



Høringsuttalelse – NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Huseiernes Landsforbund (HL) viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet brev av 22. august i år, om høringsuttalelse til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. Høringsfristen er 15. desember.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har erfart at det har vært behov for gjennomgang og revisjon av eierseksjonsloven, og det synet deler HL.

HL har daglig kontakt med medlemmer som har problemer med at loven ikke er klar nok til at de selv kan finne ut av hvordan sameiet skal håndtere den daglige driften. Det er viktig at loven kan være et enkelt virkemiddel for sameierne som skal praktisere den, og at reglene mer eller mindre lar seg lese ut fra lovteksten. En revisjon av loven bør ta sikte på å klargjøre de forhold som har vært usikre, men som langt på vei har funnet en løsning i teori og rettspraksis. Loven bør også være egnet til å hindre interne konflikter mest mulig.

HLs merknader til de foreslåtte endringer følger kronologien i Utvalgets lovforslag. HL har prøvd å gi en kommentar til de fleste forslag til endringer, men har utelatt noen forslag. (Dette gjelder f.eks. lovens virkning på Svalbard, spørsmål om anleggseiendom og forslag til endringer i matrikkelloven.)

HL mener at utvalget i enkelte tilfeller burde gått litt lenger, og brukt mer tid på problemstillinger som i den praktiske hverdag betyr mye for de som bor i eierseksjonene. Etter HLs mening burde driften av sameiet i det daglige fått en større plass i utvalgets arbeid.

Kapittel 5 – Utvalgets lovforslag

5.1.1 Kapittel I – Innledende bestemmelser

§ 1 a Seksjoneringsrett

Utvalget foreslår at det innføres regler om seksjoneringsrett for den enkelte sameier i såkalte irregulære seksjonssameier. Her reguleres hvordan man skal få gjennomført en seksjonering selv om ikke alle sameierne i eiendommen ønsker dette, og kanskje til og med motarbeider en seksjoneringsprosess.

HL bemerker: Hovedproblemet med at sameier ikke seksjoneres er at det blir problematisk å benytte boligen som panteobjekt, og det kan av den grunn bli vanskeligere å få solgt boligen. HL opplever fra tid til annen medlem som har problemer med lån og videresalg av sin bolig fordi de ikke får gjennomført en ønsket seksjonering.

HL støtter dette forslaget.

Hvis ikke kjøperetten for leiere blir fjernet, bør det inntas i bestemmelsen at kjøperetten ikke gjelder i disse tilfellene.

HL støtter også forslaget om å videreføre etablerte ordninger fra det irregulære sameiet og forslaget om regler for gjennomføring av seksjoneringen.

5.1.2 Kapittel II – Seksjonering

§ 6 Hva seksjonering kan gå ut på

Annet ledd: Utvalget foreslår å fjerne regelen om at kommunen skal kontrollere at seksjoneringen ikke tilsidesetter bestemmelser om arealbruk, f.eks. bruk av parkeringsplasser skal kunne bestemmes internt.

HL bemerk: Det er uheldig når utbygger fordeler parkeringsplassene slik at for eksempel næringsdelen i et sameie får alle parkeringsplassene og beboerne blir hensatt til å parkere i gata. Det kunne derfor være ønskelig med en viss kontroll med dette i forbindelse med seksjoneringen. Vi ser imidlertid at dette kan være vanskelig å gjennomføre i praksis.

HL støtter forslaget

Utvalget foreslår å fjerne regelen om at vaktmesterbolig skal være fellesareal fordi dette er en regel som tiden har løpt fra.

HL bemerk: HL støtter forslaget

Utvalget foreslår også å fjerne punktet hvor det fremgår at garasjer og andre arealer som skal tjene felles bruk skal registreres som fellesareal. Dette fordi det kan skape inntrykk at garasjer må være fellesareal og at «andre arealer» ikke får selvstendig betydning.

HL bemerk: HL støtter forslaget.

Utvalget foreslår å tilføye en regel om at der hvor reguleringsplanen er satt krav om at et visst antall parkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne skal disse være felleseie.

HL bemerk: HL støtter forslaget

Femte ledd: Seksjoneringstidspunktet for nybygg fremskyves fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Annet punktum om ferdig utbygd bruksenhet ved bestående bygg oppheves. Det skal gjelde rammetillatelse for begge situasjoner. Det innføres samtidig rett for kommunen til å kreve reseksjonering eller slette seksjoner ved vesentlige endringer eller der de ikke bygges i det hele tatt. Fristen er 5 år, og man kan søke om forlengelse. Dette vil kunne legge ansvaret på seksjonseierne som har overtatt bygget fra utbygger.

HL bemerk: HL støtter forslaget

Sjette ledd: «Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål» foreslås fjernet og erstattet med: «Ved seksjonering av boligseksjoner skal formålet være i samsvar med gjeldende arealplanformål.»

HL bemerk: HL støtter forslaget

Opprettelse av egen garasjeseksjon: Utvalget mener det ikke er nødvendig.

HL bemerk: HL er enige i utvalgets begrunnelse og støtter forslaget.

Syvende ledd: Her foreslår utvalget at standardkravene en boligseksjon skal oppfylle ikke skal endres, mens mindretallet mener at boligseksjoner skal tilfredsstillere krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse. Utvalget foreslår en liberalisering av reglene om seksjonering, i den forstand at det skal være mindre kommunal kontroll og færre vilkår enn det er i dag.

HL bemerker: HL er av den oppfatning at man ikke kan skille så klart mellom det privatrettslige regelverket internt i eierseksjonssameier, og plan- og bygningsloven. Vi får stadig henvendelser fra medlemmer som ikke ser forskjellen. Hvis en bolig er seksjonert, så forventes det at den er beboelig. En liberalisering av reglene er i strid både med mange kommuners ønsker og det forbrukerne forventer. Kjøper man en seksjon så må man kunne forvente at den tilfredsstillere krav til en boenhet, og at man slipper å bli satt på gata fordi seksjonen ikke lar seg godkjennes etter plan- og bygningsloven.

HL støtter ikke forslaget om en ytterligere liberalisering av reglene, og ønsker heller en nærmere tilknytning til plan- og bygningsloven.

Her har man en mulighet til å endre reglene slik at de passer med alminnelige folks oppfatning av regelverket. HL er av den oppfatning at det er et meget viktig hensyn at reglene er praktiske for forbrukere, og enkle å forstå. Forskjellen mellom et internt regelverk og lovlige boliger er ikke kjent blant folk flest.

Det behøver ikke nødvendigvis være slik at når en boligseksjon ikke tilfredsstillere tekniske krav, så medfører det at eiendommen ikke lar seg seksjonere. Det kan innføres en hjemmel for kommunen til straks å kunne gi pålegg om utbedring som tinglyses på seksjonen, på samme måte som etter forslaget ved seksjoneringsrett i § 1a.

HL har ikke noen tro på at opplysninger i seksjoneringsvedtaket om at seksjonering ikke betyr at boligen er godkjent vil ha noen effekt. Det er vår erfaring at seksjoneringsbegjæringen sjelden legges med i salgsdokumentene. Ved å tinglyse pålegg om utbedring vil også eiendomsmeglere være forpliktet til å opplyse om forholdet, noe som vil gjøre at faren for salg av boligseksjoner der beboelse ikke er tillatt blir minimal.

Det er skjedd store endringer i de tekniske kravene til boliger igjennom årene. Ved behandling av en søknad om å få et byggverk godkjent skal som kjent de regler som gjelder på det tidspunktet søknaden mottas legges til grunn. En tomannsbolig fra mellomkrigstiden som allerede er godkjent av bygningsmyndighetene og i lovlig bruk, må fritt kunne seksjoneres uten å få pålegg, for eksempel på grunn av at krav til brannsikring eller lydisolering har endret seg fra 30- tallet og i dag. Det foreligger allerede en plikt for huseier til å oppgradere brannsikringen etter hvert som det kommer nye regler, men eierseksjonsloven bør ikke etter vår mening benyttes til å effektivere en slik bestemmelse. Det vil kunne få mange eiere av irregulære sameier til å avstå fra å seksjonere, med de uheldige konsekvenser det har.

Det er i de tilfeller der seksjoneringen foretas etter arbeid som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, for eksempel ved at det opprettes nye boenheter at plan- og bygningslovens regler bør gjelde fullt ut.

HL foreslår derfor et nytt tredje punktum i § 6 syvende ledd:



«Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. *Ved seksjonering i bestående bygning der det må foretas søknadsppliktige arbeider skal seksjoneringsmyndighetene påse at offentligrettslige krav er oppfylt.* Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.»

Forslag til to av flertallets medlemmer om at standardkravene skjerpes noe (tilfredsstillende krav til liv og helse) er problematisk ved seksjonering av eldre boliger. Det kan ha skjedd store endringer teknisk sett fra bygging til seksjonering. Liv og helse begrepene er ganske diffuse og må i så fall klarlegges nærmere. Med dette forslaget risikerer man at irregulære sameier, som f.eks. en tomannsbolig, som man fullt lovlig kan bo i før seksjonering, blir pålagt omfattende og kostnadskrevenende oppgradering av brannsikring, lys- og lydforhold for å tilfredsstillende dagens tekniske nivå, for å få lov til å seksjonere. Da får man ikke den ønskelige effekten av å få seksjonert de irregulære sameiene

Et mindretall ønsker at standardkravene skal fjernes og at det skal bli muligheter for blant annet hyblifisering. Det er HL sterkt i mot.

§ 7 Seksjoneringsbegjæring

Annet ledd: Foreslår fjernet krav om innlevering av rekvisisjon av oppmålingsforretning for innlemming av utearealer til bruksenhet. Se § 9 annet ledd.

HL bemerk: HL er for at oppmålingsforretning ikke er en absolutt forutsetning til å gjøre uteareal til tilleggsareal, og støtter derfor forslaget.

Tredje ledd: Utvalget foreslår fjerne krav om innlevering av liste over alle leieboere.

HL bemerk: HL er for at leiers forkjøpsrett fjernes, og støtter derfor denne endringen.

Nytt femte ledd: Det innføres frist på behandling av seksjoneringsbegjæring på seks uker, og reduksjon av seksjoneringsgebyret ved oversittelse av fristen.

HL bemerk: HL støtter forslaget

Nytt sjette ledd: Det foreslås at kommunen selv kan fastsette seksjoneringsgebyret, oppad begrenset til de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker, slik ordningen er etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Mindretallet foreslår selvkost men med en begrensning på ni rettsgebyr eller femten rettsgebyr der det er nødvendig med befarig.

HL bemerk: Det bør være maksimums gebyr, som er likt for alle kommuner.

§ 8 første ledd: Boligeiendom i byfornyelsesstrøk foreslås opphevet på grunn av at den har utspilt sin rolle.

HL bemerk: HL støtter forslaget

§ 9 – Seksjoneringsvedtak



Annet ledd – oppmåling av utendørs tilleggsdeler – forholdet til matrikkeloven. Utvalget foreslår fjernet krav til oppmåling, og gjeninnføring av det tidligere to-sporede system om anmerking på situasjonskart når det er mulig, ellers oppmåling.

HL bemerket: Kostnader og tidsbruk med oppmåling innebærer at sameier heller vedtektsfester midlertidige bruksdeling som i praksis blir varige. Opptegning på situasjonskart bør være tilstrekkelig i de fleste tilfeller.

HL støtter forslaget.

5.1.3 Eierseksjonsloven kapittel III - Kjøperett for leier av bolig §§ 14-18

Leiers kjøperett foreslås fjernet

Utvalgets flertall foreslår at leiers kjøperett bortfaller i sin helhet. Flertallet mener dette er regler som tiden nå har løpt fra. Mindretallet ønsker å beholde kjøperetten, eventuelt med den endring at retten må utøves til full markedspris, og ikke til 80 prosent av markedsprisen som i dag. Hele utvalget er imidlertid av den oppfatning at kjøperettens skjebne først og fremst er et politisk spørsmål.

HL bemerket: Begrunnelsen for regelen om leiers kjøperett er for lengst utdatert. Mange eiere har følt seg presset til å selge mot sin vilje, og tvunget til å med betydelige summer subsidiere leierne på grunn av et politisk ønske om at leierne skal ha mulighet til å bli eiere. Dette har etter HLs mening medført et urimelig inngrep i eierbeføyelsen, som det er på høy tid at opphører.

HL støtter forslaget.

Hvis det ikke skulle være politisk vilje til å fjerne kjøperetten i sin helhet er HL av den oppfatning at kjøperett til full markedspris må være et minimum, altså at kjøperett til 80 % av salgsverdien fjernes.

Nytt kapittel III - Reseksjonering

Utvalgets forslag til ny § 14 gir kommunen rett til å kreve reseksjonering i de tilfeller det foreligger avvik av betydning eller, der noe det er gitt tillatelse til ikke blir bygget., jfr. § 6 femte ledd. Det gjelder kun tilfeller hvor det treffes et seksjoneringsvedtak til et ikke oppført bygg eller bruksenhet på grunnlag av en rammetillatelse, og det som deretter bygges (eller ikke bygges) avviker fra seksjoneringen. Hvis et sameie i andre tilfeller gjør bygningsmessige endringer på bygget, er det ikke kommunens oppgave å forfølge dette.

HL bemerket: En slik ordning kan innebære utgifter for seksjonseierne som har overtatt seksjonene, spesielt hvis dette ikke kan følges opp hos en utbygger som er konkurs. En slik reseksjonering medfører også endring av sameiebrøk. Fordelen med å kunne seksjonere tidligere anses likevel som mer positiv, og oppveier ulempen.

HL støtter forslaget

5.1.4 Eierseksjonsloven kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

Forslag til ny § 15 (tidligere § 19) Rett til bruk

I nytt femte ledd annet punktum foreslås at i sameier som inneholder næringsseksjoner kan vedtektene, med tilslutning fra de sameiere det gjelder, bestemme at eneretten skal være varig.

HL bemerkter: I alle sameier som inneholder en næringsseksjon så kan den enkelte sameier få varig bruksrett til fellesareal ved at det vedtektsfestes. For ikke å uthule hele midlertidighetskravet burde det begrenses til å gjelde varig bruksrett for enten boligdelen eller næringsdelen, ikke slik at hver enkelt sameier kan få en varig bruksrett til en bod på loftet fordi man har en butikk i første etasje med egen inngang. Vi ser ikke behovet for en slik løsning.

HL støtter ikke forslaget

Forslag til ny §§ 16 og 17 - Regulering av vedlikeholdsplikten

Utvalget foretar en presisering som omhandler enkelte spørsmål knyttet til det interne forhold mellom sameierne. Hovedvekten er lagt på en regulering av vedlikeholdsplikten, både for den enkelte sameier og sameierne som fellesskap, samt konsekvenser av mangelfullt vedlikehold. Utvalgets forslag representerer neppe store realitetsendringer, men det legges opp til en betydelig klargjøring av de interne rettighetene og forpliktelsene i forhold til det regelverket som finnes i dag. Utvalgets forslag henter mye inspirasjon fra borettslagslovens regulering av de samme spørsmål, men med noen viktige forskjeller. Ansvar for fellesskapet blir liggende nær opptil et objektivt ansvar.

HL bemerkter: Det har lenge vært et sterkt behov for klargjøring av vedlikeholdsreglene i sameier. Tidligere har man måtte forholde seg til juridisk litteratur og rettspraksis, noe man ikke kan forvente at de enkelte sameier har kompetanse til.

HL støtter forslaget.

Forslag til nye §§ 18, 19 og 20 – Erstatningsansvar

Det innføres kontrollansvar ved manglende vedlikehold. Sameieren er ansvarlig for tap som skyldes mangelfullt vedlikehold. Det er et ansvar uten skyld, men han blir likevel ikke erstatningspliktig hvis mangelen skyldes en hindring som lå utenfor hans kontroll. Utvalget så det slik at det ikke ville være hensiktsmessig å foreslå noe annet enn kontrollansvar i og med at Justisdepartementet har uttrykt behov for at alle lovene skal harmonere når det gjelder erstatningsansvaret. Utvalget har prøvd å løse dette ved å si at hindringsfritaket ikke må tolkes like strengt mellom privatpersoner, det gjøres unntak for vedlikeholdsbehov man var uvitende om og for vedlikehold utført av tredjemenn.

HL bemerkter: HL støtter innføringen av regler om erstatningsansvaret i sameier med de tilpasninger utvalget foreslår.

§ 22 tredje ledd - Forbud mot å erverve mer enn to seksjoner foreslås fjernet

Det foreslås at forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie oppheves. Etter utvalgets oppfatning er forbudet lite egnet til å ivareta de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Utvalget bemerkter at det innenfor rammene av § 22 annet ledd, uansett vil være adgang til å vedtektsfeste et forbud mot å erverve mer enn et gitt antall seksjoner i sameiet, eller begrense utleieretten

HL bemerkter: Vi opplever at mange av våre medlemmer ønsker at regelen om forbud mot å erverve mer enn to seksjoner skal opprettholdes, og heller strammes inn. Det er ønskelig at de fleste som eier seksjonene bor i sameiet for å få et godt bomiljø. Problemene oppstår når boligspekulanter kjøper opp mange seksjoner for å leie ut. Dette blir mest problematisk i de små sameiene, også fordi en som eier flere seksjoner vil kunne bli enerådende ved å ha flertall på sameiermøtet. Bor man ikke i sameiet, vil man heller ikke være opptatt av bomiljøtiltak. Slik bestemmelsen er nå er det mange

muligheter til å unngå forbudet om å eie to seksjoner. Mediene har nylig omtalt problemet med oppkjøp av flere seksjoner og hyblifisering av disse, og hvilke problemer det medfører for sameier. Vedtektsfestede begrensninger er en løsning, men vi ser problemer med å få tilslutning fra den som ønsker å leie ut. En lovfestet begrensning har en viss effekt på hvor mange seksjoner den enkelte kjøper, og vi tror at en opphevelse av reglene vil medføre at mange flere kjøper mer enn to seksjoner.

HL ønsker derfor at begrensningen på to seksjoner opprettholdes og eventuelt strammes inn. Vi mener også at det offentlige bør likebehandles med private. HL mener således at hele fjerde ledd slettes, og at heller ikke staten, fylkeskommuner eller kommuner skal kunne kjøpe mer enn to seksjoner i et eierseksjonssameie.

§§ 26 og 27 – endringer

Utvalget foreslår nye tredje ledd i begge bestemmelsene, slik at det i sameier med bare to seksjoner også skal kunne være mulig å gi pålegg om salg og krav om fravikelse.

HL bemerker: HL er opptatt av eierseksjonsloven på flere områder ikke fungerer for de minste sameiene, og har tidligere gitt innspill til utvalget om at dette er en problemstilling det er viktig å se nærmere på. HL støtter derfor dette forslaget, men hadde ønsket at problemstillingen ville blitt drøftet noe bredere. Dette kommer vi tilbake til avslutningsvis.

HL støtter forslaget

5.1.5 Eierseksjonsloven kapittel V – Beslutningsmyndighet

§ 30 annet ledd bokstav g - Regulering av flertall for store påkostninger

Utvalget foreslår en nærmere regulering og begrensning av hvilke vedtak av typen bomiljøtiltak som kan gjøres etter lovens § 30 annet ledd bokstav g. Det foreslås også en mer presis og utfyllende regulering av hvilke vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere etter § 30 tredje ledd.

HL bemerker: Spørsmålet her er hvor langt et flertall skal kunne binde alle sameierne til å være med på kostnadskrevenne tiltak som en eller flere ikke ønsker gjennomført. Dette gjelder såkalte bomiljøtiltak. Endringen innebærer at det settes et øvre tak for hvor mye et slikt tiltak skal kunne koste. Bestemmelsen i dag gir inntrykk av at det ikke eksisterer noen grensen. Grensen er i forslaget satt til et halvt G.

HL støtter forslaget.

§ 30 tredje ledd – endringer

Dette er en presisering av hva som krever tilslutning fra alle sameierne.

HL bemerker: HL støtter forslaget

5.1.6 Kapittel VI – Sameiermøte

§ 37 tredje ledd – sameiermøtets vedtak

Utvalget foreslår en endring som innebærer en liberalisering av habilitetsreglene på sameiermøtet og bygger på det hovedsynspunkt at det er fullt legitimt å ivareta sine egne interesser og stemme for vedtak man selv har nytte av eller mot forslag man ikke ønsker.



HL bemerker: Habilitetsreglene i sameier har vært vanskelige for mange sameier å forstå, fordi de fleste avgjørelser vil noen ha nytte av.

HL støtter forslaget

5.1.7 Kapittel VII – Styre og forretningsfører

§ 43 første ledd annet punktum - Styret gis partsevne

Utvalget foreslår at sameiets styre skal ha partsevne og adgang til å forfølge krav den enkelte sameier mener han har mot utbygger og som gjelder mangler ved fellesareal eller forsinkelser ved disse. Dette forslaget går på tvers av det Høyesteretts ankeutvalg har lagt til grunn i flere saker der spørsmålet er vurdert, men en tilsvarende regel for borettslag finnes i boligoppføringsloven § 1a. Utvalget mener det er behov for at krav mot utbygger knyttet til fellesarealene skal kunne samles hos og forfølges av styret. Ellers risikerer man at krav knyttet til en betydelig mangel kan bli «pulverisert» på en stor gruppe sameiere, som hver for seg ikke ser seg tjente med å forfølge et relativt lite, individuelt krav. Forslaget reiser noen kompliserte juridiske problemstillinger som utvalget har redegjort nærmere for, men en del av disse må finne sine løsninger i rettspraksis.

HL bemerker: HL støtter forslaget.

5.1.8 Kapittel VIII – Regnskap og revisjon

§ 44 - Lempeligere krav til revisjon og regnskap

Utvalget foreslår lempeligere regler når det gjelder kravene til revisjon og regnskapsførsel – bl.a. slik at ethvert sameie skal ha anledning til å vedtektsfeste at man ikke trenger å følge regnskapsloven eller ha revisor etter revisorloven. Et slikt fritak skal kunne oppheves med tilslutning fra minst en tredjedel av de oppmøtte sameierne på et senere sameiermøte. I mandatet er det også spurt om det bør innføres et lovfestet krav om budsjett i seksjonssameier, et spørsmål utvalget svarer benektende på.

HL bemerker: Vi opplever stadig at sameiere sliter med å få informasjon fra styret om økonomiske forhold. Enhver sameier bør ha anledning til å føre en viss kontroll med hva pengene man betaler i felleskostnader faktisk brukes til. Det ligger en trygghet for den enkelte i at sameiets styre har regnskapsregler og en revisor å forholde seg til. Reglene om revisjon og revisor gjelder for sameier med mer enn 21 seksjoner, for sameier med færre seksjoner skal regnskapet bare være ordentlig og tilstrekkelig. Når sameiene blir litt store i omfang kan det være vanskelig for den enkelte å ha kontroll på pengebruken. Vi hører om tvilsomme refusjoner av utlegg, tildeling av arbeidsoppgaver med lønn til nære venner, utdeling av frynsegoder og rene bedrageri tilfeller. Et krav om grundig regnskapsførsel etter regnskapslovens bestemmelser er egnet til å motvirke slikt. På den annen side er utgiften til revisjon og regnskapsførsel en økonomisk stor belastning for mange sameier, og i velfungerende sameier unødvendig. HL fastholder at det er behov for regler om regnskap og dette gjelder også for de små sameiene.

HL støtter ikke forslaget

Andre forhold HL mener man bør ta tak i ved revideringen

Egne regler for tomannsboliger og små sameier

Problemer for de små sameiene er en gjenganger hos HL. Vi får en del henvendelser fra sameiere i tomannsboliger der det er knyttet problemer til gjennomføring av det meste, og hvor det er umulig å

bli enige om noe som helst. Dette gjelder gjerne nødvendig vedlikehold og sanksjonsmuligheter når ting ikke blir gjort. Det er også problematisk i de tilfeller hvor den ene vesentlig misligholder sine plikter i sameiet, fordi den andre ikke har mulighet til å kreve fravikelse av den andre. Dette har HL tidligere bedt utvalget å vurdere. Resultatet av dette er at utvalget har foreslått noen små endringer i loven. Det er foreslått at pålegg om salg og krav om fravikelse etter §§ 26 og 27 skal kunne fremsettes av en av sameierne mot den andre, og drøftet hvordan man skal kunne løse spørsmål rundt vedlikehold, uten at de konkluderer på dette punktet.

HL bemerker: Det hadde vært ønskelig med en avklaring rundt spørsmålet om å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Det er en fordel for sameiere i små sameier at problemet med adgang til salg og fravikelse er foreslått klargjort.

Gebyrer

HL opplever også stadig problematikken rundt forskjellige gebyr sameier pålegger sameierne. Dette gjelder f.eks. gebyr for ikke utført dugnad, flyttegebyr og utleiegebyr. HL har tidligere bedt utvalget om å foreslå en klargjøring i loven om lovligheten av dette. Utvalget har ikke vurdert dette, og HL oppfordrer igjen til at reglene for dette klargjøres i loven.

Hyblifisering

Vi får stadig tilbakemeldinger fra medlemmer som opplever at seksjoner blir omgjort fra en alminnelig leilighet til små hybelhus hvor det kan bo opptil ti-tolv personer. Når dette kan dreie seg om flere leiligheter i enkelte sameier, sier det seg selv at bomiljøet forandrer seg og det blir større bruk av fellesarealer som f.eks. parkeringsplasser og det vil oftere være behov for vedlikehold.

For at vi skal ha et fungerende boligmarked, må den som ønsker det etter HLs oppfatning kunne kjøpe en eierseksjon og leie den ut, men når utleievirksomheten medfører at leiligheter beregnet på familier bygges om til rene «hybelhus» og leies ut på en måte som åpenbart kan være til skade for de andre sameierne, er vi imot det.

Vi har vurdert at § 22 annet ledd tredje punktum kan være et passe sted å regulere dette, og foreslår et nytt tredje ledd;

«Som saklig grunn kan være at boligen klart blir overbefolket»

For øvrig oppfordrer vi departementet til å utrede om slik hyblifisering kan reguleres gjennom plan- og bygningsloven.