

Kommunal- og moderniseringsdepartementet,
Pb. 452 Sentrum
0104 Oslo

OBOS**Hovedkontor**

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 15. desember 2014

r:\saker\2006\004800+\s-004812\ 73903.doc

Høringsuttalelse - Revisjon av eierseksjonsloven - NOU 2014:6 – departementets sak 14/5627

1. Innledning

Det vises til departementets høringsbrev av 29. august 2014. OBOS takker for å bli invitert til å inngi høringsuttalelse i saken. OBOS er landet største boligforvalter, vi har pr. i dag forretningsførselen for mer enn 175 000 boliger, de fleste i Oslo-området, men også i Østfold, Vestfold, Hedmark, Trøndelag, Hordaland og Rogaland. De fleste boliger vi forvalter er eierboliger organisert som borettslag og eierseksjonssameier. Vi har gjennom årene oppført en rekke boligbygg organisert som seksjonssameier som til sammen utgjør flere tusen enkeltboliger. Vi har gjennom mange tiår opparbeidet betydelig erfaring med så vel organisering og bygging som praktisk forvaltning av eierseksjonssameier og de rettslige spørsmål denne eier- og organisasjonsformen reiser. Vi håper at vi med våre erfaringer kan være en bidragsyter i det viktige arbeidet med å revidere eierseksjonsloven.

2. Generelle betraktninger

Innledningsvis påpekes at OBOS i det alt vesentligste kan slutte oss til de forslag som framkommer av utvalgets innstilling. På visse punkter har vi merknader, disse framgår nedenfor under de enkelte avsnittsoverskrifter.

Vi tillater oss imidlertid å peke på en generell betraktning innledningsvis: Gjennom vedtakelsen av borettslagsloven av 2003 fikk vi en tilnærming mellom eierseksjonssameier og borettslag, som gjorde at disse eierformene formelt sett framstår som mye likere enn det som var tilfelle etter borettslagsloven av 1960. Vår vurdering er at dette var et heldig grep, som blant annet gjør forvaltningen av borettslag og eierseksjonssameier enklere og mer oversiktlig. Vi har med en viss bekymring registrert at utvalget på visse punkter forsøker å trekke organisasjonsformene fra hverandre igjen ved å innføre bestemmelser som skal dyrke eierseksjonssameiets særegenheter vs. borettslaget. Ved siden av å peke på det uheldige i at man forsøker å reversere en i utgangspunktet vellykket tilnærming vil vi også anføre at en del av de grep utvalget foreslår åpenbart ikke vil representere gode løsninger i praksis, vi viser blant annet til forslaget om endringer av eierseksjonslovens § 30 som er kommentert nedenfor.

Vi tror at en del av de endringer utvalget foreslår vil være vanskelige å anvende i praksis, virke konfliktskjerpene og vi savner i det hele en tilstrekkelig begrunnelse for disse utover at utvalget har ønsket å markere og dyrke forskjellene mellom eierseksjoner og borettslag. Vi mener at lovbestemmelsene bør være forankret i de faktiske behov - og gi anvisning på gode og praktikable løsninger - ikke dyrke gammel ideologi.

Våre merknader framgår for øvrig nedenfor.

3. Etablering av et skarpere skille mellom eierseksjonsloven og offentligrettslige krav

3.1 Generelt

Det vises til utredningen pkt. 3.2.1.3 s. 29 – 30.

OBOS er enig i utvalgets vurdering av forholdet mellom eierseksjonsloven og de offentligrettslige regler om krav til eiendommer og bygninger. Vi støtter utvalgets anbefaling om at eierseksjonsloven i størst mulig utstrekning rendyrkes som en privatrettslig lov.

OBOS har som formentlig kjent engasjert seg i debatten om stigende boligpriser og vanskelighetene med å tilby mennesker med vanlig inntekt gode boliger til akseptable priser. Et av de forhold som er med på å drive prisene i været er offentlig saksbehandling, og kommunenes tendens til å stille detaljerte og til dels uforutsigbare krav til utbygger i forbindelse med byggeprosessen.

Når utbyggere - som utvalget påpeker - opplever at enkelte kommuner bruker eierseksjonsloven som en ekstra hjemmel til å stille krav til prosjektet som vilkår for å godta seksjonering er dette åpenbart i strid med lovgivers opprinnelige forutsetninger, og både praktisk og prinsipielt svært uheldig.

Etter vår mening har kommunene de nødvendige virkemidler i Plan- og Bygningsloven med forskrifter til å stille betingelser for å fatte vedtak. Vi ser ingen grunn til at kommunene skal ha en ekstra blanco-fullmakt til å stille ytterligere krav under trussel om å nekte seksjonering.

Når utvalget nå foreslår i større grad å rendyrke skillelinjene mellom eierseksjonsloven og det offentlige regelverk slutter vi oss til dette og kan i det alt vesentligste tiltre utvalgets begrunnelse.

3.2 Standardkrav som vilkår for seksjonering

Det vises til utredningen pkt. 3.2.2, s. 30 flg.

Som kjent oppstiller eierseksjonsloven visse krav til minimumsstandard i boligseksjonene som vilkår for seksjonering. Utvalget drøfter om disse kravene skal videreføres og flertallet anbefaler dette. Det er imidlertid dissenser begge veier idet et mindretall i begge ender ønsker henholdsvis å skjerpe standardkravene på den ene side og å fjerne dem helt på den annen.

OBOS peker på at kravene til minimumsstandard i sin tid ble tatt med i loven fordi den kom til i en periode der man seksjonerte et stort antall gamle leiegårder i de store byene, mange av dem med en mindreverdige standard med bad og WC på gangen etc.

Situasjonen i dag er på mange måter en annen, de fleste av de gamle leiegårdene er renoverte eller sanert. Det kan spørres om ikke tiden har løpt fra dette kravet, og at det bør overlates til markedet å regulere dette. Mindreverdige boliger vil nødvendigvis være lite attraktive og vil følgelig finne færre interesserte kjøpere. Vi peker i denne anledning på at borettslagsloven ikke har noe tilsvarende krav for andelsleiligheter, og til tross for at adgangen til å stifte borettslag ble sluppet fullstendig fri med borettslagsloven av 2003 er vi ikke kjent med at noen private utviklere har falt for fristelsen til å fallby borettslagsboliger med en standard under eierseksjonslovens minimumskrav.

På den annen side kan vi ikke se at bestemmelsene om minimumsstandard er til noen spesiell ulempe for noen og i forhold til noen få marginale tilfeller kan man kanskje forhindre at klart mindreverdige boliger slippes ut på markedet.

Etter en helhetsvurdering finner vi å støtte flertallet i utvalget og anbefale at bestemmelsene videreføres som i dag, men at de ikke skjerpes.

4. Forenkling av regler for parkering og fellesareal

4.1. Generelt

Etter vår erfaring er parkering det enkeltelement som er mest problematisk ved seksjonering av nybygg etter dagens lov. Dette har særlig utgangspunkt i bestemmelsene i § 6, 2. ledd, 3. og 4. punktum. Flere kommuner har tolket disse bestemmelsene slik at parkeringsplasser som bygges i henhold til krav i rammetillatelse/reguleringsplan, må være fellesareal der det ikke er like mange parkeringsplasser som seksjoner. Dette er meget uheldig, av flere grunner.

Så vel utbygger som boligkjøpere (og kjøpere av næringsseksjoner) har fordel av at parkeringsplassene kan fordeles til enkeltseksjoner, for eksempel som tilleggsdeler. For de boligkjøpere som har bil, vil det være av avgjørende betydning for deres boligvalg om de er sikret en parkeringsplass eller ikke. Disse kjøperne vil regelmessig være interessert i å betale det parkeringsplassen koster for å sikre seg denne. Andre boligkjøpere har ikke bil, og er ikke interessert i å betale for en parkeringsplass de ikke skal bruke. Dersom plassene må være fellesareal, må alle betale sin andel av parkeringskjelleren enten man har behov for parkeringsplass eller ikke. Bygging av parkeringsplasser, særlig i kjellere i bystrøk, er regelmessig svært kostbart. I kommuner som praktiserer at slike plasser må være fellesareal, medfører dette en uheldig prisøkning på boliger for de som ikke trenger parkeringsplass, typisk førstegangsetablerere.

Med bakgrunn i det ovenstående støtter vi utvalgets syn nedfelt i utredningen punkt 3.2.4.1 og 3.2.4.2, med unntak av forslaget knyttet til plasser for personer med nedsatt funksjonsevne, se eget punkt under.

Vi deler for det første utvalgets grunnleggende synspunkt om at eierseksjonsloven er en privatrettslig lov, og at det både er uheldig og uryddig å trekke elementer fra plan- og bygningslovgivningen inn i seksjoneringsfasen. Reglene i plan- og bygningsloven og brudd på disse reglene bør håndheves med grunnlag i denne loven, enten det gjelder selveierboliger, næringseiendommer, leieeiendommer, borettslag eller eierseksjonssameier. Med hensyn til parkering spesielt, er det eksempelvis uheldig at dagens praksis i noen kommuner medfører begrensninger i fordeling av parkeringsplasser i eierseksjonssameier, som man ikke finner i tilsvarende parkeringsanlegg i borettslag eller der parkeringsanlegg gjøres til anleggseiendommer. Vi har sett flere prosjekter hvor parkering etableres i anleggseiendom utelukkende med den begrunnelse at de uheldige konsekvensene av fordelingsbegrensningene i eierseksjonsloven måtte unngås.

Vi er også enige i den forståelse av plan- og bygningslovgivningen som utvalget gir uttrykk for midt i pkt. 3.2.4.1, side 38. Plan- og bygningslovgivningen gir ikke hjemmel for å bestemme hvem som skal disponere de ulike parkeringsplassene internt i eierseksjonssameiet. Vi ser ingen grunn til at eierseksjonsloven skal ha en strengere regulering av dette enn plan- og bygningsloven selv.

Utvalgets forslag innebærer at det vil være opp til utbygger å bestemme hvorvidt parkeringsplassene skal være tilleggsdeler, fellesareal eller egne seksjoner, noe som etter vårt syn utvilsomt er den beste løsningen. På denne måten kan disponeringen legges til rette ut fra hva som er ønskelig i det enkelte prosjekt, og de som kjøper parkeringsplass blir sikret en trygg og god eierform til disse.

4.2. Særlig om parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

OBOS er enig i at det kan være hensiktsmessig med særskilte regler som sikrer at plasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne i henhold til krav i plan- og bygningslovgivningen (heretter HC-plasser) blir gjort tilgjengelige for personer som faktisk har behov for slik plass. Vi er derimot ikke enige i at den modellen utvalget foreslår i siste avsnitt på side 39/første avsnitt på side 40, jf. lovforslagets regler i § 6, annet ledd og § 21, første ledd er en god måte å regulere dette på. Etter vår vurdering er en lovregulering av en bytteordning, slik utvalget selv er inne på øverst på side 40, langt å foretrekke.

Den løsningen utvalget har forslått har etter vårt syn to uheldige sider. For det første sikrer den ikke at HC-plassene blir tilgjengelige for de personer som faktisk har behov for HC-plass. Bestemmelsen i § 6 sikrer kun at plassene er fellesareal, og bestemmelsene i § 21 sikrer kun at styret bestemmer hvem som skal disponere disse plassene. Hvis det eksempelvis i et sameie ved opprettelsen ikke er noen personer med behov for HC-plass, vil det ikke være i strid med de foreslåtte regler om styret leier ut disse plassene på 5-års kontrakter. Hvis det deretter flytter inn en sameier med behov for HC-plass, vil plassene være blokkert.

I denne forbindelse finner vi også grunn til å påpeke en uheldig ordlyd i forslaget til § 21, første ledd, hvor det heter: «... *parkeringsplasser som etter vedtak etter plan- og bygningsloven skal benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne ...*». Slik vi oppfatter plan- og bygningsloven gir den kun hjemmel til å kreve at det etableres HC-plasser. Den gir ikke hjemmel for å bestemme hvem som skal bruke disse plassene. Vi viser her til utvalgets redegjørelse midt i annen spalte på side 38, som gjelder tilsvarende i dette tilfelle.

Vår andre innvending til forslaget, er at det er unødvendig og uheldig at HC-plasser må være fellesareal, og dermed trekkes ut av det antall plasser som kan selges ved ordinært salg. Vi ser ofte at det kreves en forholdsvis høy andel HC-plasser i prosjektene, men at det regelmessig er langt færre personer med behov for slike plasser enn det antall som bygges. Slik lovforslaget er formulert, må utbyggerne bygge HC-plassene i tillegg til det antall plasser som er nødvendige for salg til beboerne. Hvis man i et prosjekt for eksempel planlegger å tilby alle beboere en fast parkeringsplass, kommer kravet til HC-plasser som et rent ekstrakrav utover en parkeringsplass til hver. Dette vil være sterkt fordyrende og vanskeliggjøre realiseringen av boligprosjekter i de store byene der man regelmessig må utnytte til dels svært trange arealer.

I tillegg til at det blir en helt unødvendig ekstrakostnad som alle boligkjøpere må være med å betale, har dette også en uheldig miljøside ved at det krever ekstra ressurser ved byggingen og at det totalt sett tilrettelegger for øket bilbruk.

Etter vår vurdering er en bytteordning langt å foretrekke. Dette innebærer at man ikke trenger å bygge HC-plassene i tillegg til det antall plasser man uansett har behov for med sikte på salg, og at man dermed unngår de kostnads- og miljøulempene dette innebærer.

Det har i flere år vært fast praksis hos en rekke utbyggere, blant annet OBOS, å vedtektsfeste bytteordninger for HC-plasser. Dette er ordninger som fungerer utmerket i praksis, ved at plassene blir tilgjengelige for de som faktisk har behov for dem, samtidig som de kan selges på ordinært vis. Etter vår vurdering kan det være fornuftig å lovregulere den bytteordning som er etablert i praksis, både for å sikre at dette blir en ordning i alle sameier og fordi dagens praksis mangler en klar formell lovhjemmel.

Den bytteordning vi går inn for innebærer at alle plasser, inkl. HC-plasser, kan selges til beboerne, for eksempel som tilleggsdeler. Dersom en beboer som har en ordinær p-plass får et dokumentert behov for HC-plass, kan styret pålegge den seksjonseier som er i besittelse av en HC-plass å bytte med vedkommende som har et behov. Når behovet opphører, for eksempel ved salg av seksjonen, kan plassene byttes tilbake.

Ved å lovregulere denne ordningen får personer med behov for HC-plass en rett til disse plassene ved bytte. Dette er mer treffsikkert enn utvalgets forslag, samtidig som man unngår de ulemper som er skissert over.

En forskjell mellom den bytteordning vi foreslår og den løsning med fellesareal som utvalget foreslår, er at bytteordningen forutsetter at seksjonseieren som trenger en HC-plass allerede eier en annen plass han kan bytte bort. Vi kan ikke se at dette er et viktig moment mot en bytteordning. Sett fra vår side går lovgiver for langt inn i den privatrettslige sfæren, når en person med behov for HC-plass skal ha rett til å kjøpe en av de få leilighetene i et sameie uten parkeringsplass, og deretter gjøre krav på bruk/leie av en HC-plass. Utvalgets forslag innebærer i realiteten at alle boligkjøperne må betale for etablering av HC-plassene, som kun noen utvalgte skal bruke. Dette er etter vårt syn urimelig. Hensynene til personer med behov for HC-plass må anses ivaretatt, når disse gis rett til å bytte til seg en slik plass.

Vårt forslag er derfor at siste setning i § 6, annet ledd i lovforslaget strykes. Videre foreslår vi følgende ny lovbestemmelse i § 21, i stedet for utvalgets forslag til nytt første ledd:

Styret bestemmer hvem som skal ha rett til å bruke garasje- og parkeringsplasser som etter vedtak etter plan- og bygningsloven er lagt til rette for personer med nedsatt funksjonsevne. Styret kan fastsette nærmere regler om dette.

Dersom slik tilrettelagt plass er tilleggsdel eller inngår i egen næringsseksjon, er styrets rett begrenset til å pålegge eier av den tilrettelagte plassen å bytte parkeringsplass med en annen seksjonseier som har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Slikt pålegg kan bare gis dersom plassen som tilbys i innbytte er i rimelig nærhet til den plassen vedkommende eier. Videre må plassen som tilbys må være innendørs, dersom plassen som fravikes er innendørs. Når det dokumenterte behovet for tilrettelagt plass opphører, opphører også bytteordningen.

Der plassene lagt til rette for personer med nedsatt funksjonsevne utgjør fellesareal, kan reglene inneholde bestemmelser om leie og at den som tildeles slik plass kan pålegges å stille annen plass vedkommende disponerer til disposisjon for styret eller en annen sameier.

Styret skal utøve sin myndighet etter nærværende bestemmelse slik at plassene lagt til rette for personer med nedsatt funksjonsevne i størst mulig grad blir til benyttelse for sameiere som har behov for slike plasser.

5. Endring av tidspunkt for seksjonering fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse

Vi viser til utvalget pkt. 3.27 s. 47 flg. der utvalget foreslår at eiendom kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse til forskjell fra dagens krav til igangsettingstillatelse.

OBOS slutter seg til utvalgets forslag og kan i det vesentligste tiltre begrunnelsen for dette.

6. Saksbehandlingsregler og gebyr

OBOS' alminnelige erfaring er at saksbehandlingstiden for seksjoneringsaker er for lang.

I ikke liten utstrekning er flaskehalsen Statens Kartverk som kan bruke nærmest uforståelig lang tid på å behandle saker som sendes inn til dem. Det kan ta flere måneder og endog år å få tinglyst seksjoneringsaker uten at vi kan se at det har noen saklig sammenheng med sakenes kompleksitet eller at saken ikke er fullstendig opplyst. Vi kan vanskelig se det annerledes enn at det vesentligste av dette er ren liggetid. Dette er sterkt kritikkverdige, det påfører både sameiere, forbrukere og utbyggere mye ekstraarbeid og ekstra kostnader. I en tid hvor det fra politisk nivå gjentatte ganger snakkes om forenkling og besparelser er dette et område som åpenbart bør adresseres. Det vises for øvrig til hva utvalget skriver om dette under pkt. 3.2.6.4, siste avsnitt. OBOS slutter seg til dette.

I forhold til denne høringen er imidlertid spørsmålet ikke Kartverkets saksbehandling, men hvorvidt det bør fastsettes gebyrbelagte frister for kommunens saksbehandling.

OBOS støtter utvalgets forslag om at det settes en frist på seks uker på å behandle og avgjøre seksjoneringsbegjæringen, og at saksbehandlingsgebyret reduseres i takt med eventuelle fristoversittelser.

OBOS støtter imidlertid ikke flertallets forslag om at kommunen skal stå fritt i å fastsette gebyrets størrelse. Selv om dette skal skje i henhold til et selvkostprinsipp, mener vi at spørsmålet om kommunal selvkost er et alt for tøyelig begrep til at det er betryggende å slippe kommunene løs med noe som mest sannsynlig blir fri prissetting for en monopolaktør.

OBOS støtter mindretallets innstilling om et tak på gebyret på hhv. ni og femten rettsgebyr, og mener dette bør være relativt romslige rammer for de aller fleste saker. Det vises for øvrig til mindretallets begrunnelse under pkt. 3.2.6.7, s. 46 til 47 og slutter seg til det som her framkommer.

7. Leietakers kjøperett ved seksjonering

Det vises til utvalget pkt. 3.3, s. 56 flg.

OBOS gir sin tilslutning til flertallets forslag om å oppheve kjøperetten, og OBOS kan i all hovedsak slutte seg til flertallets begrunnelse. Eierlinjen i norsk boligpolitikk står fortsatt sterkt, og det helt uavhengig av kjøperetten i eierseksjonsloven ettersom denne kjøperetten spiller en marginal rolle for folks mulighet til å eie sin egen bolig.

Dersom lovgiver vil opprettholde kjøperetten, bør det være i form av kjøperett til markedspris, og ikke i form av en forkjøpsrett. OBOS viser også her til flertallets drøftelse.

For det tilfelle at kjøperetten blir opprettholdt, er det viktig at utvalgets innstilling om unntak fra kjøperetten for seksjonerte nybygg blir tatt til følge. OBOS kan av erfaring fra egne byggeprosjekter bekrefte det utvalget uttaler om at kjøperetten kan utgjøre en «felle» for kjøpere av ny bolig. Kjøperetten medfører i disse tilfelle en utilsiktet og helt urimelig konsekvens for kjøpere av nyoppført bolig.

8. Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner

Det vises til utvalget pkt. 3.4.3, s. 66 flg.

Utvalget foreslår å oppheve dagens begrensning på adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner og begrunner dette med de gode mulighetene for å omgå dette, bl.a. gjennom å benytte eller opprette selskaper som i kraft av å være egne juridiske personer står som eiere av to seksjoner hver.

OBOS er selvsagt fullt innforstått med at lovens begrensning kan omgås gjennom den typen arrangement som utvalget skisserer. Vi er imidlertid ikke enige i at begrensningen av den grunn er uten betydning. Det er utvilsomt en ekstra hindring hvis man må opprette egne selskaper som skal stå som hjemmelshaver til seksjoner, og betydningen av dette skal ikke undervurderes.

Det er OBOS' klare erfaring at en for høy andel av utleieleiligheter er en ulempe for bomiljøet, vi frykter at et fullstendig frislipp av adgangen til å eie boligseksjoner i samme sameie kan lede til enda dårligere tilstander i enkelte boligsameier. Dersom det blir ubegrenset adgang til å eie seksjoner kan dette få en negativ virkning for beboerdemokratiet idet én enkelteier kan få dominerende innflytelse på sameiermøtet og drive sine saker igjennom. OBOS mener følgelig at dagens begrensning bør opprettholdes og går mot utvalgets forslag.

9. Vedlikeholdsansvar

OBOS er positiv til den uttrykte intensjonen om harmonisering av borettslagsloven og eierseksjonsloven for så vidt angår spørsmålet om vedlikeholdsplikten. Generelt skal det bemerkes – basert på vår erfaring med forvaltningen av et betydelig antallet boliger - at vår oppfatning av en rekke av de praktiske problemstillingene som oppstår er parallelle i de ulike boligformene. Dette gjelder i særlig grad forholdet mellom beboerne, og OBOS tar følgelig til orde for at lovendringen i størst mulig grad bør gi likeartede og likelydende regler for de to boligformene. Selv om en i andre henseende skulle ønske å markere skillelinjer mellom borettslag og eierseksjonssameier er neppe reglene om vedlikeholdsansvaret det rette området.

9.1. Bruksrett til fellesareal - § 15

Det vises til utredningen s. 62, og s. 105 pkt. 4.1.1.

Det er foreslått en tilføyelse i § 15 femte ledd (nå § 19 femte ledd) som åpner for å gjøre bruksretter til fellesareal varig i kombinerte sameier.

OBOS er enig i utvalgets vurdering av behovet for å kunne gjøre bruksretter til fellesareal varig i kombinerte sameier på grunn av interessemotsetningene som ofte vil foreligge mellom bolig- og næringsseksjonene. Forslaget fra utvalget er viktig og vil kunne bidra til en

langt mer hensiktsmessig regulering av bruksrett til fellesareal ut fra behov i kombinerte sameier og rene næringssameier.

Likevel vil vi foreslå at det gjøres enkelte presiseringer i den foreslåtte lovteksten. Muligheten for å knytte varig enerett til seksjoner bør begrenses til tilfellene der eneretten legges til «to eller flere seksjoner i fellesskap». På den måten unngår en at varig enerett blir et alternativ til tilleggsdeler knyttet til enkeltseksjoner.

OBOS forstår forslaget slik at utvalget foreslår å åpne for vedtektsfesting av varig enerett i de såkalte «egentlige» kombinerte sameier, der det både er næringsdrift og boliger, på grunn av behovet som da oppstår. Etter dagens lov er det også slik at sameier som primært er boligsameier kan ha organisert for eksempel parkering som en næringsseksjon. Den foreslåtte lovteksten omfatter også slike sameier, selv om behovet det tas sikte på å imøtekomme ikke foreligger. OBOS foreslår følgelig at muligheten for å gi varige eneretter ikke skal gjelde i kombinerte sameier der næringsseksjonene kun er parkering, boder eller annet som utelukkende er ment for boligseksjonenes bruk.

Vi ser også at det kan by på noen praktiske utfordringer der det settes som vilkår at seksjonseierne med eksklusiv bruksrett gis vedlikeholdsansvaret for fellesarealet også. Dersom det er snakk om en gruppe sameiere, kan det bli spørsmål om hvordan nødvendig vedlikehold skal organiseres all den tid en slik gruppe ikke vil ha noen formell organisasjon slik styret i sameiet vil ha. Det er mulig dette kan unngås dersom vedlikeholdskostnadene bæres av brukerne, mens *ansvaret* for å få arbeidene utført fremdeles hviler på sameierne i fellesskap, i praksis styret.

Forslaget innebærer også at muligheten for midlertidige bruksretter fremdeles består og kan vedtas med 2/3-flertall, mens varige bruksretter krever tilslutning. OBOS stiller seg bak observasjonene og vurderingene som utvalget på s. 106 gjør av dagens praksis knyttet til vedtektsfesting av (ofte) langvarige, midlertidige bruksretter. Kreativiteten har i praksis vært stor for å omgå forbudet mot varige eksklusive bruksretter. Som eksempler har det vært brukt i «seksjonseiers eiertid», «99 år», samt vedtektsfesting i seg selv fordi det kan endres med 2/3 flertall. Dette gjør etter OBOS syn at det også er et behov for klargjøring av grensen mellom en langvarig midlertidig bruksrett og når en bruksrett anses «varig» slik at det krever tilslutning.

9.2. Vedlikeholdsbestemmelsene i § 16 og 17

Det vises til utredningen s. 60 flg og s. 106 flg

Innledningsvis gjentas det at OBOS er positive til at eierseksjonsloven og borettslagsloven i all hovedsak får tilsvarende bestemmelser om vedlikehold. Etter OBOS erfaring tolkes lovene nær sagt likt allerede i dag. Videre vil en mer utfyllende og deskriptiv regulering kunne øke brukervennligheten av eierseksjonsloven sett hen til det publikum loven retter seg mot. Det er videre nærliggende å forstå utvalget slik at forslaget etter deres syn innebærer en kodifisering av praksis knyttet til eksisterende lovbestemmelse, s. 61, annen spalte.

På denne bakgrunnen mener OBOS at det den beste løsningen ville vært om også ordlyden i borettslagsloven og eierseksjonsloven på dette punktet var lik. I og med at det ikke er foreslått endringer i borettslagsloven, vil det være hensiktsmessig at eierseksjonsloven gis lik ordlyd som borettslagsloven. Da vil praksisen rundt tilsvarende bestemmelser i borettslagsloven kunne gi veiledning ved tolkingen av eierseksjonsloven.

Når det er sagt, mener OBOS også at rekkefølgen på bestemmelsene §§ 16 og 17 med fordel kan gjøres om slik at den positive angivelsen av seksjonseiers ansvar kommer først, mens den negative avgrensningen av fellesskapets ansvar kommer til sist av de to. Det vil etter vårt syn gjøre innholdet i og sammenhengen mellom de to bestemmelsene lettere tilgjengelig, samt være mer i tråd med borettslagslovens system.

Videre mener OBOS at bruken av «sameierne» om fellesskapets ansvar er egnet til å skape misforståelser. Etter OBOS' erfaring er spørsmål om vedlikehold et tema som engasjerer og ofte skaper tvister i eierseksjonssameier (i likhet med øvrige boligselskap). Dette er også bestemmelser som boligkjøpere, ofte forbrukere, vil se hen til når de skal orientere seg i markedet. Behovet for klarhet om hvor ansvaret ligger er følgelig stort. Vi foreslår derfor å bruke «sameiet» og definere dette som «sameierne i fellesskap» som betegnelse når det er snakk om fellesskapets ansvar. Det skal bemerkes at OBOS allerede har mottatt henvendelser fra engasjerte styreledere som har lest i NOU'en og stilt spørsmål ved om revisjonen legger opp til en drastisk omlegging av vedlikeholdsansvaret fordi de har misforstått angivelsen av ansvarssubjektet.

Dersom departementet først kommer til at fordelene ved å fravike ordlyden i borettslagsloven veier tyngre enn ulempene, er OBOS positive til at forslaget legger opp til utfyllende eksemplifisering av vedlikeholdsplikten på områder det erfaringsmessig ofte tvistes om.

9.3. Nærmere om forslaget til § 16 (1)

Slik omfanget av sameiernes/fellesskapets vedlikeholdsplikt er angitt i forslagets første punktum, er det etter OBOS' syn egnet til å uthule innarbeidet terminologi. Det siktes til beskrivelsen «bygningen, utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner». Vi opplever at begrepet «fellesareal» er godt innarbeidet både i praksis og teori knyttet til eksisterende esl § 20 annet ledd og at dette rommer samtlige av områdene som positivt angis. Ved å oppstille «fellesareal» som et tilsynelatende alternativ til de øvrige eksemplene, kan det skape tvil om innholdet i begrepet. Det foreslås følgelig å omformulere til «[s]ameierne plikter å vedlikeholde fellesareal, både innvendig og utvendig, herunder bygningen og andre felles installasjoner».

Tilsvarende er note 6 på s. 106 i NOUen egnet til å skape misforståelser som har betydning for avgrensningen av både seksjonseiers faktiske rådighet og vedlikeholdsansvar. Etter vårt syn vil ikke bygningskroppen, så som tak, yttervegger osv., være en del av bruksenheten selv om det er tale om rekkehusbebyggelse. Derimot kan det være hensiktsmessig i slike tilfeller å regulere vedlikeholdsplikten annerledes, slik at den enkelte sameier får større del av ansvaret også for slikt fellesareal der forholdene ligger til rette for det.

Klarhet om hva som utgjør «fellesareal» i lovens forstand blir også avgjørende i relasjon til styrets søksmålskompetanse da denne i utvalgets forslag til nytt annet pkt. i § 43 første ledd knyttes opp mot nettopp «fellesareal». Se for øvrig OBOS innspill til foreslåtte endring i § 43.

Ellers er OBOS positiv til utvalgets forslag om regler knyttet til både (2) tilgang for nødvendig vedlikehold, (3) vedtekter og avtaler om avvikende vedlikehold og (4) selvhjelpsvedlikehold.

9.4. Nærmere om forslaget til § 17 (1)

OBOS mener som nevnt at dette bør være den første av de to bestemmelsene om vedlikehold, samt at borettslagslovens utforming i størst mulig grad hadde vært brukt.

Når det gjelder kommentarer til innholdet i det foreliggende forslaget fra utvalget, støtter OBOS mindretallets synspunkt om forenkling av lovteksten ved at «på forsvarlig vis» tas ut av første ledd.

9.5. Nærmere om forslaget til § 17 (2)

Dersom borettslagslovens system først skal fravikes, mener OBOS at eksemplene som gis i utvalgets oppregning er representative for de områdene der det oftest oppstår spørsmål. På tross av tillegget om «slikt som», forslår OBOS å positivt angi «sluk» da det er en hyppig tilbakevendende problemstilling. Det foreslås inntatt i andre ledd siste punktum:

«Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av sluk og avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten».

Videre i bestemmelsens tredje ledd annet punktum:

«Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten.»

Presiseringen av at reparasjon og utskifting av sluk ligger til felleskapet, vil medføre at felleskapet både får en rett og en plikt til å utføre dette når det skulle bli nødvendig. Der hvor behovet for utskifting av sluk oppstår som følge av at seksjonseiers egen oppgradering av badet og lignende, og hvor reparasjon/utskifting ikke var nødvendiggjort av slukets egen beskaffenhets, anser imidlertid OBOS det som rimelig at seksjonseier må bære kostnadene ved slukbyttet selv.

Endelig er OBOS positiv til at ansvarsforholdene ved eierskifte tas inn i loven.

9.6. Forholdet til brl. § 5-17 første ledd,

Det vises til utredningen s. 63.

OBOS er uenige med utvalgets synspunkter når det ikke foreslås å innføre en tilsvarende regel som borettslagsloven § 5-17 første ledd hvoretter laget skal utbedre skader på boliger og fellesareal selv om skaden skyldes manglende vedlikehold fra en annen andelseier.

OBOS mener at ordningen i borettslagsloven fungerer godt, og vi kan ikke se at de prinsipielle ulikhetene i eierform er til hinder for å innføre en tilsvarende regel for eierseksjonssameier. Utvalget har heller ikke utdypet hva det er ved den prinsipielle forskjellen i eierform som skulle tilsi en ulik regulering på dette området.

Bygningsmassen i borettslag og eierseksjonssameier er i utgangspunktet den samme og det innebærer at de praktiske utfordringene som må håndteres ofte er likeartede. Et tilbakevendende problem er vannskader til underliggende leilighet(er) som følge av lekkasjer, utett våtrom osv. OBOS mener det er like stor risiko for at nødvendige utbedringer ikke blir gjennomført i et sameie som i et borettslag. Undersøkelser OBOS Skadeforsikring AS har utført viser i tillegg at det er hyppigere skadetilfeller i eierseksjonssameier enn i borettslag.

Sameierne i fellesskap har gjennom styret ansvaret for å gjennomføre nødvendig vedlikehold og drift av eiendommen, jf. esl. § 40. Det foreligger følgelig allerede en organisasjon på plass for å utføre utbedringsarbeider. Hver enkelt sameier har ved sitt ideelle eierskap i bygget en interesse i at utbedringer foretas, og det er etter OBOS' syn

ingenting i veien for at styret kan ivareta sameiernes interesser også på dette området ved å gjennomføre utbedringer.

Dersom en skadevoldende seksjonseier ikke gjør opp for seg, vil det kunne skape betydelige vanskeligheter for den/de skadelidte naboene. OBOS' erfaring tilsier at det verken er hensiktsmessig eller fremmende for bomiljøet å la de involverte seksjonseierne ordne opp seg imellom, evt. at sameierne henvises til en rettslig prosess dersom de ikke kommer til enighet. Etter dagens regler må det anses som rettslig sett uavklart om den skadelidte nabo er henvist til å sørge for utbedring selv, for deretter å kreve kostnadene refundert hos skadevolder eller om sameiet er forpliktet til å utbedre eller bekoste utbedringen, jf. Hagen m.fl. *Eierseksjonsloven - Kommentartutgave* s. 188 - 189. Dette er egnet til å skape konfliktsituasjoner og tvist om kostnadene. Videre hører det etter vår erfaring til sjeldenhetene at skadevoldende seksjonseier innrømmer ansvar. Det er heller ikke uvanlig at flere underliggende leiligheter blir skadet på grunn av vannlekkasje i en overliggende leilighet. Det vil innebære en betydelig praktisk forenkling om styret i slike tilfeller har ansvaret for å få utført reparasjonsarbeidet, og eventuelt fremme et krav mot ansvarlig seksjonseier.

Det er sameierne i fellesskap, i praksis styret, som har virkemidlene/sanksjonsmuligheter dersom seksjonseierne bryter reglene ved å bruke seksjonen på en måte som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for noen andre. Det er styret som kan utstede salgspålegg eller begjære fravikelse dersom for eksempel lekkasjer ikke blir stanset og utbedret. Riktignok kan enhver sameier som har et krav som følge av sameierforholdet kreve dette dekket gjennom legalpanten, jf. els. § 25 første ledd, men det er så langt vi er kjent med lite praktisk, da det i hovedsak er styret som på vegne av fellesskapet forfølger slike krav.

For alle praktiske formål, vil det dessuten være bygningsforsikringen som dekker størstedelen av utgiftene i vanlige skadetilfeller. Forsikringen er normal tegnet av styret på vegne av fellesskapet. Det innebærer at fellesskapet i praksis allerede har en ikke ubetydelig rolle i slike saker. Følgelig vil en regel lik den vi har i borettslagsloven § 5-17 første ledd i større grad bidra til en hensiktsmessig plassering av ansvaret for å utføre utbedringsarbeidene. Kostnadene ved utbedringene vil kunne kreves dekket av skadevoldende seksjonseier etter esl. § 25.

10. Erstatningsansvar og sameiets søksmålskompetanse

10.1 Sameiers erstatningsansvar – esl § 18

Utvalget foreslår å innføre kontrollansvar tilknyttet sameiers vedlikeholdsplikt, og OBOS støtter dette utgangspunktet. Det har vært behov for å lovfeste sameiers erstatningsansvar, og de fleste hensyn taler for å legge til grunn kontrollansvar i likhet med borettslagsloven og lovgivningen innen kontraktsretten.

Det gjøres imidlertid så vidtrekkende unntak fra kontrollansvaret, at lovforslaget i realiteten fremstår som et alminnelig skyldansvar.

Så langt vi kan se må rettsregelen som foreslås anses som en rettslig nyvinning, da et slikt erstatningsansvar ikke følger av annen lovgivning eller øvrig hjemmelsgrunnlag. Det i seg selv gir grunn til skepsis. Det vises til at de rettslige konsekvensene av bestemmelsen således fremstår som uklare, noe som naturligvis reduserer brukernes forutberegnelighet og vil virke prosessfremmende.

Lovforslaget innebærer at sameier går fri fra erstatningsansvaret dersom vedkommende «var aktsomt uvitende om at vedlikeholdet var mangelfullt». Som nevnt vil dette unntaket i praksis innebære at sameier står igjen med et skyldansvar.

Det er særlig ved bygningsmessige fukt- og vannskader, som også utvalget trekker frem som eksempel, det oppstår problemer med å avdekke skadeårsak og årsakssammenheng. OBOS kan vanskelig se tungtveiende grunner som taler for at sameier ikke skal ha et regulært kontrollansvar for slike skader, som følger av sameiers misligholdte vedlikeholdsplikt. For eksempel bør lekkasje fra utett badetrom som følge av mangelfullt vedlikehold, påligge sameier uavhengig av om vedkommende var aktsomt uvitende om skadeutviklingen.

Ordlyden i unntaket sikter til at sameier er aktsomt uvitende om behovet for *vedlikeholdet*. Eksempelet utvalget bruker gjelder imidlertid «*en vannskade som er under utvikling og som ikke kan oppdages uten å bryte opp gulv eller vegger*», jf utredningen side 65, andre kolonne, tredje avsnitt. Utvalget skiller altså ikke mellom uvitenhet om misligholdet og skadefølgen tilknyttet unntakskriteriet.

Etter vårt syn er det ikke hensiktsmessig å pålegge sameiet ansvar for manglende vedlikehold som ligger innenfor sameiers kontrollsfære, utelukkende på grunnlag av at skadefølgen har vært vanskelig å oppdage. Vi kan vanskelig se rimelig grunn til å lovfeste en erstatningsregel som medfører at skadevolder må ha kunnet se skadefølgen, for å kunne holdes ansvarlig for skadeårsaken. Det påpekes at dersom sameier ikke har hatt reelle muligheter til å oppdage skadeårsaken ved forsvarlig ettersyn og kontroll, vil skadefølgen normalt anses å ligge utenfor sameiers kontrollansvar, jf. «hindringskriteriet».

Det er naturlig å forutsette at i de fleste tilfeller der det utvikles skade på grunn av manglende vedlikehold, så har *behovet for vedlikehold* vært synbart for sameier. Samtidig vil de fleste *skadefølger* som kan medføre erstatningsansvar, være skjult for sameier. Så lenge skader i sameiers egen bolig ikke vil kunne lede til erstatningskrav fra andre sameiere, vil det av naturlige grunner kun være skader skjult i bygningskonstruksjonen, fellesareal eller andre boliger som kan lede til ansvar. Konsekvensen av lovforslaget vil bli at sameier ikke kan holdes erstatningsansvarlig for disse skadene, så lenge vedkommende fremholder at han ikke hadde kunnskap om dem, og man er følgelig langt inne i skyldansvaret.

Lovforslaget gjør også unntak fra kontrollansvaret, dersom skaden er forårsaket av en tredjeperson som sameier har gitt i oppdrag å utføre vedlikeholdet. Forslaget fremstår også på dette punkt som lite gjennomtenkt. Det er vanskelig å se rimelig grunnlag for at risikoen for feil og mangler ved sameiers kontraktsmedhjelpere skal plasseres hos sameiet, og ikke hos sameieren som innehar vedlikeholdsplikten og som har valgt å engasjere medhjelperen til å forta arbeidet. Vi peker på at det i disse tilfellene er sameieren selv som engasjerer håndverkeren som har den praktiske muligheten for å vurdere så vel dennes kvalifikasjoner som vedkommendes arbeid, og at sameieren derfor bør bære risikoen. Det er ikke rimelig å velte risikoen over på sameiet som ikke har hatt noen mulighet for å påvirke dette. Etter vårt syn kreves det i den forbindelse gode grunner for å fravike det generelle identifikasjonsansvaret for kontraktsmedhjelpere som følger av kontraktsretten. En regel om at den som engasjerer håndverkeren også har risikoen for dennes mangelfulle arbeid må også antas å bidra til å skjerpe aktsomheten med tanke på hvem som engasjeres til denne typen oppdrag, og i seg selv virke skadeforebyggende.

Det vil - med mulig unntak for de helt eklatante tilfeller – neppe være praktisk mulig å bevise at seksjonseierens valg av håndverker ikke har vært forsvarlig, så lenge dette skal bygge på vedkommendes egen subjektive vurdering.

I tillegg påpekes det at sameiet ikke har adgang til å reklamere på håndverkertjenester overfor sameiers kontraktsmedhjelpere, da det ikke foreligger noe avtaleforhold mellom disse. Mangelskrav må følgelig reklameres og forfølges rettslig av sameieren som har bestilt arbeidet. Som følge av dette blir sameiet stående i en uholdbar posisjon, der det pålegges ansvar for feil og mangler ved arbeidet som sameieren har latt utføre, samtidig som sameiet ikke har noen rettslig mulighet til å forfølge kravet mot den utførende. I den forbindelse kan vi heller ikke se at det foreligger hjemmelsgrunnlag for sameiet til å forfølge kravet ved springende regress eller subrogasjon.

Avslutningsvis bemerkes det at OBOS finner det uheldig at lovforslaget innebærer et skyldansvar kamouflert som kontrollansvar. Bestemmelsen har et skinn av å harmoneres med borettslagsloven og avtalelovgivningen, men innebærer i praksis et alminnelig skyldansvar.

Det vil som følge av dette kunne oppstå vanskelige grensesnitt mellom sameiers og sameiets ansvar, noe som vil virke prosessfremmende og gi brukerne liten forutberegnelighet. I tillegg vil erstatningsbestemmelsen kunne uthule sameiers pålagte vedlikeholdsplikt etter loven, da sameier bare kan holdes ansvarlig for mangelfullt vedlikehold i den grad vedkommende kan klandres for sin uvitenhet. Det er grunn til å anta at sameiers vedlikeholdsplikt vil tolkes i lys av det tilknyttede erstatningsansvaret, slik at grensesnittet for vedlikeholdsplikten flyttes fra sameiers kontrollsfære til å bli et spørsmål om behovet for vedlikehold subjektivt var synbart for sameier i det konkrete tilfelle.

Avslutningsvis peker vi på at det rent logisk er vanskelig å se hvorfor seksjonseiere i et eierseksjonssameie skal bli bedømt etter en snillere ansvarsnorm enn både andelseiere i borettslag som har kontrollansvar og selveiere som omfattes av nabolovens objektive ansvar.

10.2 Sameiets partsevne – esl § 43

Utvalget foreslår at det skal inntas en ny bestemmelse i eierseksjonsloven § 43, som gir styret partsevne i saker som gjelder mangler ved fellesareal. OBOS' er enig i at det er behov for en lovregulering av sameiets partsevne i mangelsaker mot utbygger. Utvalget gir en grundig og god redegjørelse for problemstillingen, og OBOS kan i hovedsak slutte seg til utvalgets merknader og endringsforslaget.

OBOS mener likevel at forslaget er noe snevert utformet, noe som kan føre til at flere krav - hvor vi mener sameiet bør ha partsevne - kan falle utenfor.

Etter vårt syn bør bestemmelsens ordlyd harmoniseres med tilsvarende bestemmelse for borettslag, som er inntatt i bustadoppføringsloven § 1a, slik at partsevnen gjelder for krav vedrørende «felles rettigheter eller plikter ellers» i tillegg til mangler ved fellesareal.

Dersom partsevnen også omfatter «felles rettigheter eller plikter», vil man kunne unngå en unaturlig begrensning av krav til forhold som kun omfatter fellesareal. For eksempel kan det være tale om alvorlige systemfeil som går igjen i alle seksjonene, som gjennomgående feil ved brannsikkerheten i boligene, feil ved sluk, armaturer som ikke er typegodkjent m.v. Det vil være klart hensiktsmessig at sameiet har mulighet til å forfølge slike krav. Det påpekes i den forbindelse at i en del tilfeller, vil sameiet kunne holdes ansvarlig for utbedringer i den grad utbygger ikke retter mangelen.

Videre åpner formuleringen om «felles rettigheter eller plikter» for at sameiet kan gjøre gjeldende krav tilknyttet følgeskader i den enkelte bolig. Det kan for eksempel gjelde mangler ved taktekkingen som har ført til lekkasjer i noen av de øverste leilighetene eller setninger som kun har fått skadeutslag i noen av leilighetene. I den grad utbygger ikke

holdes ansvarlig for slike krav, vil sameiet stå igjen med ansvaret. Samtidig gjelder ikke mangelskravet nødvendigvis fellesareal. Det vil være klart uheldig om sameiet ikke har mulighet til å forfølge krav mot utbygger i disse tilfellene.

Endelig pekes det på at skillet mellom hvilke krav som gjelder fellesareal og den enkelte seksjon ikke alltid er klar. Ved å utvide bestemmelsen til å omfatte «felles rettigheter og plikter» legges det noe mer til rette for å kunne foreta konkrete helhetsvurderinger av grensesnittet, hensyntatt hva som fremstår som praktisk håndterbart og prosessøkonomisk, jf. pkt 2.3.

En rekke reelle hensyn taler for å utvide partsevnen til å gjelde «felles rettigheter eller plikter».

For det første kan det være prosessøkonomisk uheldig at den enkelte seksjonseier, for eksempel ved systemfeil som går igjen i alle seksjonene, blir tvunget til forfølge krav hver for seg. Ved uklare grensesnitt, vil også risikoen for litispensens kunne reduseres ved at sameiet kan reise søksmål på grunnlag av seksjonseierens felles rettigheter.

For det andre påpekes hensynet til harmonisering med annen lovgivning. Vi kan ikke på dette punkt se noen avgjørende forskjell mellom borettslag og sameier, som tilsier at eierseksjonsameiet bør ha en snevrere adgang til å fremme saker mot utbygger. Det er derfor naturlig at lovreguleringen av partsevnen er lik.

Dernest mener vi at generelle rimelighetshensyn også gjøre seg gjeldende. Det er vanskelig, særlig i store sameier, å samle alle seksjonseierne om ett søksmål om felles rettigheter hvor alle i prinsippet må møte i forliksrådet. Dette vil blant annet kunne føre til avkortning i tilkjent prisavslag, og det fremstår urimelig at utbygger skal få en slik tilfeldig fordel på grunn av praktiske utfordringer tilknyttet saksanlegget.

Avslutningsvis ønsker OBOS å knytte noen kommentarer til plasseringen av bestemmelsen. Utvalget foreslår at bestemmelsen skal plasseres som et nytt annet punktum i eierseksjonsloven § 43 første ledd.

OBOS er enig i at endringene bør presiseres i eierseksjonsloven. Vi mener imidlertid at man også bør innta en bestemmelse i bustadoppføringsloven. Det vil harmonere bedre med lovreguleringen for borettslag. Ettersom det fremgår eksplisitt av bustadoppføringsloven at borettslag har partsevne i saker vedrørende «fellesareal eller rettigheter eller plikter elles», vil det være uheldig dersom det ikke kommer frem at tilsvarende skal gjelde for sameier etter eierseksjonsloven dersom man ønsker å harmonisere lovgivningen på dette område.

Vi kan for øvrig ikke se at det skal være avgjørende at bustadoppføringsloven ikke vil komme til anvendelse for kombinerte sameier og næringssameier, som utvalget påpeker i punkt 4.7.1. Å innta en bestemmelse i bustadoppføringsloven vil naturlig nok ikke gi næringsseksjonseierne forbrukerrettigheter, da disse klart faller utenfor lovens virkeområde.

11. Begrensninger i sameiermøtets myndighet - § 30 annet ledd bokstav g:

Slik vi oppfatter utvalgets uttalelser på s. 113 ligger det ikke noen innholdsmessig forskjell i uttrykkene «*bo- eller bruksinteresser*» og «*tiltak ellers som går ut over vanlig vedlikehold*» som brukes i tilsvarende bestemmelse i borettslagsloven. I lys av OBOS' generelle synspunkt om størst mulig begrepsmessig harmonisering, mener vi at fordelene med lik begrepsbruk tilsier at det bør tilstrebes også her.

Bestemmelsen i § 30 – annet ledd bokstav g annet punktum setter en øvre grense for hvor kostnadskrevende et tiltak kan være for å vedtas med kvalifisert flertall. Bestemmelsen er ment å ramme såkalte luksusvedtak og vil komme til anvendelse hvis kostnaden ved tiltaket overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp for hver seksjonseier. I tillegg fremkommer det på side 113 at lovforslaget åpner for at en gruppe som ønsker et kostbart fellestiltak kan få vedtatt dette ved å sørge for at de som ikke ønsker tiltaket slipper å betale for det.

Lovutvalget bruker innstallering av høyhastighets bredbånd som eksempel. Det kan stilles spørsmålsteget ved hvorvidt dette er noe velvalgt eksempel. De fleste vil vel ikke i dag anse dette som spesielt luksuriøst, og langt færre vil anse det for å være tilfelle i framtiden.

OBOS mener uansett det er en unødvendig med en slik endring som utvalget foreslår. Vår erfaring tilsier at et sameie sjelden har midler til eller ønske om å iverksette luksustiltak som påfører sameiet høye kostnader, og bestemmelsen er følgelig tenkt å regulere situasjoner som ikke er noe problem i praksis.

Videre vil en bestemmelse som åpner for at tiltak kan iverksettes kun for de som gir sin tilslutning medføre ordninger som er vanskelige å drifte i praksis, og som kan skape usikkerhet over tid ved eierskifter.

Videre mener OBOS at endringen som er foreslått vil komplisere bestemmelsen ytterligere i forhold til hva som allerede er tilfelle i dag. Vi har en rekke eksempler på at styrene eller seksjonseierne misforstår denne bestemmelsen da de tror at alle tiltak som gir økonomisk ansvar eller medfører utlegg på mer enn 5 % av felleskostnadene omfattes, og at de ikke ser at dette kun gjelder for tiltak utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Den foreslåtte endringen gjør bestemmelsen vanskeligere å tolke og blir dermed mindre tilgjengelig for sameiere og styrene som søker til loven for rettleiding.

Eksempelet som det vises til på side 113 er som nevnt over også misvisende da høyhastighets internettilgang ikke oppleves som luksustiltak hos de aller fleste i dag.

Mindretallsvernet vil uansett fange opp de mest urimelige tiltakene, og vi kan ikke se at det er behov for en slik ekstra «sikkerhetsventil». Det er i det hele tatt vanskelig å se noe egentlig behov for bestemmelsen. OBOS' erfaring gjennom flere tiår med forvaltning av så vel eierseksjonssameier som borettslag er at det i praksis aldri er snakk om å fatte vedtak om såkalte «luksustiltak» og man bør da være forsiktig med å regulere noe som ikke er noe reelt problem når konsekvensen antagelig bare vil være overflødige diskusjoner.

Nærmere om forslaget til ny bestemmelse i § 30 3 ledd:

I bestemmelsen er det lagt til en ny formulering om at vedtak som er «*særlig inngripende eller særlig viktig*» krever tilslutning. Lovutvalget utaler at formuleringen er ment å være en mer dekkende enn dagens ordlyd – som lyder: «*endring i sameiets karakter*».

OBOS mener imidlertid at ordlyden klart er egnet til å misforstås, og at endringen legger opp til en utøvelse av skjønn som vil medføre større usikkerhet og flere unødvendige diskusjoner på sameiermøtet. Ordlyden «særlig viktig» og «særlig inngripende» er uheldige begreper da de trigger den subjektive følelsen hos den enkelte sameier, og kan føre til at de fleste typer tiltak – også slike tiltak som rent rettslig åpenbart ikke er tenkt omfattet, herunder vanlig og nødvendig vedlikehold - blir gjenstand for en vurdering av om den krever tilslutning. Dette kan medføre at endringen vanskeliggjør at sameiet med alminnelig flertall kan foreta vanlig og nødvendig vedlikehold.

Dette kan begrense sameiermøtet og styrets kompetanse på en måte som vi ikke tror utvalget har ment eller som er er tiltenkt. Det blir en bestemmelse som gir seksjonseiere med sterke og særegne standpunkter – ofte uten rasjonell begrunnelse - en ekstra anledning til å trenere nødvendige tiltak.

Vi har ikke kjennskap til at det skal ha vært noen aktuell problemstilling at et sameie har ønsket å vedta urimelig omfattende tiltak. Vi har derimot en hel del erfaring med at enkeltbeboere setter seg imot nødvendige og utvilsomt lovlige tiltak allerede med lovens ordlyd slik den er i dag. Problemet i dag er ikke at det skjer for omfattende investeringer i boligmassen i eierseksjonssameier, men at det gjøres for lite. Dette gir seg blant annet utslag i at eierseksjonssameier som gruppe har mye større skadefrekvens på forsikringsstatistikken en det som gjelder i borettslag, som regelmessig har en annen kultur for å planlegge og investere i felles vedlikehold i tide.

Det er, i likhet med forslaget til ny § 30, annet ledd, g) som er nevnt over, vanskelig å se noe egentlig behov for den foreslåtte bestemmelsen. Bestemmelsen om mindretallsvern i § 32 vil sammen med det i utgangspunktet strenge kravet om 2/3-flertall i praksis beskytte sameierne mot vedtak som er urimelig inngripende.

12. Forenkling av krav til regnskap og revisjon

Utvalget foreslår å oppheve dagens påbud i § 44 annet ledd annet punktum om at regnskapsførselen i sameier med 9 til 20 seksjoner skal skje etter regnskapslovens regler.

OBOS mener det er uheldig å lempe på regnskapsplikten for denne kategorien av sameier. Vi ser ikke noen prinsipielle forskjeller på borettslag og eierseksjonssameier i denne sammenheng. I forarbeidene til borettslagsloven (prp. s. 184 med henvisning til lovutvalgets syn i NOU s.156) pekes det på at også små borettslag forvalter store økonomiske verdier for andelseierne. Boligen er som regel andelseiernes største økonomiske aktivum. Dette begrunner at alle borettslag både har en plikt til å føre regnskap iht. regnskapslovens regler, og til å ha revisor. Etter vår oppfatning taler de samme hensynene for at det stilles tilsvarende krav til små eierseksjonssameier, både når det gjelder regnskapsførsel og revisjon. Investeringene seksjonseierne gjør er i praksis like store i de små sameiene som i små borettslag, og hensynet til at seksjonseierens verdier ivaretas på en betryggende måte tilsier at man sikrer betryggende regnskapsrutiner også i disse.

Etter OBOS' oppfatning bør regnskaps- og revisjonsplikten derfor heller skjerpes enn å fjernes. Vi mener at det i utgangspunktet bør være en plikt for alle eierseksjonssameier til å føre regnskap iht. regnskapslovens regler, og til å ha revisor. Men atplikten av praktiske grunner kan begrenses til å gjelde de eierseksjonssameiene som er eller skal registreres i foretaksregisteret. Dette gjelder sameier med ni eller flere seksjoner jf. eierseksjonsloven § 11 tredje ledd. I § 11 tredje ledd andre punktum fremgår det at sameier med åtte eller færre seksjoner *kan* registreres i foretaksregisteret. Dersom det først skal skilles mellom større og mindre sameier, vil vi gå inn for atplikten til å føre regnskap etter regnskapsloven følger registreringsplikten.

OBOS mener under enhver omstendighet at dagens krav i § 44, annet ledd, første punktum om at sameier med 21 eller flere seksjoner må føre regnskap og utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i medhold av regnskapsloven fortsatt må gjelde, og at det må være et absolutt krav. Det fremstår som uforvarlig at sameier som kan bestå av flere hundre seksjoner og ha driftsinntekter på mange millioner kroner skal kunne vedta seg bort fraplikten til å føre regnskap etter regnskapsloven med 2/3 flertall. Utvalgets forslag er uheldig av en rekke grunner:

Dels vil det oppstå usikkerhet knyttet til hvilke krav som faktisk stilles til regnskapsførselen i det aktuelle sameiet. Hva som skal til for å oppfylle kravet til en "ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel" fremstår som uklart. På den ene eller andre måten må man altså uansett føre et regnskap, og vi kan ikke se at det er vesentlig enklere eller billigere å føre regnskap på andre måter enn etter regnskapsloven.

Sameienes kostnader knyttet til utarbeidelse av regnskap utgjør en liten del av sameienes totale driftskostnader, og ligger typisk på mellom kr 200,- og kr 1 000,- per seksjon per år. Gevinsten i form av økt trygghet for seksjonseierne målt mot kostnadene ved utarbeidelse av regnskapene er således stor.

Boligsameienes styrer har varierende grad av kompetanse og motivasjon for vervet, og seksjonseierne er ofte avhengige av en profesjonell forretningsfører for å ha en trygg forvaltning av sameiet. Dette oppnås blant annet gjennom lovfestede krav til regnskapenes utforming.

OBOS' oppfatning er at dagens krav om regnskapsførsel for de større sameiene fungerer bra, og at en lemping av kravene heller ikke er etterspurt blant våre forvaltede sameier.

Når det gjelder ordlyden i bestemmelsen presiseres det i punkt 4.8.1 i utredningen at "*denne regnskapsplikten*" bare viser tilbake på regnskapsplikten som er nevnt i annet ledd, første punktum, ikke til den alminnelige regnskapsplikten etter første ledd. Dette er etter vår oppfatning ikke opplagt når man leser bestemmelsen, og dersom den opprettholdes bør den derfor omformuleres noe. Videre er det lite treffende å si at det i sameiermøtet kan vedtektsfestes fritak. Det som formelt skjer er at sameiermøtet vedtar en vedtektsendring, og at denne tas inn i vedtektene etter at vedtaket er gjort. Det virker også uheldig at man velger ordet fritak om situasjonen der et sameie vedtar at en forpliktelse ikke skal gjelde for dem. Bruken av ordet fritak er mer dekkende i en situasjon der den som har pålagt noen en plikt kan frita dem for plikten. Det er også uklart for oss hvorfor en beslutning om dette kun skal kunne gjøres i ordinært sameiermøte.

Utvalgets foreslår at det etter § 44 andre ledd tredje punktum skal kunne vedtas gjeninnføring av regnskapsplikten med 1/3 flertall av de avgitte stemmene. Oss bekjent er dette, sammen med tilsvarende bestemmelse i § 45 første ledd tredje punktum, den eneste bestemmelsen i loven som bryter med det grunnleggende prinsippet om at vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Endringer i § 45 første ledd

Utvalget foreslår en ny bestemmelse i § 45 første ledd om at sameier med 21 eller flere seksjoner skal kunne vedtektsfeste at sameiet ikke skal ha revisor. Som det fremgår ovenfor er OBOS av den oppfatning at det bør være krav til utarbeidelse av regnskap iht. regnskapsloven også for de små sameiene. Plikten til å ha revisor bør etter vår oppfatning følge regnskapsplikten, og det er mange av de samme hensynene som gjør seg gjeldende når det gjelder revisjon.

Generelt er det positivt at en uavhengig person kontrollerer både regnskapsfører og styret i sameiet. Snarere enn at det lempes på plikten for de større sameiene bør det derfor være et skjerpet krav til revisjon i de små sameiene, noe som vil kreve en endring av § 45 første ledd første punktum. Det vises i denne sammenheng til at ethvert borettslag uavhengig av antallet andeler har revisjonsplikt, og vi ser ingen grunn til at det skal være noen forskjell på organisasjonsformene på dette punktet.

I den grad revisjonsplikten lempes, vil en seriøs forretningsfører måtte gjøre enda mer enn i dag for å kvalitetssikre sameienes regnskaper, noe som vil måtte gjenspeiles i regnskapshonorarene. Noen stor kostnadsbesparelse for sameiene ved å slippe revisjon kan derfor ikke påregnes.

OBOS Forvalter boligsameier med opp til 11 millioner kroner i årlige driftsinntekter. Dette er mer enn det dobbelte av grensen på 5 millioner som gjelder for revisjonsplikt for aksjeselskaper. Også dette tilsier at kravet om revisor opprettholdes.

13. Utbygging over tid i større utbyggingsprosjekter

13.1 Generelt

Utvalget har i pkt. 3.9.2 på en meget god måte redegjort for de utfordringer som knytter seg til utbygging over tid, og vi viser til det som der fremgår.

Etter vår vurdering er det et stort paradoks når dagens lovgivning medfører at prosjekter organiseres på en måte som medfører betydelige merkostnader og ulemper for de fremtidige sameiere i hele sameiets levetid, av hensyn til at organiseringen skal fungere i en relativt kort utbyggingsperiode. Det bør derfor være en viktig del arbeidet med proposisjonen å foreslå regler som kan bøte på denne situasjonen.

Vi vil i det følgende redegjøre kort for vår vurdering av alternativene, og foreslå en konkret lovtekst.

13.2 Våre vurderinger

13.2.1 Innledning

Vi ser det verken som ønskelig eller mulig å begrense mulighetene for trinnvis utbygging. Å fremtvinge at store utbygginger skjer under ett, vil virke sterkt konkurransebegrensende ved at kun et fåtall aktører vil ha mulighet til å finansiere og bære den risiko dette medfører. Normalt krever bankene at det er 60 % forhåndssalg, og man vil følgelig i praksis ikke kunne ha store prosjekter uten trinnvis utbygging.

Vi ser det heller ikke som mulig å detaljregulere hvor langt et prosjekt med trinnvis utbygging kan deles i mindre eierseksjonssameier. Så lenge de alminnelige vilkårene for deling og seksjonering er oppfylt, vil det være den som begjærer deling og seksjonering, altså utbygger, som beslutter hvordan prosjektet blir organisert.

Derimot mener vi at det bør foretas lovendringer som medfører at løsningen med ett stort eierseksjonssameie blir mer attraktiv, og dermed lettere blir valgt av utbyggerne. For å oppnå dette må lovendringene ivareta utbyggers legitime interesser i utbyggingsperioden. En slik stimulering er ønskelig, for det første fordi det er mer ressurs-, tids- og kostnadskrevende å gjennomføre først en delingssak og så flere seksjoneringer av mindre sameier, fremfor en seksjonering av ett stort sameie. For det andre medfører dagens situasjon at de fremtidige sameierne blir påført betydelige ulemper i form av økede forvaltningskostnader og som følge av en unødvendig tungdrevet og komplisert organisering.

Når det skal velges en modell for å oppnå at prosjekter som bygges i flere byggetrinn kan etableres som ett sameie, må det foretas en avveining mellom utbyggers interesser og behov for fleksibilitet og rådighet på den ene siden, og beskyttelse av seksjonseierne i de tidlige byggetrinnene på den andre. Seksjonseiere som har flyttet inn i de første byggetrinnene, har en interesse i at utbygger ikke står helt fritt til å foreta endringer i sameiet som direkte berører dem, for eksempel ved å foreta vesentlige endringer av sameiets bebyggelse i de senere byggetrinn eller endringer som forrykker stemmetall og kostnadsfordeling i sameiet. Samtidig er det på det rene at de innflyttede sameieres interesser også til en viss grad er ivaretatt gjennom kontraktslovgivingen. Eksempelvis vil en boligsameier i første byggetrinn kunne ha et mangelskrav mot utbygger etter bustadoppføringsloven, dersom han etter utbyggers endringer i senere byggetrinn får vesentlig høyere felleskostnader. Vi ønsker en løsning som gir en rimelig balanse mellom disse interessene.

I borettslagsloven er utbyggers behov for fleksibilitet og rådighet frem til hele utbyggingen er ferdig, søkt ivaretatt gjennom bestemmelsen i brl.l. § 2-13 annet, tredje og fjerde ledd. Utbygger kan sitte med andelene i inntil to år etter at forbrukeren har flyttet inn, mens forbrukeren kun har en registrert borettslag. Stemmeretten er knyttet til andelen, og på denne måten får utbygger full kontroll og rådighet over hele prosjektet i inntil to år fra første innflytting. Selv om stemmereglene er forskjellige i borettslag og eierseksjonssameier (i borettslag har utbygger kun en stemme uavhengig av antall andeler han eier), er problemstillingen knyttet til at utbygger etter hvert mister rådigheten over eiendommen, den samme.

13.2.2 Ulike modeller

I pkt. 3.9.2.3 redegjør utvalget for tre ulike modeller:

- Alternativ 1 er å innføre bestemmelser etter samme mønster som i borettslagsloven § 2-13.
- Alternativ 2 er å innføre en egen seksjonstype, av utvalget benevnt utbyggingsseksjon
- Alternativ 3 er å innføre forenklede regler om sammenslåing av eierseksjonssameier

Vi vil det følgende gi vår vurdering av disse modellene.

13.2.3 Valg av modell

Vi er av den oppfatning at alternativet hvor det åpnes for utbyggingsseksjoner (alt. 2) vil være det alternativet som best ivaretar de motstridende hensyn i de fleste prosjekter med et normalt forløp. Imidlertid ser vi at det kan oppstå tilfeller hvor modellen kan gi uheldige utslag, og hvor det er vanskelig å finne egnet regulering som kan motvirke disse utslagene. Et eksempel er tilfeller hvor de siste byggetrinn blir utsatt i svært lang tid eller ikke gjennomføres, særlig der utbyggingsseksjonen og øvrige seksjoner er nært integrerte (for eksempel sammenhengende garasjekjeller, hvor en del tilhører fremtidige byggetrinn). Et annet eksempel er at innflyttede sameiere i liten grad blir beskyttet mot vesentlige endringer i fremtidige byggetrinn som også har betydning for dem. Dette kan være endringer som påvirker eierbrøker og stemmerett, eller endringer som påvirker vedlikeholdskostnader osv. (f.eks. at siste byggetrinn i et boligfelt opprinnelig planlagt til rekkehus, endres til blokkbebyggelse med dyre fellesinstallasjoner som heis o.l.).

Innflyttede sameiere vil som regel være beskyttet mot slike endringer gjennom kontraktslovgivningen, men i tilfeller hvor utbygging går over lang tid kan reklamasjonsfrister være utløpt og utbyggers økonomiske situasjon være slik at beskyttelsen ikke er tilstrekkelig. Den kontraktsmessige beskyttelsen vil i seg selv neppe fullt ut hindre at slike endringer faktisk blir gjort, men kun gi innflyttede sameiere mulighet til å reise søksmål med krav om erstatning eller prisavslag. Vi ser det slik at innflyttede sameiere bør kunne motsette seg at det faktisk skjer slike vesentlige endringer i sameiet de selv er en del av.

Med bakgrunn i ovenstående innvendinger til alternativ 2, er vi kommet til at utfordringene med trinnvis utbygging bør reguleres gjennom alternativene 1 og 3. Vi foreslår derfor å lovfeste begge disse alternativene. Alternativ 1 vil være naturlig å velge der det er forholdsvis liten grad av usikkerhet om fremtidige byggetrinn og det foreligger rammetillatelse for alle byggetrinn slik at eiendommen kan seksjoneres fullstendig. I andre tilfeller må alternativ 3 benyttes.

13.2.4 Nærmere om forslag til lovregulering av alternativ 1

Vi foreslår en lovbestemmelse (f.eks. en ny § 22-a), som gir utbygger mulighet til å innta en vedtektsbestemmelse i opprinnelige vedtekter hvor han får faktisk rådighet alene over den del av prosjektet som ikke er ferdig (byggeplassen). Videre gis utbygger mulighet til å fastsette at han alene kan fatte beslutninger knyttet til utbyggingen, og dermed hindre at andre sameiere i flertall kan fatte beslutninger som berører utbyggingen (for eksempel endret arealbruk). Til sist får utbygger mulighet til å forbeholde seg retten til selv å reseksjonere ikke ferdigstilte bygg, så lenge prinsippene for eierbrøkene følges (for eksempel brøk basert på bruksareal, BRA) og endringene i bebyggelsen ikke er så store at det krever endringer i en detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-3.

Begrensningen om at endringer må ligge innenfor detaljreguleringsplan er foreslått for å sikre innflyttede sameiere mot vesentlige endringer i sameiets karakter, for eksempel at innflyttede sameiere i et rekkehusprosjekt ikke skal måtte godta at utbygger endrer senere byggetrinn i sitt sameie til blokkbebyggelse med de konsekvenser dette har for blant annet fellesutgifter. I de tilfeller hvor det ikke utarbeides detaljreguleringsplan, for eksempel fordi rammetillatelse gis direkte på bakgrunn av en mer overordnet områdeplan, må endringene ligge innenfor rammetillatelsen, for å hindre at utbyggers frihet til å foreta endringer blir for stor.

For at en slik reseksjonering skal være praktisk mulig å gjennomføre, må den kunne gjøres uten panthavers samtykke. Vår erfaring er at innhenting av panthavers samtykker i eierseksjonssameier over 20-30 seksjoner er så tidkrevende og vanskelig, at det setter en effektiv stopper for reseksjoneringer som ellers burde gjennomføres. En av utfordringene er at det går så lang tid fra samtykkeinnhentingen starter til tinglysningstidspunktet, at hele pantebildet i mellomtiden er endret. Med begrensningene knyttet til at senere reseksjoneringer ikke skal medføre endringer som avviker fra detaljreguleringsplan/rammetillatelse og at samme prinsipp for eierbrøk skal legges til grunn, er det etter vårt syn ubetenkelig å tillate slik reseksjonering uten at panthavere i innflyttede seksjoner må samtykke. Reseksjonering innenfor disse rammer vil i svært liten grad kunne påvirke verdien av pantet i den enkelte seksjon.

Adgangen til å fastsette vedtekter med rettigheter i samsvar med vårt forslag til ny lovbestemmelse, er i forslaget begrenset til bruksenheter og fellesareal i eller knyttet til selvstendig(e) bygning(er) som er under planlegging eller oppføring. Denne begrensningen er inntatt for å hindre at utbygger kan betinge seg slike rettigheter i deler av en innflyttet bygning. Begrepet "selvstendig" bør ikke tolkes for strengt. Eksempelvis bør det være anledning til å fastsette slike bestemmelser for en planlagt boligblokk som skal oppføres

over et allerede etablert garasjeanlegg. Når det gjelder utvendig fellesareal, må rettighetene være begrenset til arealer som er knyttet til selvstendige bygninger. Dette innebærer at fellesarealet rundt bygninger i senere byggetrinn kan forbeholdes utbygger til riggplass og lignende, mens fellesarealet rundt de ferdigstilte bygningene skal kunne disponeres av innflyttede sameiere.

I tilfeller med trinnvis utbygging er det også aktuelt med særskilte vedtektsbestemmelser om fordeling av felleskostnader, typisk at innflyttede sameiere alene bærer kostnader som kun gjelder ferdigstilte bygg, mens utbygger alene dekker felleskostnader som kun gjelder ikke ferdigstilte bygg. Selv om slike bestemmelser kan inntas allerede i dag med grunnlag i § 23 annet ledd, foreslår vi at dette fremgår av lovteksten av pedagogiske hensyn, se tredje ledd i foreslått tekst.

Etter vårt syn gir den foreslåtte lovbestemmelsen en rimelig balanse mellom utbyggers behov for rådighet og kontroll over byggeprosjektet, samtidig som innflyttede sameieres rettigheter ivaretas på en tilfredsstillende måte. Sammenlignet med borettslagsloven § 2-13 (2), gir vårt forslag færre rettigheter til utbygger ved at utbygger kun kan råde over den delen av sameiet som ikke er innflyttet. Til gjengjeld foreslår vi ikke en 2-årsgrense for utbyggers rettigheter, da den i mange tilfeller vil være for kort.

Forslag til lovtekst

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at en seksjonseier alene skal ha en eller flere av følgende rettigheter over seksjoner, bruksenhet(er) og fellesareal i eller knyttet til selvstendig(e) bygning(er) som er under planlegging eller oppføring, forutsatt at bygningen(e) er seksjonert og seksjonseieren som gis rettighetene er hjemmelshaver til alle seksjoner i bygningen(e):

- a) rett til alene å bruke en nærmere angitt del av fellesarealet*
- b) rett til alene å fatte beslutninger som kun vedrører angitt del av fellesarealet eller angitte bruksenheter*
- c) rett til alene å vedta reseksjonering av angitt del av fellesarealet eller angitte bruksenheter. Retten gjelder likevel ikke reseksjonering som medfører slike endringer i bygninger eller uteareal at detaljreguleringsplanen som gjaldt da vedtektsbestemmelsen ble fastsatt fravikes. Dersom det ikke forelå detaljreguleringsplan for sameiets eiendom da vedtektsbestemmelsen ble fastsatt, gjelder retten kun reseksjoneringer som ikke krever ny rammetillatelse. Videre er retten betinget av at eierbrøkene ved reseksjoneringen fastsettes etter de samme prinsipper som opprinnelig seksjonering. Reseksjonering etter denne bestemmelse krever ikke samtykke fra pantavere i seksjoner i ferdigstilte bygninger.*
- d) rett til alene å bli hjemmelshaver til nye seksjoner som etableres ved reseksjonering etter bokstav c)*

Det kreves ikke vedtak iht. § 30 annet ledd a) - f) for rådighetsutøvelse som skjer i samsvar med vedtektsbestemmelse med grunnlag i denne paragraf,

I sameier som omfatter selvstendig(e) bygning(er) som er under planlegging eller oppføring, kan det også med samtykke fra de sameiere det gjelder, fastsettes i vedtektene at felleskostnader som kun er knyttet til ferdigstilte bygninger og tilhørende fellesareal fordeles på sameierne i disse bygningene etter innbyrdes eierbrøk, og at felleskostnader som kun er knyttet til ikke ferdigstilte bygning(er) og tilhørende fellesareal fordeles på sameierne i disse etter innbyrdes eierbrøk

Vedtektsbestemmelse med grunnlag i denne paragraf opphører uten vedtak for alle bruksenhet(er) og fellesareal knyttet til den enkelte bygning når første seksjon i bygningen er ferdigstilt slik at det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest etter plan- og bygningsloven. [alternativt: ... når første seksjon i bygningen tas i bruk til sitt formål.] Utover dette kan opphør eller endring av slik vedtektsbestemmelse bare vedtas med samtykke fra de sameiere det gjelder.

13.2.5 Sammenslåing av eierseksjonssameier

Vi antar at modellen foreslått i pkt. 13.2.4 vil bli brukt i prosjekter der det på tidspunkt for første seksjonering, er forholdsvis liten grad av usikkerhet om hvordan den ferdige bebyggelsen på hele sameiets eiendom skal bli. Etter vår erfaring er dette tilfellet i mange prosjekter.

I noen tilfeller hvor utbyggingen går over mange byggetrinn og svært lang tid, kan det likevel være slik at utformingen av siste byggetrinn er såpass uklar at utbygger ikke ønsker å søke rammetillatelse på hele prosjektet under ett. Selv om det er mulig å søke rammetillatelse på hele utbyggingen, kan dessuten usikkerheten om endelig utforming være så stor at det er nødvendig å holde muligheten åpen for endringer som medfører ny detaljregulering/rammetillatelse. I slike tilfeller vil utbygger være henvist til å følge nåværende praksis med oppdeling i flere mindre sameier.

Det bør derfor definitivt innføres nye regler om sammenslåing av eierseksjonssameier, som gjør det mulig for de små sameiene å slå seg sammen til ett stort sameie i ettertid dersom de selv ønsker dette for å oppnå en mer rasjonell og kostnadseffektiv forvaltning. Som utvalget er inne på i sin redegjørelse i pkt. 3.9.3 er dette i dag i praksis tilnærmet umulig i sameier av en viss størrelse. En forenkling av reglene for sammenslåing vil både være til nytte for sameier som etableres i fremtiden, men også for en lang rekke bestående sameier som er u hensiktsmessig små etter en tidligere gjennomført trinnvis utbygging.

Vi vil derfor sterkt oppfordre departementet til å følge opp utvalgets redegjørelse i pkt. 3.9.3, og som utvalget av tidshensyn ikke fikk fullført i detalj. Hvorvidt dette gjøres gjennom endringer i eierseksjonsloven eller delvis gjennom forskrift til matrikkelloven, har vi ikke sterke meninger om.

Vi vil imidlertid påpeke to sentrale forhold ved bestemmelser om sammenslåing av sameier. For det første er det svært viktig, slik utvalget også er inne på, at sammenslåing kan skje uten panthavers samtykke. I motsatt tilfelle blir prosessen i praksis tilnærmet umulig å gjennomføre i sameier av noen størrelse. Som utvalget er inne på, kan vi ikke se at panthavers interesser i nevneverdig grad blir berørt av en sammenslåing. Skulle det likevel ligge slik an at sameierne, og dermed også panthaverne, i ett sameie kommer dårlig ut av en sammenslåing, vil det ikke oppnås tilstrekkelig flertall for en sammenslåing i dette sameiet. Panthaverne og seksjonseierne har sammenfallende interesser i at verdier opprettholdes, og panthavers interesser blir dermed ivaretatt av seksjonseierne.

For det andre mener vi sammenslåing bør kunne vedtas med 2/3 flertall i begge sameiene, slik tilfellet er i borettslag, jf. borettslagsloven § 10-2. Vi kan ikke se noen grunn til at det skal være nødvendig med full tilslutning i eierseksjonssameier. Erfaringsmessig vil det i noen sameier kunne være enkeltsameiere med særegne standpunkter uten rasjonell begrunnelse. Vi finner det urimelig om én sameier alene skal kunne hindre en ellers rasjonell og fornuftig sammenslåing av to eierseksjonssameier. Vi ser ingen rasjonell grunn til at én eller noen få sameiere skal ha vetorett i forhold til en endring som det store flertall ønsker, all den stund det i praksis er vanskelig å tenke seg at dette skal ha noen negative konsekvenser for denne eller disse sameierne. Dessuten er det i mange sameier i praksis vanskelig å innhente

tilslutning fra samtlige sameiere, selv om det nødvendigvis ikke er noen uenighet. Dette kan skyldes seksjonseiere som bor i utlandet, at det går lang tid fra innhenting av samtykker begynner til tinglysingstidspunktet og at det blir eierskifter i mellomtiden osv. Vi legger til grunn at en bestemmelse om dette bør inntas i eierseksjonsloven.

14. Andre spørsmål

Eierseksjonsloven § 23 – akontobeløp og felleskostnader

Utvalget har ikke foreslått endringer i Eierseksjonsloven § 23, men etter OBOS' oppfatning vil det være fornuftig å gjøre noen mindre endringer også i denne, når loven først revideres.

Gjeldende § 23 3. ledd første punktum lyder: *Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.* I de aller fleste tilfeller fastsettes akontobeløpet av styret i sameiet. Det er styret som har best kunnskap om sameiets utgifter, og best forutsetninger for å fastsette sameiets inntekter. Dersom spørsmålet om felleskostnadenes størrelse løftes opp på sameiermøtenivå, risikerer man at sameiermøtet fastsetter et akontobeløp som er for lavt til å dekke sameiets vedlikeholdsbehov. Når det til syvende og sist er styret som har ansvaret for å utføre nødvendig vedlikehold, kan dette gi svært uheldige utslag. Vi foreslår derfor at bestemmelsen endres slik at den samsvarer med borettslagslovens regel om fastsetting av felleskostnadenes størrelse. Ordlyden kan enten endres til at *Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene* eller bringes i samsvar med borettslagslovens formulering i 5-19 (3): *Styret skal fastsette hvor mye hver sameier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader.*

Gjeldende 3. ledd andre punktum lyder: *Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.*

Ordlyden kan tolkes slik at det ikke er anledning til å opparbeide midler til fremtidig vedlikehold uten sameiemøtevedtak. Dette korresponderer dårlig med at det i praksis er styret i sameiet som har plikt til å sørge for at bygningsmassen og fellesarealer holdes forsvarlig ved like, jf. gjeldende § 20 andre ledd første punktum, og utvalgets forslag til ny § 16. Sameiets styre har både etter loven og i praksis en rett og plikt til å sørge for vedlikeholdet av bygningsmassen, og det bør ikke være tvil om at styret kan fastsette et akontobeløp for felleskostnader som har et element av sparing til fremtidig vedlikehold, uten at det skal være nødvendig å beslutte dette i sameiermøtet. Det bør etter vårt syn heller ikke være noe krav om at midlene *avsettes*. At midlene står på sameiets driftskonto må være tilstrekkelig, selv om det i praksis er hensiktsmessig om større beløp flyttes til en sparekonto med bedre rentebetingelser. Borettslagsloven sier ikke noe verken om at slik sparing må vedtas i generalforsamling, eller at midlene som spares skal *avsettes*. Vi foreslår at 3. ledd andre punktum endres slik: *Akontobeløpet kan også dekke nødvendig oppsparing av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.*

Forkjøpsrett i eierseksjonssameier

Vi er kjent med at NBBL spilte inn et forslag til utvalget om å åpne for etablering av forkjøpsretter i eierseksjonssameier, men at dette ikke ble tatt opp. Det er i dag ikke mulig å etablere varige forkjøpsretter på grunn av begrensningen i løsningsrettsloven § 6, første ledd, som fastsetter en lengstetid på 25 år for slike rettigheter.

OBOS mener som NBBL at etablering av varige forkjøpsretter i enkelte tilfeller kan være ønskelig og hensiktsmessig også i eierseksjonssameier. Det pekes i denne sammenheng på at det også innen boligsamvirket – som tradisjonelt har bygget mest borettslag – er blitt mer aktuelt å etablere eierseksjonssameier og dersom det kan stiftes varige forkjøpsretter også i disse vil det være viktig for å ivareta medlemsnyten innen samvirket.

Vi foreslår derfor at loven endres slik at det åpnes for at dette kan gjøres.

Fravikelse – eierseksjonsloven § 27

Vi konstaterer – basert på vår betydelige erfaring på området – at fravikelsesbestemmelsen i eierseksjonsloven ikke fungerer på en hensiktsmessig måte.

Bestemmelsen er ment å gi eierseksjonssameiet en rask måte å få avvirket boforhold der det skjer vesentlig mislighold og der det ikke er forsvarlig å avvente en «normal» prosess med salgspålegg og evt. etterfølgende begjæring om tvangssalg.

Vår erfaring er at fravikelsesprosessen etter denne bestemmelsen i mange tilfeller blir mer ikke mindre tidkrevende enn saker etter allmennprosess fordi fravikelsessaken på et hvilket som helst tidspunkt kan besluttes overført til allmennprosess dersom det reises innsigelser som ikke er klart grunnløse. Stundom opplever vi at denne typen innsigelser først fremmes på et sent tidspunkt, gjerne i en ankerunde for lagmannsretten eller det skjer at tingretten har vurdert innsigelsene som klart grunnløse men på skjønnsmessig grunnlag overprøves av lagmannsretten. Da har det gjerne gått et halvt år eller mer siden begjæring ble inngitt og sameiet er i realiteten henvist til å starte på nytt med å inngi stevning. Dette er åpenbart ikke tilfredsstillende når formålet med bestemmelsen er at den skal være en rask vei til å få avsluttet et vesentlig mislighold der dette er påkrevd.

Bestemmelsen bør endres slik at overføring til allmennprosess kun skal skje dersom det er hensiktsmessig, jf. for eksempel regelen i tvangsloven § 6-6.

Det påpekes at selv om saken går i tvangsprosessuelle rammer vil retten kunne beslutte at det skal holdes muntlige forhandlinger, disse vil regulært gå etter samme mal som en hovedforhandling i sivil sak og hensynet til kontradiksjon og umiddelbar bevisførsel vil følgelig kunne ivaretas på en fullgod måte.

Frist for avholdelse av sameiermøte

I henhold til eierseksjonsloven § 33, fjerde ledd skal ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april. I borettslag skal generalforsamling holdes innen utgangen av juni.

Vi har ikke funnet noen nærmere begrunnelse for hvorfor utgangen av april er skjæringspunktet i eierseksjonssameier og ser heller ikke noen rasjonell grunn for at det skal være slik. Vi peker i denne sammenheng på at det etter hvert ikke er helt uvanlig at man nå har flere organisasjonsformer i samme bygg, for eksempel der man har et borettslag i en samleseksjon bolig, og at det kan være en fordel om dette samordnes.

Vi foreslår følgelig at § 33, fjerde ledd endres slik at ordinært sameiermøte skal holdes innen utgangen av juni.

Styreansvar, taushetsplikt og granskning

Borettslagsloven har bestemmelser om styrets ansvar dersom dets handlinger påfører borettslaget tap. Eierseksjonsloven har på sin side ingen slike bestemmelser. Da oppgavene og ansvaret i stor utstrekning er de samme i eierseksjonssameier som i borettslag kan det anføres at reglene bør harmoniseres. Det er i hvert fall vanskelig å se noen grunn til at det bør være annerledes lovregulering for de to organisasjonsformene når de grunnleggende hensyn som skal ivaretas og de situasjoner der ansvar vil være aktuelt er de samme. Det bemerkes at det uansett ikke kan anses tvilsomt at styret vil kunne bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler for uaktsomme handlinger som påfører sameierne tap.

Borettslagsloven har regler om taushetsplikt for opplysninger om noens personlige forhold som styret får kjennskap til under utøvelsen av sitt virke. Eierseksjonsloven har ingen slike bestemmelser. Departementet anmodes om å vurdere om ikke tilsvarende regler bør gjelde for eierseksjonssameier, de grunnleggende hensyn som skal ivaretas er de samme og det er vanskelig å se noen grunn til at reglene skal være annerledes. I motsetning til hva som er tilfelle for erstatningskrav er det ikke mulig å utlede noen taushetsplikt på ulovfestet grunnlag.

Endelig har borettslagsloven bestemmelser om granskning av lagets forvaltning, eierseksjonsloven har ingen slike bestemmelser. Det er også her vanskelig å se noen grunn til at det bør være annerledes regler for de to organisasjonsformene når de grunnleggende hensyn som skal ivaretas er de samme. Granskning er heldigvis sjelden aktuelt i boligselskaper, men utgjør en sikkerhetsventil, blant annet for å ivareta mindretallets interesser.

Med vennlig hilsen
OBOS



Martin Mæland
Konsernsjef



Terje Sjøvold
Juridisk direktør