enklare reglar for samanslåing, men peiker på at *Kartverket*s fagsystem og grunnboksutskrifter sikrar dei omsyna utvalet viser til når det gjeld at prosessen rundt samanslåinga må vere synleg i grunnboka.

4.4 Departementets vurdering

4.4.1 Behovet for å senke fleirtalskravet for samanslåing på årsmøtet

I dag blir utbyggingsprosjekt ofte delte inn i fleire mindre eigarseksjonssameige, i staden for å vere eitt større sameige. Årsakene til dette er samansette, men utbyggjarane kan minimere sin risiko i marknaden ved å dele opp utbyggingsprosjektet sitt. Utbyggjarane legg ikkje nødvendigvis størst vekt på kva som vil vere mest fordelaktig for dei framtidige bebuarane.

Bebuarane kan oppnå fleire stordriftsfordelar ved å vere eitt stort eigarseksjonssameige. Slike stordriftsfordelar vil for eksempel kunne vere at dei totale drifts- og vedlikehaldsutgiftene blir lågare, at organisering av fellesområde, -anlegg og -infrastruktur blir enklare, at grunnlaget for rekruttering til styra blir betre, og at det blir lettare å gjennomføre positive bumiljøtiltak som sikrar alle grupper av bebuarar. Departementet meiner at det er eit klart behov for at lovgivaren legg betre til rette for at eksisterande og framtidige eigarseksjonssameige kan slåast saman til meir formålstenlege driftseiningar.

4.4.2 Hovudregel om kvalifisert fleirtal på årsmøtet for å kunne vedta samanslåing

Departementet meiner det bør lovfestast eit krav om kvalifisert fleirtal på årsmøte for å kunne vedta

å slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige. Sjølv om det etter dagens regelverk må reknast som uavklart om eit slikt vedtak alltid krev samtykke frå alle seksjonseigarane i alle eigarseksjonssameiga, er det i dei fleste tilfella lagt til grunn eit krav om semje. Det strenge kravet gjer det tilnærma umogleg å slå saman eigarseksjonssameige av ein viss storleik. Arbeidet med å innhente samtykke er ressurs- og tidkrevjande, og éin seksjonseigar kan åleine stoppe prosessen, utan noka nærmare grunngeving.

Både *Brauten Eiendom* og *Oslo kommune* skriv i sine høyringsinnspel at eit redusert fleirtalskrav vil verke urimeleg for dei seksjonseigarane som har kjøpt seg inn i eit sameige under føresetnad av at sameiget ikkje skulle bli større med mindre alle seksjonseigarane samtykkjer til samanslåing. Departementet har sett på dei eventuelle negative konsekvensane forslaget kan medføre for seksjonseigarane. Departementet er av den oppfatning at dei krava som utvalet har lagt til grunn for at ei samanslåing kan avgjerast med kvalifisert fleirtal, gjer at rettane til seksjonseigarane ikkje blir vesentleg svekte sett opp mot dei fordelane som kan oppnåast ved ei samanslåing, og at interessene til seksjonseigarane blir sikra i tilstrekkeleg grad.

Eit av krava for at eit vedtak om samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige kan treffes med kvalifisert fleirtal, er at verdiforholdet mellom seksjonane og eigarseksjonssameiga ikkje blir endra. Vidare vil mindretalsvernet i eigarseksjonslova § 40, som fastset at eit fleirtal på årsmøte ikkje kan «ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimeleg fordel på andre seksjonseieres bekostning», fungere som ein tryggingssventil i særleg urimelege tilfelle.

Vidare krevst det uttrykkeleg samtykke frå alle seksjonseigarane for å kunne ta ei avgjerd om tiltak som medfører ei vesentleg endring av sameigets karakter, jf. eigarseksjonslova § 51 bokstav c. Føresegna vil kunne setje ein skranke i ekstraordinære tilfelle. Departementet meiner likevel at føresegna vil få avgrensa innverknad når det først blir innført ei spesialføresegn om fleirtalskrav ved samanslåing, og viser til utvalets rapport på s. 44:

«lovfesting av et krav om to tredjedels flertall for sammenslåing vil representere en spesialregel. Det innebærer etter utvalgets syn at terskelen for anvendelse av § 51 bokstav c) endres slik at bestemmelsen vil ha begrenset betydning ved ordinære sammenslåinger. Forholdet mellom en regel om at det kreves to tredjedels

flertall for å gjennomføre sammenslåing av eierseksjonssameier og eierseksjonsloven § 51 bokstav c), vil være det samme som forholdet mellom andre regler som fastsetter krav om to tredjedels flertall og § 51 bokstav c). I utgangspunktet krevjer tiltaket kun to tredjedels flertall, men hvis det i det konkrete tilfellet fremstår som en 'vesentlig endring av sameiets karakter' krevjer det tilslutning fra samtlige eierseksjonseiere i sameiet. Sammenslåing vil således, i seg selv, ikke representere noen vesentlig endring av et sameies karakter. Det vil etter utvalgets vurdering gjelde selv om det er mange sameier som slår seg sammen, store sameier som slås sammen med små osv. Det krevjer ekstraordinære forhold ved ett eller flere av sameiene som sammenslås for at karakteren ved sammenslåing skal kunne sies å ha blitt vesentlig endret, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav c).»

Departementet viser vidare til at mange andre vedtak med potensielt stor innverknad for den enkelte seksjonseigarane kan gjerast av eit kvalifisert fleirtal på årsmøte i dag. Utvalet skriv i rapporten på s. 42:

«Ved f.eks. å avhende fellesareal, godkjenne omdanningar fra boligformål til næring og motsett eller igangsette store ombyggingsprosesser, kan et sameie allerede etter dagens regelverk med to tredjedels flertall endre både kostnadssiden og karakteren av sameiet i betydelig grad.»

Departementet sluttar seg til utvalets synspunkt. Det blir teke ei rekkje avgjerder der bebuardemokratiet har det avgjerande ordet, og der resultatet er minst like inngripande som samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige. Departementet meiner på bakgrunn av dette at det er forsvarleg med eit krav om to tredjedels fleirtal for å vedta at sameiget skal slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige.

Oslo kommune skriv i sitt høyringsinnspel at eit krav om kvalifisert fleirtal for samanslåing må balanserast med tilsvarande reglar for deling av eit eigarseksjonssameige.

Departementet er ikkje samd i dette. Utvalets mandat byggjer på ein føresetnad om at større eigarseksjonssameige i mange tilfelle vil vere til fordel for seksjonseigarane, noko utvalet sa seg samd i. Utvalet skriv i sin rapport på s. 14 at samtalar med ulike aktørar, særleg styremedlemmer i eigarseksjonssameige, har stadfesta at større

eigarseksjonssameige ofte har ein del fordelar framfor mindre eigarseksjonssameige. Utvalet viser blant anna til at dei totale drifts- og vedlikehaldsutgiftene kan bli lågare, og at det kan bli enklare å rekruttere styremedlemmer. Det vil då verke mot sin hensikt å leggje til rette for enklare oppdeling av sameige.

Oslo kommune peiker vidare i sitt høyringsinnspel på at dersom ikkje kravet om kvalifisert fleirtal om samanslåing av eigarseksjonssameige blir balansert med tilsvarande reglar for deling av eigarseksjonssameige, bør det berre givast ein rett til å *vedtektsfeste* kvalifisert fleirtal for samanslåing.

Departementet er ikkje samd i dette. Oslo kommunes forslag inneber at utbyggjaren må ta inn ei føresegn om at kvalifisert fleirtal skal vere tilstrekkeleg i dei opphavlege vedtektene til eigarseksjonssameiga. Til liks med utvalet meiner departementet at det vil sikre ein meir einsarta praksis dersom ein slik rett blir lovfesta. Om det skal vere opp til utbyggjaren – ved etablering av eit sameige – å ta inn ei slik føresegn i vedtektene, vil dette kunne føre til tilfeldige resultat. Ein regel som berre gir rett til å vedtektsfeste eit krav om kvalifisert fleirtal, vil heller ikkje kunne nyttast av eksisterande sameige.

4.4.3 Problemstillingar i forlenginga av eit krav om kvalifisert fleirtal

Endring av sameigebrøk utan krav om samtykke frå alle

Etter dagens reglar er utgangspunktet at sameigebrøken berre kan endrast dersom dei seksjonseigarane som endringa får verknad for, samtykkjer. Ettersom sameigebrøken vil måtte endrast ved ei samanslåing, må det gjerast unntak frå kravet om samtykke frå alle for at eit redusert fleirtalsskrav ved samanslåing skal få ein realitet.

Departementet ser ikkje nokon atterhald ved å gjere eit slikt unntak så lenge det relative forholdet mellom sameigebrøkane i det enkelte sameiget ikkje blir endra. Utvalet har i sin rapport under punkt 2.3.6.3.3 B utarbeidd ulike modellar for korleis sameiga kan rekne om sameigebrøkane på ein måte som sikrar dette.

Saksbehandling ved samanslåing av eigarseksjonssameige

Det er viktig at seksjonseigarane kan ta godt informerte val når dei skal avgjere om dei ønskjer at sameiget skal slå seg saman med eitt eller fleire

andre sameige. Utvalet har derfor foreslått at lova skal stille opp nokre minstekrav for kva som må leggjast fram for årsmøtet. Departementet støttar dette. Slike minstekrav vil etter departementets syn også sørge for å gjere ein samanslåingsprosess enklare for styra.

Minstekrava som utvalet foreslår, og som departementet sluttar seg til, er for det første at styret presist må føre opp sameiga med gards-, bruks- og seksjonsnummer. Formålet med kravet er å sikre at det ikkje skal vere tvil om kva for sameige forslaget gjeld.

For det andre må styret leggje fram forslag til nye vedtekter for det utvida sameiget. Nye vedtekter må vedtakast seinast samtidig med vedtaket om samanslåing. Bakgrunnen for kravet er at vedtektene er svært viktige for drifta og forvaltninga av eit sameige, og dei er dermed ein viktig del av avgjerdsgrunnlaget til seksjonseigarane.

Forslag til nye vedtekter må utarbeidast i samarbeid mellom dei sameiga som ønskjer å slå seg saman. Departementet går ut frå at dette normalt vil bli gjort i samarbeid mellom styra.

Departementet ser at det kan oppstå utfordringar knytte til samkøyring av vedtektene dersom forslaget til nye vedtekter blir justert på årsmøtet til eitt eller fleire av sameiga som skal slå seg saman. Korleis dette skal løysast på ein smidig måte, kan variere i ulike samanslåingsprosessar, og det må derfor vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle korleis styra skal gå fram for sikre ein god prosess. Det sentrale er at dei nye vedtektene som blir vedtekne på årsmøta i sameiga som skal slåast saman, er identiske. Dette inneber at om det blir vedteke justeringar i vedtektene på årsmøte i eitt eller fleire av sameiga, må tilsvarende justeringar vedtakast på årsmøte i det eller dei andre sameiga som skal slåast saman.

Det er på bakgrunn av dette viktig at forslaga til vedtekter er godt gjennomarbeidde før dei blir lagde fram på årsmøta. Dersom styra trur det kan komme innvendingar til vedtektene, kan ei løysing vere å halde bebuarmøte i forkant av årsmøta der samanslåing skal avgjerast, for å prøve å oppklare eventuelle usemjer. Det er heller ingenting i vegen for at vedtektene kan vedtakast på eit eige årsmøte i forkant av årsmøtet der samanslåinga skal avgjerast.

For det tredje må styret leggje fram ei utrekning av sameigebrøkane i det utvida sameiget, slik at seksjonseigarane kan etterprøve at det relative forholdet mellom sameigebrøkane i det enkelte sameiget ikkje blir endra.

Endeleg må den siste årsrekneskapen, den siste årsmeldinga og den siste revisjonsmeldinga

for dei sameiga som skal slåast saman, leggjast fram.

Departementet understrekar likevel at dette berre er meint som minstekrav, og at det er ein føresetnad at styra også legg fram annan relevant informasjon. For eksempel vil det vere større krav til dokumentasjon dersom dei sameiga som skal slåast saman, er veldig ulike, for eksempel med tanke på type bygg og vedlikehaldsbehov.

Vidare meiner departementet at det ikkje er nødvendig å låse behandlinga av samanslåinga til ordinært årsmøte. Det kan vere behov for å utsetje ei behandling av samanslåing på grunn av for eksempel manglar ved innkalling eller ønske frå seksjonseigarane om ytterlegare informasjon. Slik departementet ser det, vil det då vere uheldig om styret må vente eit heilt år før saka kan leggjast fram på nytt.

For å forenkle og effektivisere prosessen ved samanslåing både for sameiga, kommunane og tinglysningsstyresmakta vil departementet utarbeide eit standardisert skjema for samanslåing av eigarseksjonssameige.

Ei nærmare gjennomgang av forslag til framgangsmåte ved samanslåing er teken inn i rapporten frå utvalet (punkt 2.3.6.4.2).

Vedtekter som ikkje kan endrast utan samtykke frå alle seksjonseigarar eller dei seksjonseigarane som blir påverka

Nokre eigarseksjonssameige har føresegnar i vedtektene sine som krev samtykke frå alle seksjonseigarane eller dei seksjonseigarane som blir påverka, for å endrast. Som utvalet viser til på s. 51 i rapporten, kan det for eksempel vere tale om:

«avvikende kostnadsregulering hvoretter næringsseksjonen i ett av sameiene skal dekke alle kostnader knyttet til næringslokalene, typisk også det bygningsmessige. Et annet eksempel kan være der seksjonseiere er gitt eneretten til en takterrasse som ligger på fellesareal mot å overta vedlikeholdsplikten og -kostnaden».

Utvalet vurderte om slike vedtekter er til hinder for eit krav om kvalifisert fleirtal på årsmøtet for å slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige. Utvalet kom til at slike vedtekter ikkje er til hinder dersom den avvikende reguleringa blir halden ved lag og ført vidare i vedtektene for det nye sameiget. I motsett fall krevst det samtykke frå dei seksjonseigarane som blir påverka. Departementet sluttar seg til dette.

Dokumentavgift

Brauten Eiendom skriv i sitt høyringsinnspel at med mindre det blir teke inn eit unntak i Stortingets dokumentavgiftsvedtak, vil ei samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige kunne føre til dokumentavgift. Brauten viser til at

«det kan argumenteres med at man i slike tilfeller forholder seg til hjemmelsoverføringer av eiendomsrett eller bebygget festerett, og at slike hjemmelsoverføringer av den grunn vil utløse dokumentavgift».

Departementet er ikkje samd i dette og sluttar seg til utvalets vurdering på s. 57:

«Rundskriv G-06/2005 fra Justis- og politidepartementet, Den tinglysningsmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning, tar for seg en del konkrete omdanningstilfeller som etter departementets syn ikke utløser dokumentavgift. Bl.a. fremkommer det at:

‘Tilsvarende skal det ikke betales tinglysningsgebyr og dokumentavgift når fast eiendom overføres som ledd i fisjoner, fusjoner og omdanninger i henhold til andre lovregler som

bygger på kontinuitetsbetraktninger, jf. for eksempel ... lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag kapittel 9 og lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 10 og § 13-5. Synspunktet er også i disse tilfellene at det ikke anses å foreligge noen hjemmelsoverføring som utløser plikt til å betale tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Det samme vil gjelde dersom det i fremtiden vedtas ny selskapslovgivning med regler om fusjon, fisjon eller omdanning som bygger på kontinuitetsbetraktninger.’

Etter utvalgets vurdering er slik sammenslåing som det er snakk om her, av en slik art at det er nærliggende å sammenlikne med sammenslåing av borettslag etter borettslagsloven kapittel 10. Sett hen til at reglene om sammenslåing av eierseksjonssameier fullt ut bygger på kontinuitetsbetraktninger, mener utvalget at det også for eierseksjonssameiers del bør gjøres unntak fra tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

Tilsvarende ble lagt til grunn i NOU 2014: 6 med henvisning til at sammenslåing av sameier ikke medfører verdioverføring. Etter det utvalget erfarer har det også vært praksis etter gjeldende rett at sammenslåing av eierseksjonssameier ikke utløser dokumentavgift.»

5 Administrative og økonomiske konsekvensar

5.1 Laderett

Salet av elbilar har auka kraftig i dei seinare åra. 56 pst. av alle nyregistrerte bilar i 2019 var elbilar eller ladbare hybridar. Norsk elbilforening reknar med ein marknadssdel på ca. 60 pst. også i 2020.

Veksten i salet av elbilar fører til auka etterspørsel etter ladeplassar. Laderett i burettslag og sameige stimulerer til at det blir oppretta fleire ladeplassar for elbilar. Det vil igjen kunne føre til ytterlegare auke i etterspørselen etter elbilar eller ladbare hybridar. Dette representerer ein fordel i dei tilfella det medfører ein tilsvarande reduksjon i talet på fossildrivne bilar.

Men auka tilrettelegging for elbilar kan òg føre til at den samla bilparken blir større, gjennom at personar som ikkje eig bil, vel å skaffe seg elbil. Sjølv om elbilar er meir miljøvennlege enn fossildrivne bilar, vil ein større bilpark representere ei ulempe med tanke på forhold som svevestøv og plassproblem på vegane.

Å tilrettelegge for elbil-lading vil kunne medføre auka felleskostnader for den enkelte seksjonseigar og andelseigar, særleg i dei tilfella det er behov for å oppgradere straumnettet. Departementet reknar likevel med at forslaget vil kunne

medverke til ein viss verdiauke på dei bustadene som får tilgang til parkeringsplass med ladepunkt.

5.2 Samanslåing av eigarseksjonssameige

Departementet meiner at lovfesting av eit krav om kvalifisert fleirtal for samanslåing av eigarseksjonssameige ikkje vil ha administrative eller økonomiske konsekvensar for det offentlege. Fleire samanslåingsprosessar vil kunne føre til at kommunane får fleire saker å behandle, men dette vil bli oppvege ved at saksbehandlinga blir enklare gjennom standardiserte skjema for samanslåing, og at det ikkje er eit behov for å kontrollere at den enkelte seksjonseigaren har gitt tilslutning.

For private aktørar kan lovendinga ha positive administrative og økonomiske effektar. Det vil vere mindre ressurs- og kostnadskrevjande å vedta ei samanslåing med kvalifisert fleirtal på årsmøte samanlikna med å innhente uttrykkjelege samtykke frå alle seksjonseigarar. Samtidig er det grunn til å vente at større driftseiningar vil kunne oppnå lågare totale kostnader ved drift og vedlikehald.

6 Merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget

6.1 Endringar i bustadbyggjelagslova

Til kapittel 13 del III

Endringa inneber at heile kapittel 13 del III blir oppheva. Delen – som berre inneheld § 13-3 – blei teken inn som ei følgje av at då lova blei vedteken, var det klart at det ville skje ei terminologisk endring i lov 21. juni 1985 nr. 79 om enerett til foretaksnavn og andre forretningskjennetegn mv. Endringa innebar at uttrykket «firma» og «firmaet» blei endra til «foretaksnavn» eller «foretaksnavnet», og § 13-3 fastsette derfor at ei rekkje føresegnarar skulle endrast frå tidspunktet foretakslova tok til å gjelde, slik at terminologien blei oppdatert. Lovteksten i § 13-3 – som viste til dei konkrete føresegnene som skulle oppdaterast – er fjerna, og desse føresegnene er oppdaterte med riktig terminologi. Kapittel 13 del III har derfor ikkje lenger nokon funksjon og kan opphevast.

6.2 Endringar i burettslagslova

Til § 5-11 a

Føresegna er nærmare omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen.

Føresegna byggjer på gjeldande regulering av laderett i eigarseksjonslova § 25 første ledd tredje og fjerde punktum.

Det følgjer av føresegna at alle som har rett til å parkere på eigedommen til burettslaget, med styrets samtykke har rett anten til å etablere sitt eige ladepunkt eller til å krevje at det blir etablert eit ladetilbod i burettslaget. Styret kan berre nekte å samtykkje om det ligg føre sakleg grunn.

Føresegna er utforma som ein individualrett. Det inneber at generalforsamlinga ikkje kan overprøve styrets samtykke. Retten inneber å få tilgang til eit fungerande ladepunkt. I dette ligg det at andelseigaren i utgangspunktet også kan krevje at arbeid som er nødvendig for å oppnå dette, blir utført. Dette kan omfatte oppgradering av straumnett og etablering av infrastruktur. Generalforsamlinga kan, som eit utgangspunkt, ikkje motsetje seg dette.

Første ledd handlar om dei tilfella andelseigaren har eksklusiv bruksrett til ein bestemt parkeringsplass. Ein andelseigar som disponerer ein eigen parkeringsplass, har rett til å setje opp ladepunkt der. Andelseigaren kan for eksempel ha ein mellombels einerett til å parkere på eit område på fellesarealet.

Andelseigaren må innhente samtykke frå styret før han eller ho kan setje opp eit ladepunkt. Etter *første ledd andre punktum* kan styret avslå eit krav om å setje opp ladepunkt dersom det ligg føre «sakleg grunn». Kva som er sakleg grunn, må vurderast konkret. Det vil særleg vere relevant å sjå på kva den totale økonomiske belastninga blir for kvar enkelt andelseigar. Halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på vedtakingstidspunktet, altså om lag kr 50 000, i samla økonomisk ansvar for den enkelte andelseigaren, vil vere retningsgivande for når departementet meiner styret vil ha sakleg grunn til å nekte. Kostnadene ved tiltaket må likevel vegast opp mot andre relevante moment, for eksempel om burettslaget har god økonomi, om tiltaket vil auke marknadsværdien på eigedommen på ein slik måte at det kjem alle bebuarane til gode, og om bebuarane vil ha andre positive effektar av tiltaket. Eit eksempel på andre positive effektar kan vere auka straumkapasitet i den enkelte bueinga. Vurderinga kan medføre at kostnadene kan vere både lågare og høgare enn halvparten av grunnbeløpet før det ligg føre sakleg grunn til å nekte.

Andre forhold som etter omstenda kan utgjere ein sakleg grunn, er at etableringa vil vere i strid med gjeldande tryggleiksnormer, og at burettslaget allereie har etablert eit fullgodt ladetilbod. Sjå nærmare forklaring i kapittel 3.4.5.

Andre ledd handlar om dei tilfella der andelseigaren ikkje disponerer ein eigen parkeringsplass, men har ein rett til å parkere på fellesareal. I desse tilfella har andelseigaren krav på at det blir sett opp eit ladepunkt. Det inneber at regelen ikkje gir ein rett til å setje opp eit privat ladepunkt, men ein rett til å krevje at det blir etablert eit ladetilbod i burettslaget. Styret avgjer kvar ladepunkt skal plasserast.

Når eit ladepunkt blir etablert på fellesareal, vil i utgangspunktet alle bebuarane ha lik rett til å bruke det. Styret må finne ei formålstenleg ordning dersom det er fleire som ønskjer å lade. Det må likevel organiserast på ein måte som gjer at den enkelte får eit reelt ladetilbod. Den enkelte kan ikkje forvente uavgrensa tilgang til ladepunktet, men tilgangen må vere så hyppig at det er mogleg å få ladd bilen tilstrekkeleg til normal bruk.

Styret skal etter *andre ledd andre punktum* etterkomme kravet med mindre det ligg føre «sakleg grunn». Vurderinga av kva som kan utgjere sakleg grunn, er lik som den etter første ledd. Det at det ikkje finst ein eigna plass å etablere ladepunktet på fellesarealet, vil særleg kunne utgjere ein sakleg grunn i tilfelle der andelseigaren ikkje har ein eigen parkeringsplass.

Til § 6-16 tredje ledd annet punktum

Endringa rettar opp ein tilvisingsfeil. Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling, som føresegna viser til i dag, er oppheva. Ny føresegn viser til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 6-9 første ledd nr. 1, 2 og 4, som er ei vidareføring av § 3-9 første ledd nr. 1, 2 og 4 i den oppheva lova.

Til kapittel 14 del IV

Endringa inneber at kapittel 14 del IV blir oppheva. Delen – som berre inneheld § 14-13 – blei teken inn som ei følgje av at det då lova blei vedteken var klart at det ville skje ei terminologisk endring i lov 21. juni 1985 nr. 79 om enerett til foretaksnavn og andre forretningskjenne-tegn mv. Endringa innebar at uttrykket «firma» og «firmaet» blei endra til «foretaksnavn» eller «foretaksnavnet», og § 14-13 fastsette derfor at ei rekkje føresegner skulle endrast då foretakslova tok til å gjelde. Lovteksten i § 14-13 – som viste til dei konkrete føresegnene som skulle oppdaterast – er fjerna, og desse føresegnene er oppdaterte til riktig terminologi. Kapittel 14 del IV har derfor ikkje lenger nokon funksjon og kan opphevast.

Til kapittel 14 del V

Endringa inneber at kapittel 14 del V blir oppheva. Kapittelet inneheldt ei rekkje mellombels føresegner som gjaldt fram til kap. 6 i burettslagslova tok til å gjelde. Del V § 14-13 fastsette at dei andre reglane i kapittelet skulle opphevast når kapittel 6 tok til å gjelde. Desse føresegnene er no oppheva. Kapittel 14 del V har derfor ikkje lenger nokon funksjon og kan opphevast.

6.3 Endringar i bustøttelova

Til § 8

Endringa rettar opp ein inkuriefeil. Føresegna bruker i dag definisjonen «postoperator». Dette skal vere «tilbydarar» (av posttenester), jf. lov 4. september 2015 nr. 91 om posttjenester (postlova) § 4 nr. 7.

Til § 8 a

Endringa rettar opp ein inkuriefeil. Sjå merknadene til § 8.

Til § 8 b

Endringa rettar opp ein inkuriefeil. Sjå merknadene til § 8.

6.4 Endringar i eigarseksjonslova

Til § 21 fjerde ledd

Endringa inneber at § 21 fjerde ledd blir oppheva, men heile innhaldet blir ført vidare i ny § 22 a første og fjerde ledd.

Til § 22 a

Føresegna er ny, men ho fører samtidig vidare det som i dag går fram av eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd. Føresegna er nærmare omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Føresegna slår fast at eigarseksjonssameige kan slåast saman, og gjer greie for korleis ei samanslåing skal gjennomførast. Føresegna blir foreslått teken inn i kapittel IV, og kapittelet endrar overskrift til «Reseksjonering og sammen-slåing av eierseksjonssameier».

Første ledd er ei rein vidareføring av eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd første punktum. Sjå spesialmerknadene i Prop. 39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner* s. 162.

Andre ledd slår fast at samanslåing av eigarseksjonssameige krev minst to tredels fleirtal av røystene på årsmøtet. Samanslåing kan også behandlast på ekstraordinært årsmøte. Vidare må alle sameiga som ønskjer samanslåing, vedta dette.

Tredje ledd føreset eit unntak frå utgangspunktet om at det krevst samtykke frå alle seksjonseigarar for å endre sameigarbrøken. Føresegna regulerer i kva tilfelle det likevel er nødvendig med samtykke frå dei seksjonseigarane som blir påverka, eller semje frå alle seksjonseigarar.

Første punktum fastset at dersom det relative forholdet mellom sameigebrøkane i dei enkelte sameiga blir skipla, krevst det samtykke frå dei seksjonseigarane som blir påverka av det.

Andre punktum inneber at det krevst semje blant alle seksjonseigarane i eigarseksjonssameiga som ønskjer samanslåing, dersom sameiga ønskjer å fastsetje ny brøk etter andre prinsipp. Eit eksempel kan vere prinsipp som gjer det mogleg å omfordele eller endre verdiar mellom seksjonseigarane.

Dersom alle seksjonseigarane ikkje er einige om noko anna, følgjer det av føresegna at arealet i hovuddelen, for eksempel BRA, skal leggjast til grunn for omrekninga. Departementet viser til eksempel og omrekningsmodellar som utvalet legg fram i punkt 2.3.6.3.3 B i rapporten.

Det utvida sameiget vil etter samanslåinga hefte for forpliktingane som før samanslåinga kvilte på dei enkelte sameiga. Kvar seksjonseigar i det utvida sameiget heftar for desse forpliktingane etter den nye sameigebrøken.

Fjerde ledd er ei rein vidareføring av eigarseksjonslova § 21 fjerde ledd andre punktum. Sjå spesialmerknadene til denne i Prop. 39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner* s. 162.

Femte ledd slår fast at nye vedtekter for det utvida sameiget må vedtakast seinast samtidig med vedtaket om samanslåing. Vedtektene vil vere det styrande dokumentet i sameiget, og dei fastset saman med lova kva reglar som gjeld. Det er derfor sentralt at dei nye vedtektene inngår som ein del av vedtaksgrunnlaget ved avgjerda av om det skal skje ei samanslåing eller ikkje. Sjå § 22 b bokstav b, der det går fram at forslag til vedtekter til det nye sameiget må leggjast ved innkallinga til årsmøte der forslag om samanslåing skal fremjast.

Vidare slår føresegna fast at dei nye vedtektene skal vedtakast med slikt fleirtal som er fastsett i lov eller vedtekter.

Sjette ledd gir departementet heimel til å fastsetje nærmare reglar i forskrift om korleis samanslåing praktisk skal gjennomførast.

Til § 22 b

Føresegna stiller opp minimumskrav til innkalling og saksframlegg i sameiga for behandling av samanslåing av eigarseksjonssameige på årsmøte. Føresegna er inspirert av burettslagslova § 10-2, men er tilpassa eigarseksjonssameige som eigarform.

Første ledd reknar opp kva innkallinga til årsmøte minst skal innehalde. Lova stiller berre opp

minstekrav for kva som skal leggjast fram for årsmøtet. Det kan vere annan informasjon som er relevant for seksjonseigarane å få før det blir teke ei avgjerd om samanslåing, og som derfor også bør leggjast fram på årsmøte.

Bokstav a seier at dei sameiga som skal slåast saman, må førast opp presist med gards-, bruks- og seksjonsnummer. Bakgrunnen for dette er at det ikkje skal vere tvil om kva eigedommar vedtaket gjeld.

Bokstav b seier at det må leggjast ved eit forslag til vedtekter til det nye sameiget. Vedtektene vil vere det styrande dokumentet i sameiget, og dei fastset saman med lova kva for reglar som gjeld. Det er derfor sentralt at dei nye vedtektene inngår som ein del av vedtaksgrunnlaget ved avgjerda av om det skal skje ei samanslåing eller ikkje.

Bokstav c stiller krav om at utrekninga av sameigebrøkane i det utvida sameiget blir lagd fram for årsmøtet. Sameigebrøken er heilt sentral i eigarseksjonssameige. Brøken fastset dei innbyrdes verdiforholda og gir uttrykk for det proratariske ansvaret seksjonseigarane har for fellesforpliktingar. Ny § 22 a tredje ledd stiller opp avgrensingar for korleis ny brøk kan fastsetjast dersom eit kvalifisert fleirtal skal kunne gjere vedtak om samanslåing. Følgjeleg er det avgjerande å synleggjere utrekninga av ny brøk, slik at det er mogleg for seksjonseigarane å etterprøve at desse reglane er følgde.

Bokstav d seier at det skal leggjast fram siste årsrekneskap, siste årsmelding og revisjonsmelding frå dei sameiga som skal slåast saman. Kravet må sjåast i samanheng med at alle seksjonseigarar etter samanslåinga heftar for forpliktingane til dei samanslåtte sameiga frå tida før samanslåinga. Framlegging av slik dokumentasjon vil kunne vere med på å kaste lys over omfanget av forpliktingar som følgjer med ei samanslåing.

Andre ledd gir departementet heimel til å gi forskrifter om standardisering av søknadsskjema for samanslåing.

Til § 25 første ledd tredje og fjerde punktum

Endringa inneber at § 25 første ledd tredje og fjerde punktum blir oppheva. Hovudinnhaldet blir ført vidare i ny § 25 a med nokon presiseringar. Sjå merknadene til § 25 a.

Til § 25 a

Føresegna er nærmare omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen.

Føresegna byggjer på gjeldande regulering av laderett i § 25 første ledd tredje og fjerde punktum. § 25 første ledd tredje og fjerde punktum blir oppheva og erstatta av føresegna her. Føresegna presiserer kva for seksjonseigarar som har rett til å setje opp ladepunkt på eigedommen til sameiget, og det er i dei generelle merknadene gitt ei utfyllande framstilling av kostnadsfordelinga og føringar for når styret har høve til å nekte, sjå punkt 3.4.3 og 3.4.5.

Føresegna kjem berre til bruk når arealet alle-reie er sett av til parkeringsformål. Det inneber at ho ikkje gir rett til å krevje omdisponering av for eksempel grøntareal til parkeringsplass. Ei slik omdisponering krev vedtak på årsmøtet, jf. eigarseksjonslova § 49 andre ledd bokstav a.

Det følgjer av føresegna at alle seksjonseigarar som har ein rett til å parkere på eigarseksjonssameigets eigedom, med styrets samtykke har rett til anten å etablere sitt eige ladepunkt eller å krevje at det blir etablert eit ladetilbod i sameiget. Styret kan berre nekte å samtykkje om det ligg føre sakleg grunn.

Føresegna er utforma som ein individualrett. Det vil seie at årsmøtet ikkje kan overprøve styrets samtykke. Retten inneber å få tilgang til eit fungerande ladepunkt. I dette ligg det at seksjonseigaren i utgangspunktet også kan krevje at arbeid som er nødvendig for å oppnå dette, blir utført. Dette kan omfatte oppgradering av straumnettet og etablering av infrastruktur. Årsmøtet kan, som eit utgangspunkt, ikkje motsetje seg dette.

Første ledd handlar om dei tilfella seksjonseigaren har ein eksklusiv bruksrett til ein viss parkeringsplass. Ein seksjonseigar som disponerer ein eigen parkeringsplass, har rett til å setje opp ladepunkt der. Parkeringsplassen kan vere organisert som ein næringsseksjon eller som ein tilleggsdel til ein bustad- eller næringsseksjon. Seksjonseigaren kan også ha ein mellombels einerett til å parkere på eit område på fellesarealet. Dersom alle parkeringsplassane er organiserte i éin næringsseksjon tilkjem retten alle dei som eig næringsseksjonen.

Seksjonseigaren må innhente samtykke frå styret før han eller ho kan setje opp eit ladepunkt. Etter *første ledd andre punktum* kan styret avslå eit krav om å setje opp ladepunkt dersom det ligg føre «sakleg grunn». Kva som er sakleg grunn, må vurderast konkret. Det vil særleg vere relevant å sjå på kva den totale økonomiske belastninga blir for kvar enkelt seksjonseigar. Halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på vedtakingstidspunktet, altså om lag kr 50 000, i samla økonomisk

ansvar for den enkelte seksjonseigaren, vil vere retningsgivande for når departementet meiner styret vil ha sakleg grunn til å nekte. Kostnadene ved tiltaket må likevel vegast opp mot andre relevante moment, for eksempel om sameiget har god økonomi, om tiltaket vil auke marknadsverdien av eigedommen på ein slik måte at det kjem alle bebuarane til gode, og om bebuarane vil ha andre positive effektar av tiltaket. Eit eksempel på andre positive effektar kan vere auka straumkapasitet i den enkelte bueininga. Vurderinga kan medføre at kostnadene kan vere både lågare og høgare enn halvparten av grunnbeløpet, før det ligg føre sakleg grunn til å nekte.

Andre forhold som etter omstenda kan utgjere ein sakleg grunn, er at etableringa vil vere i strid med gjeldande tryggleiksnormer, og at sameiget allereie har etablert eit fullgodt ladetilbod. Sjå ei nærmare framstilling i kapittel 3.4.5.

Andre ledd handlar om dei tilfella seksjonseigaren ikkje disponerer ein eigen parkeringsplass, men har ein rett til å parkere på fellesareal. I desse tilfella har seksjonseigaren krav på at det blir sett opp eit ladepunkt. Det inneber at regelen ikkje gir ein rett til å setje opp eit privat ladepunkt, men ein rett til å krevje at det blir etablert eit ladetilbod i sameiget. Styret avgjer kvar ladepunktet skal plasserast.

Når eit ladepunkt blir etablert på fellesareal, vil i utgangspunktet alle bebuarane ha lik rett til å bruke det. Styret må finne ei formålstenleg ordning dersom det er fleire som ønskjer å lade. Det må likevel organiserast på ein måte som gjer at den enkelte får eit reelt ladetilbod. Den enkelte kan ikkje forvente uavgrensa tilgang til ladepunktet, men tilgangen må vere så hyppig at det er mogleg å få ladd bilen tilstrekkeleg til normal bruk.

Styret skal etter *andre ledd andre punktum* etterkomme kravet med mindre det ligg føre «sakleg grunn». Vurderinga av kva som kan utgjere sakleg grunn, er lik som den etter første ledd. Det at det ikkje finst ein eigna plass å etablere ladepunktet på fellesarealet, vil særleg kunne utgjere ein sakleg grunn i tilfelle der seksjonseigaren ikkje har ein eigen parkeringsplass.

Til § 49 andre ledd bokstav f

Ny *bokstav f* slår fast at det er eit krav om kvalifisert fleirtal for å vedta samanslåing av eigarseksjonssameige. Føresegna krev at vilkåra i § 22 a er innfridde for å kunne vedta samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige med kvalifisert fleirtal. Det er vidare ein føresetnad at ein plan for

samanslåinga etter reglane i § 22 b er framlagd seinast i innkallinga til årsmøtet der seksjonseigarane skal røyste over eit forslag om samanslåing. Sjå §§ 22 a og 22 b og merknader til desse føresegnene.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige).

Vi **HARALD**, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige) i samvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag blir det gjort slik endring:

Kapittel 13 del III blir oppheva.

II

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag blir det gjort slike endringar:

Ny § 5-11 a skal lyde:

§ 5-11 a *Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på burettslagetts eigedom, har med styrets samtykke rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

§ 6-16 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Ved registrering av dokument som har samanheng med sal av burettslagsandel, er eit meklarforetak som hjelper avtalepartane med oppgåver som nemnde i *eiendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4*, også ansvarleg for gebyret uavhengig av om meklarforetaket har kravd forretninga.

Kapittel 14 del IV og V blir oppheva.

III

I lov 24. august 2012 nr. 64 om bustøtte og kommunale bustadtilskot blir det gjort slike endringar:

§ 8 første ledd første punktum skal lyde:

Husbanken og kommunane kan utan hinder av teieplikt påleggje offentlege styresmakter, långjevarar, utleigarar, burettslag, eigarseksjonssameige og *tilbydarar av posttenester* å gje opplysningar som er nødvendige for å kontrollere om vilkåra for å få bustøtte er oppfylte eller har vore oppfylte i tilbakelagde periodar.

§ 8 a andre ledd skal lyde:

Masseinnhenting kan skje frå register hos andre offentlege styresmakter, *tilbydarar av posttenester* eller frå Husbanken og kommunane sine egne register.

§ 8 b femte ledd første punktum skal lyde:

Offentlege styresmakter eller *tilbydarar av posttenester* skal leggje til rette for at opplysningane dei har, på førespurnad blir gjorde elektronisk tilgjengelege for særskilt utpeika einingar i Husbanken.

IV

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eigarseksjonar blir det gjort slike endringar:

Overskrifta til kapittel IV skal lyde:

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

Overskriften til § 21 skal lyde:

§ 21 *Reseksjonering i andre tilfeller*

§ 21 fjerde ledd oppheves.

Ny § 22 a skal lyde:

§ 22 a *Sammenslåing av eierseksjonssameier*

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

Ny § 22 b skal lyde:

§ 22 b *Plan for sammenslåing*

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a) en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer*
- b) et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*
- c) en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet*
- d) det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.*

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 25 første ledd tredje og fjerde punktum blir oppheva.

§ 25 a skal lyde:

§ 25 a *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

§ 49 andre ledd ny bokstav f skal lyde:

- e) samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum*
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.*

V

Lova gjeld frå den tida Kongen fastset. Kongen kan setje i kraft dei enkelte føresegnene til ulik tid.

