

Kommunal og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8129 Dep.  
0032 Oslo

Oslo 15.12.14

[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

### **Ref. 14/5627- Høringsuttalelse fra Boligmentoren vedr. revisjon av eierseksjonsloven**

Det vises til høringsbrev datert 22.08.14 med frist for å gi høringsuttalelse den 15.12.14.

#### *Innledning:*

Norges Huseierforbund er en riksdekkende interesseorganisasjon stiftet i 1912. Høsten 2014 tok vi populærnavnet Boligmentoren og forsetter vårt arbeid med å fremme boligeiernes interesser på partipolitisk nøytralt grunnlag.

I over 100 år har vi tilbudt våre medlemmer teknisk og juridisk bistand knyttet blant annet til sameiers rettigheter og pliktet, styrets oppgaver og utleie av leilighet med mer. Blant medlemmene har vi både styrer og seksjonseiere. Vi får jevnlig henvendelsene fra vår medlemmer knyttet til spørsmål om eierseksjonsloven, samt kjøp, salg eller utleie av denne typen boliger.

I det følgende legger vi til grunn lovutvalgets systematikk. Vi har bare med de punktene der vi har merknader eller kommentarer. Boligmentoren stiller seg bak de foreslåtte lovendringer og der det er dissens, er våre synspunkter sammenfallende med flertallets.

Nedenfor følger våre kommentarer til forslagene om endringer i eierseksjonsloven, NOU 2014:6.

#### *Merknader:*

##### *4.1.2, ny § 1a, seksjoneringsrett*

Vi støtter forslaget som åpner for å få irregulære sameier over i regulære former.

##### *4.2.1.2 til og med 4.2.1.6, endringer i § 6*

Boligmentoren støtter bl.a. endringen for tidspunktet for seksjonering, fra igangsettings-tillatelse som i gjeldende lov, til rammetillatelse. Når det gjelder forholdet til offentligrettslige regler, deler vi utvalgets flertall sin oppfatning om at eierseksjonsloven først og fremst er av privatrettslig karakter. Vi har relativt få henvendelser fra medlemmene som gjelder offentligrettslig krav knyttet til seksjonen som de eier eller vurderer å kjøpe.

Vi mener derfor at disse spørsmålene bør behandles på samme måte som boliger som ikke er seksjonert. Det vil si etter reglene i plan- og bygningssloven, brannvernloven med mer.

*4.2.2 til og med 4.2.4, endringer i § 7*

Vi ser behovet for å innføre maksimumstid for kommunenes behandling av en seksjoneringsbegjæring. Når det gjelder fastsettelse av gebyrsatser, deler vi flertallets synspunkter slik dette kommer til uttrykk i forslaget til § 7 nytt sjette ledd.

*4.2.5.2, endringer i § 11, annet ledd.*

Boligmentoren støtter forslaget om at seksjonssameier som er registrert med organisasjonsnummer, skal kunne stå som rettighetshaver i realregistre. For deretter i vedtektene eventuelt nærmere å regulere bruken av rettigheten sameierne i mellom.

*4.3.1 til og med 4.3.2.*

Vår erfaring med vedlikeholdspliktens innhold og grenser, er at det er mange spørsmål knyttet til disse reglene. Vi ser det derfor som positivt at et samlet utvalg foreslår tydeligere lovregulering av dette området. Når det gjelder forslaget om å oppheve kjøperetten for leietaker, nåværende kapittel III, stiller vi oss bak flertallet. Ordningen med kjøperett for leietaker er ikke lenger tidsmessig og etter vår erfaring lite benyttet, bl.a. fordi huseier stiller seg i en slik posisjon at ingen av byggets leietaker er i posisjon til å påberope seg kjøperetten.

*4.4.5 endringer i § 22*

Boligmentoren ser ingen tungtveiende grunner for å opprettholde forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie. Allerede i dag er det flere muligheter til å eie mer enn to leiligheter i et sameie, ved arv, stifte selskap eller ved at hver av ektefeller/samboere/partnere erverver to leiligheter hver. Vår erfaring er at utleie i noe mindre grad kan bidra til et godt bomiljø i sameiet, enn når eier selv bor i seksjonen, men vi ser ikke at dette er tilstrekkelig til å opprettholde forbudet mot å erverve mer enn to seksjoner.

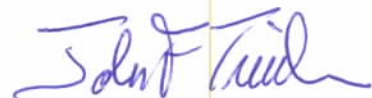
*4.4.6, endringer i § 26*

Vi ser det som positivt at den ene part i sameier med kun to seksjoner, får den kompetanse som vanligvis ligger til styret i saker om salgspålegg eller fravikelse. Etter vår vurdering er det liten sannsynlighet for at ordningen, dersom den blir vedtatt, kommer til å bli misbrukt.

Ovenstående til orientering.

Vennlig hilsen  
Boligmentoren

Silja Ekeland Bjørkly  
Administrerende direktør  
Sign.



John F Treider  
Leder juridisk avdeling