

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen

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

Sandvika, 29. april 2019

Departementets ref.: 17/3125-10

## **Høringssvar – Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter - forslag om endringer i eierseksjonsloven**

ABBL viser til høringsbrev, datert 21.01.2019, om rapporten «Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter». Rapporten er utarbeidet av et ekspertutvalg som ble oppnevnt av departementet i august 2017.

ABBL er positive til at utbyggere får mulighet til å velge utbyggingsseksjon som et alternativ til dagens muligheter til å utvikle og planlegge større utbyggingsprosjekter.

### Kapittel I, § 4 ny bokstav i)

Definisjonen av utbyggingsseksjon bør endres. Utbyggingsseksjonen er en del av en grunneiendom, som bør fremgå av definisjonen. At utbyggingsseksjonen er en del av en grunneiendom, fremgår av forslag til ny § 7 a første ledd første punktum, som lyder: «Utbyggingsseksjonen utgjør en del av en grunneiendom, og er en eierseksjon i sameiet som etableres ved seksjoneringen.»

Forslag til ny § 4 bokstav i):

«Utbyggingsseksjon: en midlertidig seksjon, som utgjør en del av en grunneiendom, som skal bebygges, og reseksjoneres til boligseksjoner, næringsseksjoner eller fellesareal.»

### Mulige utfordringer for styret i et sameie knyttet til overtakelse av fellesareal og eventuelle reklamasjoner på fellesareal

En trinnvis overtakelse av fellesareal, etter hvert som deler av utbyggingsseksjonen blir reseksjonert som en del av eierseksjonssameiet, vil kunne føre til kompliserte grensedragninger ved reklamasjoner på fellesareal og ulike overtakelsestidspunkter og frister å forholde seg til. En utfordring kan være at en mangel kan foreligge ved fellesareal som er overtatt på ulike tidspunkter.

En annen utfordring er felles infrastruktur/felles installasjoner som strekker seg både over fellesareal,

**Asker og Bærum Boligbyggelag AL**

som kan være overtatt til ulike tider, og utbyggingsseksjonen. Reklamasjoner på slik felles infrastruktur, vil kunne bli kompliserte, som følge av bruk av utbyggingsseksjon som utbyggingsmodell.

## Kapittel II A. Utbyggingsseksjon

### Ny § 7 b første ledd

Det kommer ikke klart frem av ordlyden at eier av utbyggingsseksjonen ikke skal betale felleskostnader til eierseksjonssameiet. At eier av utbyggingsseksjonen ikke skal betale felleskostnader til eierseksjonssameiet, som følge av at det ikke er noen sameiebrøk for utbyggingsseksjonen, fremstår ikke som opplagt og klart for eier av en eierseksjon.

De fleste kjøpere av boligseksjoner i dag kjenner ikke til bestemmelsene i eierseksjonsloven, herunder bestemmelser om felleskostnader og sameiebrøk.

Av pedagogiske grunner og som informasjon foreslås det at det tas inn en bestemmelse som tydeliggjør at eier av utbyggingsseksjonen ikke skal betale felleskostnader til det etablerte eierseksjonssameiet.

Forslag til ny § 7 b først ledd tredje punktum:

«Det skal ikke betales felleskostnader for utbyggingsseksjonen.»

### Ny § 7 b fjerde ledd

ABBL er av den oppfatning at det er plan- og bygningsmyndighetene i kommunene som endelig skal kunne ta stilling til og fastsette rammene for utbygging av utbyggingsseksjonen. Plan- og bygningsmyndighetene er satt til å forvalte og ivareta samfunnets interesser ved utvikling og utbygging av eiendom i kommunene. Tilsvarende bør det også være ved utbygging av en utbyggingsseksjon. Seksjonseierne i eierseksjonssameiet bør ikke ha avgjørende beslutningsmyndighet/innflytelse for hvordan utbyggingsseksjonen skal kunne utvikles/bygges ut.

Eier av utbyggingsseksjonen har etter forslag til ny § 7 c mulighet til fradeling av utbyggingsseksjonen, som selvstendig grunneiendom dersom eierseksjonssameiet ikke gir samtykke til tiltakene som utbygger ønsker. Ved fradeling av utbyggingsseksjonen er det plan- og bygningsmyndighetene som skal ta stilling til hvilke tiltak utbygger kan gjøre på utbyggingsseksjonen, som en selvstendig grunneiendom. Eierseksjonssameiet og årsmøte har ikke noen avgjørende beslutningsmyndighet for hvordan utbygger skal kunne utnytte den nye selvstendige grunneiendommen. Som følge av at utbygger har muligheten til å fradele utbyggingsseksjonen som en selvstendig grunneiendom, bør det være plan- og bygningsmyndighetene i kommunen som også endelig beslutter hvilke tiltak utbygger kan gjøre på utbyggingsseksjonen. Eierseksjonssameiet bør anses og likestilles som en nabo fra begynnelsen av, ved

tiltak på utbyggingsseksjonen.

Følgelig er ABBL av den oppfatning at eier av utbyggingsseksjonen ikke må innhente noe samtykke fra årsmøtet i eierseksjonssameiet vedrørende tiltak på utbyggingsseksjonen. Med dette utgangspunktet foreslås det at forslag til ny § 7 b fjerde ledd ikke vedtas. En konsekvens av dette er også at forslag til ny § 7 a andre ledd bokstav c) utgår.

## Ny § 7 c

Fradelingsprosessen vil kunne være konfliktskapende som følge av utviklingen av byggeprosjektet. Eier av utbyggingsseksjonen kan for eksempel ved en fradeling etter forslag til ny § 7 c legge opp til at «de fine og beste» utearealene av utbyggingsseksjonen fradeles, slik at eierseksjonssameiet og tidligere kjøpere sitter igjen med «dårligere» utearealer; hvilket kan være konfliktskapende. Kommunen skal og må ivareta hensyn til bruksrettigheter og eventuelt andre tinglyste rettigheter ved behandling av fradelingen.

## Kapittel IV. Reseksjonering og sammenslåing

### Ny § 22 a og ny § 22 b

ABBL er positive til utvalgets enklere regler for sammenslåing av eierseksjonssameier ved blant annet redusert flertallskrav. Ved at flertallskravet til sammenslåing endres fra tilslutning fra samtlige seksjonseiere til kvalifisert flertallskrav, vil mulighetene til å kunne gjennomføre sammenslåing av eierseksjonssameier bli bedre.

Seksjonseiernes interesser ved en sammenslåing av eierseksjonssameier er tilstrekkelig ivaretatt ved bestemmelsene som foreslås i § 22a og § 22b og med gjeldende bestemmelser i eierseksjonsloven.

Det er et klart behov til stede og ønskelig å kunne gjennomføre sammenslåing av eierseksjonssameier på en enklere måte enn hva som følger av eierseksjonsloven i dag.

Med vennlig hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Juridisk seksjon



Jan-André Fossby-Andersen

advokat MNA



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Mobil: 91 54 77 94

Tlf. dir.: 90 95 37 59

E-post adr.: [jaa@abbl.no](mailto:jaa@abbl.no)