



Deres ref.:

Vår ref.: 201902140-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Benedicte Fjellveit

Dato: 1. JULI 2019

Arkivkode: 518.3

Høringsuttalelse fra Oslo kommune - Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter - Forslag om endringer i eierseksjonsloven

Oslo kommune viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev datert 21.01.2019, hvor rapporten «Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter» ble sendt på høring. Rapporten er utarbeidet av et ekspertutvalg oppnevnt av departementet 30.08.2017, heretter omtalt som utvalget. Utvalget leverte sin rapport 14.09.2018.

Plan- og bygningsetaten oversendte høringsuttalelsen til Byrådsavdeling for byutvikling i Oslo kommune til orientering 15.05.2019. Byrådsavdelingen har vurdert at høringsuttalelse kan avgis direkte fra Plan- og bygningsetaten i henhold til delegert fullmakt, jf. byrådets vedtak av 03.07.2001, sak 1360, jf. byrådets vedtak av 30.05.2001, sak 218. Dette da saken vurderes å være av teknisk/faglig karakter, og ikke inneholder politiske avveininger. Byrådsavdeling for byutvikling i Oslo kommune tilføyer at etatens uttalelse er godt gjennomarbeidet, med en grundig redegjørelse for de presenterte synspunkter og vurderinger.

Fristen for å sende inn høringsuttalelse var satt til 29.04.2019. Oslo kommune ba om utsatt frist til 01.07.2019, og fikk dette innvilget.



Innhold

1. Departementets/ekspertutvalgets forslag til endringer.....	4
1.1. Kort om endringsforslagene	4
1.2. Utbyggingsseksjon som en ny seksjonstype.....	5
1.3. Enklere sammenslåingsregler for allerede etablerte eierseksjonssameier.....	5
2. Hovedpunkter i Oslo kommunes hørings svar	5
2.1. Generelle bemerkninger	5
2.2. Vi mener dagens alternativer burde vært utredet med tanke på en helhetlig løsning	6
2.3. Vi mener at flere forhold bør reguleres nærmere i loven enn forslaget tar høyde for.....	7
2.4. Vi mener det bør innføres forenklete regler for oppdeling av eierseksjonssameier.....	7
2.5. Vi mener at rapporten ikke i tilstrekkelig grad får frem hvilke følger endringene har for kommunene	8
3. Høringsprosessen	8
4. Nærmere om kommunens bemerkninger.....	9
4.1. Rapportens forutsetninger	9
4.1.1. Fordeler og ulemper ved større og mindre eierseksjonssameier fremgår ikke.....	9
4.1.2. Innspillene som har innkommet fremgår i liten grad av rapporten	10
4.2. Løsningsforslag nr. 1: Innføring av regler etter modell av borettslagsloven § 2-13	10
4.3. Løsningsforslag nr. 2: «Utbyggingsseksjon» som seksjonstype.....	11
4.3.1. Muligheten for at lovforslaget ikke får ønsket effekt.....	11
4.3.2. «Utbyggingsseksjon» bør defineres nærmere	12
4.3.3. Hva er «nødvendig uteareal» for øvrige deler av eierseksjonssameiet?	12
4.3.4. Driftsansvaret for ferdigstilte fellesarealer kan bli uklart.....	13
4.3.5. Reguleringsplan som ramme for eierens råderett over utbyggingsseksjonen gir sameierne liten forutberegnelighet.....	14
4.3.6. Begrensningene i utbyggers råderett over utbyggingsseksjonen bør innskjerpes og differensieres ...	14
4.3.7. Kommunens kontroll av rådighet ved søknad om dispensasjon	15
4.3.8. Nabovarsel vil ikke være tilstrekkelig for å sikre sameiets interesser ved endringer	15
4.3.9. Utbyggers fleksibilitet og mulighet til å fradele utbyggingsseksjonen ivaretar ikke sameiets interesser.....	16
4.3.10. Utbyggingsseksjonens levetid og manglende fremdrift må sikres oppfølging	16
4.3.11. Faste regler for sameiebrøk	17
4.3.12. Mulighet for oppdeling – behov for balanse	17
4.4. Løsningsforslag nr. 3: Enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier	18
4.4.1. Balanse i lovverket er nødvendig	18
4.4.2. Vedtektsfesting bedre enn lovfesting	18
4.4.3. Utarbeide nytt skjema	19
4.5. Øvrige temaer.....	19
4.5.1. Oppløsning av eierseksjonssameier skaper behov for ryddigere grunnbok	19
5. Kort oppsummering av Oslo kommunes merknader	19

5.1. Vi mener at forutsetningene bak rapporten må vurderes nærmere.....	19
5.2. Vi mener at utbyggingsseksjoner ikke bør innføres som foreslått	20
5.3. Vi mener at enklere regler for sammenslåing må balanseres med enklere regler for oppdeling	22

1. Departementets/ekspertutvalgets forslag til endringer

1.1. Kort om endringsforslagene

Bakgrunnen for rapporten som er sendt på høring er et ønske om å legge til rette for bedre eiendomsdannelse i større utbyggingsprosjekter. For å oppnå dette ba departementet et utvalg om å tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid med tanke på to forhold;

1. Avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse
2. Hensiktsmessig forvaltning av eiendommen

I rapporten har utvalget presentert et hovedforslag som går ut på bedre tilrettelegging for større eierseksjonssameier. Fordeler utvalget nevner ved større eierseksjonssameier er blant annet stordriftsfordeler, bedre rekrutterings- og kompetansegrunnlag for styrene, enklere struktur ved forvaltning av fellesområder og anlegg, enklere grensesnitt, mer oversiktlig og enklere å gjennomføre bomiljøtiltak som ivaretar alle grupper av beboere. Utvalget har imidlertid ikke definert hva som er optimal størrelse på eierseksjonssameier da dette vil variere avhengig av hva som vektlegges i vurderingen (sammensetning av eierseksjonssameiet, karakter og beliggenhet).

For å oppnå slik tilrettelegging har utvalget foreslått to hovedgrep; et for utbyggingsprosjekter og et for eksisterende eierseksjonssameier. Hovedgrepene er:

1. Utbyggingsseksjon som egen seksjonstype under utbyggingsfasen
2. Enklere sammenslåingsregler for eksisterende eierseksjonssameier

Løsningen med utbyggingsseksjon som egen seksjonstype skal ivareta eierseksjonssameiets råderett over ferdigstilte arealer, utbyggers råderett over ikke ferdigstilte arealer, samt gi eierseksjonssameiet noen virkemidler for å påvirke valg til løsning på ikke ferdigstilte arealer. Dette vil, i følge utvalget, medføre et rimeligere og mer effektivt alternativ for utbygger, sikre forutsigbarhet for sameierne og utbygger under utbyggingsprosjektets fremdrift, samt oppnå ønsket sluttprodukt i form av større eierseksjonssameier.

Flere aktører har imidlertid utvist skepsis til å innføre ny seksjonstype, men utvalget mener likevel utbygger kan ha betydelig interesse av å bygge større sameier istedenfor små, så lenge behovet for fleksibilitet og risikohåndtering er ivaretatt. De viser også til signalene fra sluttbruker for hvorfor de har brukt ressurser for å utvikle modellen. Utvalget påpeker følgende på side 22 i rapporten:

«Det er etter utvalgets syn hensiktsmessig at utbyggere skal ha ansvaret for og ta arbeidet med å sørge for at bruksenhetene som bygges etableres som egnede forvaltningsenheter. Dette er ikke et ansvar som bør skyves over på det nystiftede sameiet, og eventuelle nabosameier.»

I forslaget tar utvalget høyde for at utbygger alltid skal kunne fradele utbyggingsseksjonen. Utvalget mener at utbygger vil anse modellen som for risikofull å bruke dersom de ikke gis anledning til å avslutte eller omlegge et utbyggingsprosjekt. For eksempel kan endret markedssituasjon osv. medføre at det ikke er regningsvarende for utbygger å la utbyggingsseksjonen være en del av eierseksjonssameiet. Det samme kan være tilfelle når eierseksjonssameiet ikke samtykker til endringer utbygger ønsker å foreta.

Utvalget foreslår også en løsning der det legges til rette for enklere sammenslåingsregler av eksisterende eierseksjonssameier. Den viktigste endringen som foreslås her er endring av stemmeantall for sammenslåing fra samtlige seksjonseiere til kun to tredjedels flertall på årsmøtet.

1.2. Utbyggingsseksjon som en ny seksjonstype

Kort oppsummert vil innføring av «utbyggingsseksjon» som en ny seksjonstype gå ut på:

- Bruk av utbyggingsseksjon skal være en midlertidig løsning som legger til rette for utbygging over tid
- Utbyggingsseksjon blir et eget seksjoneringsformål som seksjoneres med et selvstendig seksjonsnummer
- Det skal ikke fastsettes sameiebrøk for utbyggingsseksjonen
- Utbyggingsseksjonen skal omfatte alle deler av eiendommen som ikke er seksjonert til annet formål
- Reseksjonering for å innlemme nye seksjoner og fellesareal fra utbyggingsseksjonen besluttet av eieren av utbyggingsseksjonen alene
- Beslutninger for utbyggingsseksjonen tas av eieren av utbyggingsseksjonen alene innenfor nærmere bestemte rammer
- Alle kostnader knyttet til utbyggingsseksjonen bæres av eier av utbyggingsseksjonen alene
- Eier av utbyggingsseksjonen har rett til å avhende utbyggingsseksjonen eller bringe den til opphør ved fradeling som selvstendig grunneiendom

1.3. Enklere sammenslåingsregler for allerede etablerte eierseksjonssameier

Kort oppsummert vil innføring av enklere sammenslåingsregler for allerede etablerte eierseksjonssameier gå ut på:

- Sammenslåing av eierseksjonssameier krever godkjenning med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøte (i dag kreves samtykke fra samtlige hjemmelshavere)
- Sammenslåing kan behandles på ekstraordinært årsmøte
- Det stilles minimumskrav til innkalling og saksfremlegg i sameiene for behandling av sammenslåing av sameier på årsmøtet
- Departementet gis hjemmel til å innføre regler om at hoveddelens BRA legges til grunn for fastsettelse av ny sameiebrøk ved sammenslåingen, med mindre det er tilslutning i sameiet om et annet beregningsgrunnlag
- Departementet gis hjemmel til å gi forskrifter om standardisering av søknadsskjema for sammenslåing
- De nødvendige forretninger som kreves ved sammenslåing (sletting, sammenslåing og reeksjonering) skjer samtidig for å sikre kontinuitet

2. Hovedpunkter i Oslo kommunes høringsvar

2.1. Generelle bemerkninger

Oslo kommune ser behovet for å forenkle regelverket for å gjennomføre større utbyggingsprosjekter på en bedre måte enn i dag og sikre etablering av mer hensiktsmessige driftsenheter i eierseksjonssameier. Vi stiller imidlertid spørsmål ved om utbyggingsseksjon er det

mest hensiktsmessige verktøy for å oppnå dette. Dersom slikt verktøy skal utvikles mener vi at sluttbrukernes interesser må ivaretas vesentlig bedre enn angitt av utvalget.

Utvalgets forslag til lovendring gir sameierne større medvirkningsmulighet på egen bosituasjon og kvalitet på bomiljøet. For utbygger vil gjennomføringsprosessen for opprettelse av eierseksjonssameier ved store utbyggingsprosjekter bli enklere og rimeligere. Dette vil, i følge utvalget, medføre færre delingssøknader for kommunene, noe som igjen vil medføre sparte kostnader.

Oslo kommune stiller seg bak tilrettelegging for økt medvirkning for sameierne. Vi er opptatt av gode boforhold og god kvalitet på bomiljøet. Større medvirkning fra sameierne skaper engasjement for fellesskapet og gode livsvilkår. I så måte mener Oslo kommune at enkelte av forslagene i rapporten er for lite progressive, mens på andre områder er forslagene basert på antakelser av hva som er en foretrukket løsning (utbyggingsseksjon). Oslo kommune mener det er vanskelig å ta stilling til vurderingsgrunnlaget for rapporten når mange av forslagene synes å bygge på antakelser og ikke basert på faktainnhenting.

2.2. Vi mener dagens alternativer burde vært utredet med tanke på en helhetlig løsning

Utvalgets forslag til utbyggingsseksjon er en modell hvor intensjonen er å ivareta helheten i utbygningsprosjektet. Utbyggingsseksjon skal ivareta det lille sameiet i tidlig fase, utbygger under fremdriften av utbyggingsprosjektet og sluttbrukers ønske om større eierseksjonssameier. Interessene til disse aktørene er imidlertid ikke sammenfallende, det kan derfor fremstå som krevende å lage en modell som ivaretar alle hensyn. Når utvalget selv foreslår at utbyggingsseksjonen kan fradeles når dette er ønskelig fra utbyggers side alene, fremstår modellen som «svak» sett fra sluttbrukerens side. Oslo kommune er ikke enig i at utbyggingsseksjon skal kunne fradeles av utbygger alene, dette vil rokke ved flere av intensjonene bak modellen. De som har kjøpt bolig i tidlig fase i et slikt utbyggingsprosjekt, vil ikke ha forutsigbarhet til hva sluttresultatet blir når utbygger alene når som helst kan endre dette. Når utvalget heller ikke sier noe om hva som er hensiktsmessig størrelse på eierseksjonssameier mener vi at vurderingsgrunnlaget for hva som er en ønsket modell ikke er tilstrekkelig redegjort for i rapporten, se punkter 4.3.1., 4.3.4. og 4.3.9.

Når aktørene har utvist skepsis til ny seksjonstype mener Oslo kommune at utvalget også burde forsøkt å skissere en løsning basert på de eksisterende alternativer:

1. Fradeling av de ulike byggetrinn i egne eiendommer, som medfører mindre eierseksjonssameier
2. Midlertidig råderett over eiendommen til utbygger gjennom kjøpskontrakter, som medfører større eierseksjonssameier
3. Effektiv stordrift av små eierseksjonssameier i form av «spleiselag»

Dette er velprøvde metoder som hver for seg ivaretar deler av helheten som etterspurt i mandatet. For eksempel kan man for større utbyggingsprosjekter ha forenklede krav til oppmålingsforretning ved fradeling, og gi bestemmelser om medvirkningsrett for eierseksjonssameiet som sikrer kvalitet for bomiljøet. Det bør også være bestemmelser om at eierseksjonssameier kan sammenslås underveis og/eller ved ferdigstilling av

utbyggingsprosjektet når dette er tjenlig for eierseksjonssameiet. Videre at utbygger og har en mulighet for å endre, avvikle eller selge utbyggingsprosjektet når forholdene tilsier dette. Utgangspunktet for kjøp er da et lite eierseksjonssameie men gitt føringer slik at sameier, når forholdene ligger til rette, har medvirkningsrett både på størrelse og kvaliteter på eierseksjonssameiet.

2.3. Vi mener at flere forhold bør reguleres nærmere i loven enn forslaget tar høyde for

Oslo kommune mener blant annet at endringer som går på tillatt høyde for byggverket og tillatt grad av utnytting er så store endringer at det bør stilles strengere krav til samtykket. Vi mener samtlige seksjonseiere må samtykke til slike endringer. Vi mener også at visse andre kriterier enn de to angitte må innarbeides, dog med noe redusert krav til samtykke se punkt 4.3.7.

Nødvendig areal for sameiet har ikke utvalget definert. Dette varierer fra prosjekt til prosjekt og vil variere underveis i utbyggingsprosjektet. Det bør derfor være klare føringer i lov eller forskrift på hva som bør vektlegges i en slik vurdering. Dette vil sikre enhetlig praksis og forutsigbarhet for kommunene, utbygger og sluttbrukere. Da vil det også bli klarere hva som kan anses som overflødige arealer som ikke er nødvendig for sameiet i en tidlig fase av utbyggingsprosjektet.

Hvem som skal stå for driftskostnader knyttet til overflødige arealer som er ferdigstilte og ikke lengre en del av utbyggingsseksjonen må klargjøres. Utvalget har foreslått at det økonomiske ansvaret for utbyggingsseksjonen og øvrige arealer i eierseksjonssameiet skal være klart avgrenset fra hverandre. Dette medfører at dersom arealer overføres fra utbyggingsseksjonen og til øvrige deler av sameiet vil utgiftene knyttet til arealene også måtte bæres av sameiet. Vi mener det vil være sterkt urimelig hvis seksjonseiere tidlig i prosjektet skal måtte stå for utgifter som knytter seg til arealer ment for mange flere seksjonseiere enn de er på dette tidspunktet. Oslo kommune mener utbygger skal stå for driftskostnadene til overflødige arealer som overføres eierseksjonssameiet i en tidlig fase.

2.4. Vi mener det bør innføres forenklede regler for oppdeling av eierseksjonssameier

Utvalget mener forenklede regler for sammenslåing kan bidra til mer hensiktsmessige driftsenheter, men utvalget har valgt å fremme forslag om utbyggingsseksjon da de mener at de beste driftsløsningene vil oppnås om det planlegges fra starten av.

Hva som er hensiktsmessige driftsenheter gir ikke utvalget et generelt svar på. I følge utvalget vil optimal størrelse på eierseksjonssameier variere avhengig av vurderingen som vektlegges (sammensetning på eierseksjonssameiet, beliggenhet, karakter).

Oslo kommune er enig med utvalget i at det ikke er mulig å gi et generelt svar på hva som er en optimal størrelse på et eierseksjonssameiet. Vi er imidlertid av den oppfatning at eierseksjonssameier endres over tid. For eksempel det som var optimalt ved ferdigstilling av et stort utbyggingsprosjekt behøver ikke være optimalt på et senere tidspunkt. Sameiernes behov for endring av sameiets størrelse, enten ved sammenslåing eller deling av eierseksjonssameier, bør da ivaretas på en måte som gjør det enkelt for seksjonseierne å endre dette.

Enklere regler for sammenslåing er allerede foreslått av utvalget. Vår erfaring er at det er større pågang på oppdeling av eierseksjonssameier enn sammenslåing. Oslo kommune mener derfor at det er av avgjørende betydning for gode bokkvaliteter for eierseksjonssameierne at det også tas høyde for enklere regler for oppdeling av eierseksjonssameiet. Dette kan for eksempel løses på tilsvarende måte som ved sammenslåing, ved at pantet beholder sin prioritet og det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon. Videre bør forslaget fra utvalget om sammenslåing av eierseksjonssameier også omfatte oppdeling av eierseksjonssameier, bla. at 2/3 flertall i årsmøtet på eierseksjonssameier er tilstrekkelig for både sammenslåing og oppdeling av eierseksjonssameier.

2.5. Vi mener at rapporten ikke i tilstrekkelig grad får frem hvilke følger endringene har for kommunene

Hvorvidt de foreslåtte løsningene vil medføre økte kostnader eller merarbeid for kommunen er heller ikke tilfredsstillende vurdert i rapporten. Ekspertutvalget mener at det er sannsynlig at kommunen vil motta flere seksjoneringsøknader i forbindelse med utbyggingsseksjoner, men at dette vil balanseres med færre delesøknader. Oslo kommune mener at forslag om lovendringer som medfører at vi skal «rydde opp», i form av krav om tilbakeføring der nødvendig samtykke for endringer ikke foreligger og reseksjonering der utbyggingsseksjonen blir liggende passiv, vil medføre mer arbeid og kostnader. Det vil også medføre flere forespørsler og økt saksgang fordi vi må besvare eierseksjonssameier som lurer på hvordan de skal gå frem for å rydde opp i situasjonen. Det er heller ikke gitt at antallet delesøknader vil gå ned fordi utbygger uansett gis en mulighet til å kunne dele på et senere tidspunkt dersom utbygger finner det formålstjenlig.

3. Høringsprosessen

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelse 08.02.2019 fra Byrådsavdeling for byutvikling hvor Plan- og bygningsetaten bes om å utarbeide høringsuttalelse fra Oslo kommune og innhente innspill fra andre berørte kommunale instanser og virksomheter. Byrådsavdelingen har bedt Plan- og bygningsetaten om å samordne kommunens uttalelser og utarbeide høringsuttalelsen på vegne av Oslo kommune.

Det er i forbindelse med høringen bedt om uttalelse fra følgende kommunale instanser og virksomheter:

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Bymiljøetaten
- Kommuneadvokaten
- Boligbygg Oslo KF
- Omsorgsbygg Oslo KF
- Undervisningsbygg Oslo KF
- Oslo Havn KF
- Kultur- og idrettsbygg Oslo KF

Det er innkommet uttalelser fra følgende kommunale instanser:

- Bymiljøetaten

- **Kommuneadvokaten**

Bymiljøetatens uttalelse er innarbeidet i høringsuttalelsen der det er funnet formålstjenlig. I deres uttalelse skriver de blant annet:

«Vi tror resultatet av lovforslaget i mange tilfelle kan bli det motsatte av hva man ønsker. I noen tilfeller kan forslaget føre til flere små driftsenheter. Gjennomføringstiden av prosjektene kan i noen tilfeller bli lenger. Vi kan få prosjekter som i lange perioder delvis er ferdigstilt og delvis under utvikling. Og driftsansvaret mellom eierseksjonssameiet og utbygger kan bli utydelig. Videre mener vi Ekspertutvalget ikke følger opp egne forutsetninger for detaljnivå i reguleringsplan og frister for ferdigstilling av sameier.»

Kommuneadvokaten har uttalt seg på generelt grunnlag uten noen nærmere konkretisering, og skriver blant annet:

«Disse hovedgrepene som foreslås virker fornuftige, men fra vårt ståsted har vi ingen ytterligere bemerkninger eller innspill til dette eller til de konkrete forslagene til lovendringer for å gjennomføre dette.»

Plan- og bygningsetaten henviser til våre ytterligere bemerkninger for vurdering av disse innspillene.

4. Nærmere om kommunens bemerkninger

4.1. Rapportens forutsetninger

4.1.1. Fordeler og ulemper ved større og mindre eierseksjonssameier fremgår ikke

Mandatet til utvalget har bygget på en forutsetning om at store sameier har flere fordeler enn små. Dette begrunner utvalget hovedsaklig med at større driftsenheter oppnår lavere totalkostnader ved drift og vedlikehold. Ulemper med større driftsenheter vurderes ikke.

Oslo kommune stiller seg kritiske til at de negative virkningene med store eierseksjonssameier ikke er vurdert, når høringsforslaget bygger på en forutsetning om at større eierseksjonssameier har flere fordeler sammenliknet med små.

I Oslo kommune opplever vi at det ved søknad om reseksjonering kan være problematisk med store eierseksjonssameier. Reseksjonering som går ut på en større endring av nevner i eierbrøken krever samtykke og underskrift fra alle hjemmelshaverne i eierseksjonssameiet. Vi ser at det ofte kan være uforholdsmessig tidkrevende å hente inn slike samtykker i store eierseksjonssameier. I tillegg er det slik at når reseksjoneringen skal tinglyses er det hjemmelshaver på tinglysningstidspunktet som skal ha underskrevet på reseksjoneringen. Jo større sameiene er, jo vanskeligere er det å ha oversikt over hjemmelshaveroverganger som nødvendiggjør nye underskrifter.

Oslo kommune savner en redegjørelse hva gjelder alternative løsninger dersom målet med lovendringene er å oppnå effektiv stordrift i eierseksjonssameiene.

Vi er enig i at kostnadsfordelingsmodellen for drift og vedlikehold av felles uteareal som beskrives i rapporten gir en skjevfordeling, da den kun tar hensyn til antall bruksenheter og ikke

eierbrøken til hver enkelt seksjonseier. Det finnes imidlertid andre eksempler på effektiv stordrift. I Oslo samarbeider ofte flere mindre sameiere om driften av utearealer i form av «spleiselag». Ofte er slikt samarbeid formalisert gjennom tinglyste avtaler hvor ansvar, beslutningsstruktur og kostnadsfordelinger er tydelig definert. Vi mener at dersom målet er å oppnå effektiv stordrift for sluttbrukerne i eierseksjonssameier bør det vurderes om dette kan oppnås med bedre avtaler mellom eierseksjonssameier, og ikke nødvendigvis større eierseksjonssameier enn det som allerede foreligger.

I et stort sameie kan det være vanskelig å føle samhørighet til andre boligblokker enn sin egen, spesielt hvis de andre boligblokkene har andre utfordringer hva gjelder drift, vedlikehold og reparasjon. Dette er ofte tilfelle i kombinerte sameier, men kan fort også bli en realitet for boligblokker når utbyggingen skjer etappevis, over flere år og når utbygger får den fleksibiliteten som foreslått i rapporten. Heisdommen (Rt. 2013 s. 1508) er et godt eksempel. I et boligsameie med syv boligblokker var det kun heis i fire av blokkene, og seksjonseiere i blokkene uten heis ønsket ikke å bære kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av heisene. Høyesterett kom til at samtlige seksjonseiere måtte bære utgiftene til reparasjon og vedlikehold. Dommen er et eksempel på problemer som kan oppstå når sameiene blir svært store med flere bruksenheter med ulike funksjoner og/eller behov.

På bakgrunn av overnevnte mener Oslo kommune at det foreligger en del forhold som kan være av betydning for utvalgets vurdering av hva som må anses å være «hensiktsmessige driftsenheter». Når det underliggende formålet med utvalgets arbeid har vært å foreslå endringer for «å sikre etablering av mer hensiktsmessige driftsenheter ved utbygging av fast eiendom som organiseres som eierseksjonssameier», mener vi at en nærmere vurdering av positive og negative sider ved større eierseksjonssameier er avgjørende.

4.1.2. Innspillene som har innkommet fremgår i liten grad av rapporten

Vi savner informasjon om hvem som har kommet med innspill som nevnes i rapporten. Kommunens oppfatning er at sluttbrukerne ikke ønsker større eierseksjonssameier. Selv etter forenklete regler for sammenslåing av eierseksjonssameier ble innført, får vi inn fler søknader om deling av eierseksjonssameier enn vi får inn søknader om sammenslåing. Et generelt ønske om større eierseksjonssameier speiler ikke vår oppfatning, sett i lys av de forespørsler og søknader vi mottar.

4.2. Løsningsforslag nr. 1: Innføring av regler etter modell av borettslagsloven § 2-13

Oslo kommune er enig med utvalget i at det ikke bør foreslås en løsning som bygger på en modell av borettslagsloven § 2-13. Denne bestemmelsen åpner for at utbyggere etter særskilt avtale med kjøper beholder eierskapet til samtlige andeler i laget. En modell som bygger på denne bestemmelsen vil altså gi utbygger kontroll over både utbyggingsprosjektet og de ferdigstilte delene av eierseksjonssameiet.

Oslo kommune mener at en modell som bygger på borettslagsloven ikke ivaretar interessene til sluttbrukerne i tilstrekkelig grad. I tillegg går en slik modell langt utover hva som er nødvendig for utbyggers kontroll over prosjektet. Det sentrale for utbyggerne er å beholde råderetten over ikke ferdigstilte byggetrinn.

4.3. Løsningsforslag nr. 2: «Utbyggingsseksjon» som seksjonstype

4.3.1. Muligheten for at lovforslaget ikke får ønsket effekt

Slik forslaget er utarbeidet vil utbygger stå fritt til å kunne velge eventuell fradeling underveis i utbyggingsprosjektet, til tross for at modellen med utbyggingsseksjoner i utgangspunktet er valgt. Så lenge denne muligheten foreligger mener Oslo kommune at lovforslaget ikke får ønsket effekt.

Målet med utbyggingsseksjoner som egen seksjonstype er større eierseksjonssameier. Når utbygger skal ha muligheten til å kunne fradele uten de øvrige seksjonseiernes samtykke, sikres ikke dette målet i tilstrekkelig grad. Oslo kommune mener at dersom utbygger har valgt utbyggingsseksjon som modell må utbyggers mulighet til ensidig beslutning om fradeling fjernes.

Oslo kommune mener at det foreligger en reell mulighet for at lovforslaget slik det er utarbeidet kan føre til mindre driftsenheter enn det er i dag. Utbyggers fokus vil være å verdioptimalisere sitt eget prosjekt, ikke å tilrettelegge for optimale driftsenheter for sluttbrukerne etter ferdigstilling av utbyggingsprosessen. Så lenge utbygger har mulighet til å fradele hele eller deler av utbyggingsseksjonen underveis i prosjektet, vil slik fradeling med stor sannsynlighet skje der utbygger er tjent med dette. Slik lovforslaget er utarbeidet gir det kun utbygger flere alternativer underveis i prosessen, men sikrer ikke bedre driftsenheter for sluttbrukerne. Resultatet av lovforslaget medfører en skjevfordeling av utbyggers og sluttbrukernes rettigheter.

Utvalget mener størrelsen på dagens eierseksjonssameier ofte er et resultat av krav om forhåndssalg på 40-60 %. Utvalget drøfter ikke hvorvidt utsalgsprisen for boliger/næringslokaler også kan ha betydning for størrelsen på eierseksjonssameiet. Ofte kan et prosjekt oppnå høyest salgspris dersom salgsperioden kan strekkes ut i tid. Jo flere enheter man er avhengig å selge på kort tid, jo lavere må man sette utsalgsprisen.

Med dagens regelverk tvinges utbygger til å prise objektene lavt nok til at man raskt oppnår 40-60 % salg for ett og ett byggetrinn/eierseksjonssameie. Etter dagens regler operer utbyggerne ofte med byggetrinn som består av flere objekter, og det vil derfor være forholdsvis mange seksjoner som må selges for å oppnå tallet på 40-60 %. Med det nye lovforslaget står utbygger mye friere i etableringen av byggetrinn/eierseksjonssameier og det vil være lettere å operere med ett og ett bygg i byggetrinnene enn det er i dag. I mange tilfeller vil utbygger derfor kunne tillate seg lengre salgsperioder med høyere utsalgspriser, fordi det er tale om færre leiligheter som legges ut samtidig. Utbygger kan også tillate seg å teste ulike konsepter i markedet, selv om det skulle ta noe tid. Handlingsrommet i tid kan i mange tilfeller bli vesentlig større, noe som vil redusere tilgangen på lavere prisede boliger. Kravet til 40-60 % forhåndssalg stabiliserer også boligmarkedet økonomisk.

Utbygger kan velge å avslutte et påbegynt løp, opprette eierseksjonssameier, og starte nye konsepter, uten hensyn til hva som gir optimale driftsenheter etter prosjektet er avsluttet. Vi kan få prosjekter som i lange perioder delvis er ferdigstilt og delvis under utvikling. Resultatet kan føre til at prosjekter strekkes ut i tid, og til slutt ender opp som mange små eierseksjonssameier likevel, med delvis uferdige arealer som skal betjene flere eierseksjonssameier. Dette kan typisk være utearealer eller felles parkeringskjellere.

I dag er nettopp størrelse på eierseksjonssameiet ofte styrende for prising og fremdrift av prosjektet. Med utvalgets forslag vil salg og ferdigstilling kunne skje uten hensyn til fremtidig organisering av eierseksjonssameiet, noe vi mener kan føre til en negativ utvikling.

4.3.2. «Utbyggingsseksjon» bør defineres nærmere

Oslo kommune mener at utvalget ikke har definert i lovforslaget hva en utbyggingsseksjon kan omfatte, og i hvilke tilfeller en slik seksjonstype kan benyttes.

Flere steder i rapporten skriver utvalget at utbyggingsseksjoner knytter seg til større prosjekter der eiendommen bygges ut i flere byggetrinn. Vi kan ikke se at dette er fulgt opp i lovforslaget.

Utbyggingsseksjon defineres i lovforslaget som «en midlertidig seksjon som skal bebygges og reseksjoneres til boligseksjoner, næringsseksjoner eller fellesareal». Slik vi forstår ordlyden kan en utbyggingsseksjon opprettes midlertidig på alle områder som «skal bebygges». Hva som ligger i «skal bebygges» fremstår ikke som klart, og det kan være naturlig å tenke at også allerede bebygde arealer som skal videreutvikles kan omfattes av denne ordlyden. I så fall vil det være mulig å opprette utbyggingsseksjoner på loft og andre bebygde arealer som skal rehabiliteres o.l. Dette har ikke utvalget omtalt i rapporten, og begrepets innhold trenger avklaring.

Videre fremstår det som uklart for oss hvorvidt en utbyggingsseksjon kan opprettes på allerede seksjonerte eiendommer. Dersom man ønsker å videreutvikle en eiendom kan det være aktuelt å skille ut fellesareal eller tilleggsareal i grunn som egen utbyggingsseksjon for å få en større frihet ved utbyggingen. Dette er heller ikke vurdert eller beskrevet i rapporten.

Hva angår hvilke eierseksjonssameier som kan benytte seg av utbyggingsseksjoner mener vi utvalget ikke har vært tydelige nok i forslaget til ny lovtekst dersom det er ment at utbyggingsseksjoner kun skal kunne benyttes der det vil bli aktuelt med svært store eierseksjonssameier. Slik ordlyden er foreslått vil alle eierseksjonssameier kunne opprette utbyggingsseksjoner, også de som kun består av to eneboliger som ligger på samme eiendom. I slike tilfeller vil en seksjonseier kunne skille ut tilleggsareal i grunnen som egen utbyggingsseksjon ved reseksjonering, for deretter å enklere kunne omgå den andre seksjonseierens innspill og meninger. Det vil kunne tenkes situasjoner hvor det går så langt at tilleggsareal i grunnen fradeles en seksjon fordi arealet i mellomtiden er satt som utbyggingsseksjon. Vi mener at dette er avgjørende spørsmål det må tas stilling til før eventuelle lovregler om utbyggingsseksjoner innføres.

4.3.3. Hva er «nødvendig uteareal» for øvrige deler av eierseksjonssameiet?

Utvalget opplyser at for at modellen med utbyggingsseksjoner skal være robust, må delen som er ferdigstilt og seksjonert kunne «stå på egne ben». Dette skal sikres ved at «nødvendig uteareal» for øvrige deler av eierseksjonssameiet ikke kan være en del av utbyggingsseksjonen. Utvalget opplyser om at dette vil være ivaretatt gjennom kommunale reguleringsplaner og byggetillatelser.

Oslo kommune er ikke enige i at nødvendig uteareal for hvert enkelt byggetrinn ivaretas av vedtatte reguleringsplaner og gitte byggetillatelser. I dag er praksisen slik at eiendommen ses på som ett ved seksjonering og reseksjonering, og kontrollen av uteoppholdsarealer knytter seg kun til arealer avsatt til felles uteoppholdsareal etter esl. § 7, 2. ledd.

I store eierseksjonssameier vil dette typisk være arealer som er merket på reguleringsplanen. Dersom kun første byggetrinn er ferdigstilt vil ikke merket areal i planen nødvendigvis gjenspeile hva som er «nødvendig» uteoppholdsareal, merket areal i reguleringsplan vil ofte kunne være mye større. Hvorvidt det skal være mulig å ta ut kun 1/10 av et slikt felles uteoppholdsareal fordi det kun er 1/10 av seksjonene som er bygget, må vurderes konkret. Vi mener at deler av et slikt areal ikke nødvendigvis tilfredsstillende hva som anses å være «nødvendig uteareal», da det kan argumenteres for at man trenger utearealet i sin helhet for å gi et uteareal de funksjoner man har behov for. For eksempel vil en hel syverbane være nødvendig for fotballspilling, og dersom kun deler overføres vil ikke dette tilfredsstillende tiltenkt arealbruk. Oslo kommune mener at det bør foretas en nærmere vurdering av krav til uteareal før lovendringer foreslås.

En vurdering av om tilstrekkelig mengde «nødvendig uteareal» skilles ut fra utbyggingsseksjonen i forbindelse med seksjonering er en skjønnsmessig vurdering, som plan- og bygningsmyndighetene vil måtte foreta i forbindelse med seksjonering og reseksjonering. Dersom slike arealer ikke er fastsatt klart og tydelig i byggesak eller reguleringsplan, vil man måtte foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle om hva som må anses å være «nødvendige utearealer». Dette kan medføre ulik praksis i kommunene, og også innad i kommunen.

Med mindre «nødvendig uteareal» er alt det areal som i dag vurderes som «arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal» etter esl. § 7, 2. ledd, må det fastsettes klarere grenser for en slik vurdering, før regler om utbyggingsseksjoner innføres. Hva som anses som «nødvendig uteareal» må defineres, og hvordan slike arealer skal sikres ved seksjonering og reseksjonering må vurderes nærmere.

4.3.4. Driftsansvaret for ferdigstilte fellesarealer kan bli uklart

Ved bruk av utbyggingsseksjoner i store utbyggingsprosjekter kan det bli lange perioder hvor deler av prosjektet er ferdigstilt og tatt i bruk, mens andre deler er under bygging. Driftsansvaret for ferdigstilte utearealer kan i slike tilfeller bli uklart.

Utvalget er opptatt av at utbyggingsseksjonen og øvrige deler av sameiet skal ha en klar avgrensning hva gjelder økonomi og beslutninger. Eier av utbyggingsseksjonen står selv for alle kostnader o.l. som knytter seg til denne seksjonen, og sameiet som sådan deler kostnadene på fellesarealer som er fradelt fra utbyggingsseksjonen.

Eier av utbyggingsseksjonen bestemmer hvilke arealer, utover det som må anses som «nødvendige utearealer», som skal overføres til sameiet ved seksjonering og reseksjonering. På denne måten kan utbyggere frigi ferdigstilte arealer som er overdimensjonerte til sameiet, og sameiet vil måtte bære kostnadene av dette. Det vil virke urimelig at kjøpere av de første seksjonene skal måtte stå for driftsutgifter som baserer seg på mange flere brukere. Typisk vil dette kunne være vedlikehold av store garasjer, uteoppholdsarealer, gater, møteplasser o.l. som er en del av prosjektet i sin helhet og ikke bare knytter seg til de enkelte byggetrinnene som er ferdige.

Slik det fremgår av rapporten er det utbygger som kan diktere hvem som skal ha det økonomiske ansvaret for fellesarealene ved at de fradeles utbyggingsseksjonen i forbindelse med seksjonering eller reseksjonering. Dersom arealene er overdimensjonerte vil dette medføre store kostnader for sameiet. Oslo kommune mener dette bør vurderes før lovendringen om utbyggingsseksjoner kan bli en aktualitet.

I Oslo driftes en rekke gater, plasser og torg av private eierseksjonssameier. Det er viktig at sameiene er organisert slik at man sikrer en effektiv og trygg drift av offentlig tilgjengelige uteområder. Det er mulighet for at driftsansvaret for ferdigstilte uteareal kan bli uklart hvis vi følger utvalgets forslag, med den følge at utearealene som er offentlig tilgjengelig, vil få dårlig kvalitet fordi det er uavklart eller uenigheter knyttet til hvem som skal betale for vedlikehold o.l.

4.3.5. Reguleringsplan som ramme for eierens råderett over utbyggingsseksjonen gir sameierne liten forutberegnelighet

Utvalget foreslår at reguleringsplanen skal sette grenser for hva en utbygger kan gjøre med utbyggingsseksjonen uten samtykke fra øvrige deler av eierseksjonssameie. På bakgrunn av dette mener utvalget at det vil være nødvendig med en relativt detaljert reguleringsplan.

Hva utvalget mener er en relativt detaljert reguleringsplan fremkommer ikke av rapporten. Det fremgår for øvrig av rapporten at der utbygger søker om dispensasjon fra tillatt høyde for byggverket, grad av utnytting, arealformål og byggegrenser på terreng må utbygger ha sameiets samtykke med 2/3 flertall på årsmøtet. Som følge av dette er det foreslått at et av vilkårene for å seksjonere en eiendom med utbyggingsseksjon må være at vedtatt reguleringsplan inneholder bestemmelser om disse kriteriene.

I Oslo kommune inneholder mange ulike typer reguleringsplaner slike bestemmelser. Dette vil medføre at nesten alle eiendommer i Oslo kan seksjoneres med utbyggingsseksjon uten at mer detaljert reguleringsplan foreligger. Vi mener at de kriteriene utvalget foreslår ikke er tilstrekkelig detaljerte. Reguleringsplanene kan være så generelt utformet at forutberegneligheten for en eierseksjonssameier ikke ivaretas når det gjelder endringer utbygger kan foreta underveis.

På bakgrunn av det overnevnte kan vi ikke se at utvalget foreslår endringer i plan- og bygningsloven som sikrer de premisser utvalget selv forutsetter.

4.3.6. Begrensningene i utbyggers råderett over utbyggingsseksjonen bør innskjerpes og differensieres

Utvalget foreslår at eier av utbyggingsseksjonen i utgangspunktet alene skal kunne beslutte å søke om endringer av utbyggingsprosjektet. For endringer knyttet til høyde for byggverket, grad av utnytting, arealformål og byggegrenser på terreng er råderetten imidlertid begrenset. For slike endringer foreslår utvalget at det skal stilles krav til at utbygger innhenter samtykke fra 2/3 flertall på årsmøtet.

Oslo kommune mener at endringer som går på tillatt høyde for byggverket og tillatt grad av utnytting er så store endringer at det bør stilles strengere krav til samtykket enn 2/3 flertall. Vi mener samtlige seksjonseiere må samtykke til slike endringer.

I tillegg mener vi at endringer knyttet til byggegrenser under terreng, materialbruk og opparbeidelse av utearealer også bør være områder der samtykke er nødvendig. Dette er endringer som kan medføre store endringer på eierseksjonssameiets sammensetning og utforming, særlig etterfølgende drift og vedlikehold. Fordi slike endringer er mindre omfattende enn tillatt grad av utnytting og høyder, bør disse endringene eventuelt kunne godkjennes med 2/3 flertall.

4.3.7. Kommunens kontroll av rådighet ved søknad om dispensasjon

I rapporten foreslås det at dersom det skal foretas endringer som omfattes av de begrensninger for råderett som nevnt under 4.3.5 og 4.3.6. vil det være nødvendig med samtykke fra to tredjedels flertall på årsmøtet. Dette mener utvalget at må følges opp i den kommunale saksbehandlingen ved at utbygger må dokumentere at nødvendig samtykke er innhentet for de endringene som omsøkes. Dersom slikt samtykke ikke foreligger mener utvalget at kommunen likevel skal gi igangsettingstillatelse til tiltaket, men på utbyggers risiko da slik dokumentasjon vil være et vilkår for brukstillatelse.

Oslo kommune mener at det er lite hensiktsmessig å gi igangsettingstillatelse dersom man risikerer at brukstillatelse ikke vil bli gitt. Dersom styret ikke går med på endringene i etterkant vil man ha et ferdig utbygget prosjekt som ikke kan benyttes fordi betingelser knyttet til brukstillatelse ikke kan oppfylles. Alternativet blir å fradele eiendommen eller tilbakeføre endringene. Dersom eiendommen av ulike grunner ikke kan fradeles, står man igjen med tilbakeføring som eneste alternativ. Dette kunne vært unngått ved at igangsettingstillatelse ikke ble gitt i utgangspunktet.

Vi mener det derfor har lite for seg å gi igangsettingstillatelse til tiltak som man kan risikere at må tilbakeføres i etterkant. Muligheten for å gi igangsettingstillatelse bør fjernes.

4.3.8. Nabovarsel vil ikke være tilstrekkelig for å sikre sameiets interesser ved endringer

Utvalget foreslår å pålegge eieren av utbyggingsseksjonen en formell varslingsplikt til styret i sameiet, på lik linje med det som følger av krav til nabovarsel etter plan- og bygningsloven. På denne måten mener utvalget, at styret får en oppfordring til å ta stilling til om de ulike tiltakene eieren av utbyggingsseksjonen planlegger er innenfor fastsatte rammer for utbyggingsseksjonen. I tillegg opplyser utvalget at eierseksjonsloven § 51, bokstav c) vil fungere som en «sikkerhetsventil» for endringer som går ut over utbyggers frie råderett, se under punkt 4.3.5. og 4.3.6.. Muligheten for styret til å få kontrollert dette følger av at det innføres regler om at styret i et eierseksjonssameie med utbyggingsseksjon skal nabovarsles.

Oslo kommune mener at det finnes forhold som vil være omfattet av esl. § 51, bokstav c), men hvor nabovarsling ikke kreves. Nabovarsel vil derfor ikke ivareta sameiets interesser i tilstrekkelig grad.

For eksempel nevner utvalget selv at endring av materialbruk kan være endringer som omfattes av esl. § 51, bokstav c). Dette er imidlertid endringer som ikke nødvendigvis krever nabovarsling etter plan- og bygningsloven, og styret vil derfor ikke bli varslet om at det er søkt om slike endringer.

Oslo kommune mener at sameiets interesser ved endringer må sikres bedre før eventuelle lovendringer gjennomføres.

4.3.9. Utbyggers fleksibilitet og mulighet til å fradele utbyggingsseksjonen ivaretar ikke sameiets interesser

Utvalget mener at dersom utbygger ikke gis anledning til å avslutte eller omlegge et utbyggingsprosjekt vil bruk av utbyggingsseksjon oppfattes som så risikofyllt at det ikke vil anses rasjonelt å benytte seg av modellen. Utbyggeren må derfor gis anledning til å fradele denne. Oslo kommune mener at en slik «sikkerhetsventil» for utbygger ikke er hensiktsmessig.

Slik det står i rapporten er det behov for fleksibilitet grunnet markedsendringer som kan tilsi færre eller flere enheter enn opprinnelig planlagt, tomtens beskaffenhet, tekniske nyvinninger, endringsønsker fra kjøperne, prisøkning, endrede politiske føringer, endrede forhold hos utbyggeren og andre forhold som medfører at utbyggeren ikke lenger ønsker, eller kan, gjennomføre prosjektet som opprinnelig planlagt. Det kan være flere mulige handlingsalternativer dersom utbygger ønsker å avslutte utviklingen av eierseksjonssameiet slik det er planlagt. Utbyggingsseksjonen kan selges til en annen utbygger, utbyggingsseksjonen kan fradeles, eller den kan selges til de andre seksjonseierne. Dette gir ikke den forutsigbarheten som utvalget trekker frem som en fordel for seksjonseierne.

Hvis utbyggeren gis automatisk rett til å avvikle utbyggingsseksjonen (dele eiendommen), så medfører det usikkerhet for de øvrige seksjonseierne med hensyn til hvor stort sameiet blir. I rapporten står det at denne usikkerheten er der allerede i dag, slik at kjøperen allerede i dag aksepterer betydelig usikkerhet når de flytter inn i et større utbyggingsprosjekt. Forskjellen fra i dag vil bli at avklaringen på størrelsen på eierseksjonssameiet kommer etter at kjøperne har flyttet inn. Dette mener utvalget ikke bør være avgjørende når det praktiske alternativet i dag er flere små eierseksjonssameier.

Oslo kommune mener at det nettopp er endringen etter at de første seksjonseierne har flyttet inn som er det prinsipielt nye med lovforslaget. Dette kan være av stor betydning for kjøper, og setter kjøper i en potensielt endret og vanskeligere stilling enn kjøper er etter gjeldende lovverk. Kjøper gis ikke mulighet til å kunne ta høyde for endringer når man velger å kjøpe en seksjon i et slikt utbyggingsprosjekt. Dersom det tas forbehold fra utbyggers side gis kjøper en mulighet til å kunne vurdere at det finnes en risiko for endringer i etterkant av kjøpet. Ved bruk av utbyggingsseksjoner og fri adgang til å fradele disse, er det ingenting som vil tilsi den ene eller den andre løsningen.

Oslo kommune mener at utvalget her undervurderer konsekvensen av et slikt lovforslag, særlig for sluttbrukerne. Oslo kommune mener det ikke bør være mulighet for utbygger å fradele utbyggingsseksjonen dersom modellen med utbyggingsseksjon er valgt.

4.3.10. Utbyggingsseksjonens levetid og manglende fremdrift må sikres oppfølging

Utvalget skriver at for å ivareta utbyggingsseksjonens midlertidige karakter, bør det fastsettes en frist for hvor lenge en utbyggingsseksjon kan bestå uten at den videreutvikles. For de tilfeller der ferdigstilling trekker ut i tid foreslår utvalget at det tas inn i loven at kommunen kan pålegge eieren av utbyggingsseksjonen å fradele denne dersom det ikke er søkt om ny byggetillatelse for hele eller deler av utbyggingsseksjonen innen fem år etter at siste midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen ble gitt.

Vi kan ikke se at en søknad om ny byggetillatelse i seg selv sikrer noen fremdrift eller ferdigstilling av sameiet. Dette opplever vi som en mangel i lovforslaget.

I tillegg mener vi at situasjoner som forespeilet bør søkes løst på annen måte enn ved at kommunen skal kreve reseksjonering. Kommunens adgang til reseksjonering kan være en slags «sikkerhetsventil», men bør ikke være eneste måten loven legger opp til for å avverge passive utbyggingsseksjoner. Vi mener øvrige seksjonseiere også bør gis mulighet til å sanksjonere ovenfor utbygger, slik at utbyggingsprosjektet ikke strekker ut i tid uten fremdrift og ferdigstillelser.

For kommunen innebærer de foreslåtte lovendringene nye saksbehandlingsrutiner og oppfølging etter at siste reseksjoneringsvedtak er gitt. Dette er uheldig da det medfører en restanse som aktiveres 5 år frem i tid og da bør ryddes opp i av hensyn til matrikkelens pålitelighet.

Oslo kommune foreslår derfor at det eventuelt utarbeides regler som gir styret i sameiet en adgang til å søke om reseksjonering i slike tilfeller, og på gitte vilkår.

4.3.11. Faste regler for sameiebrøk

Dersom utbyggingsseksjoner er aktuelt stiller Oslo kommune seg bak det utvalget sier om faste regler for sameiebrøk. Dette vil være helt nødvendig for at det skal kunne være mulig med en suksessiv reseksjonering der seksjoner innlemmes fra utbyggingsseksjonen til en del av det øvrige sameiet, etter hvert som de blir ferdig utbygde.

Oslo kommune foreslår at det også tas stilling til om like regler bør innføres for alle typer eierseksjonssameier, og ikke bare der det er utbyggingsseksjoner.

4.3.12. Mulighet for oppdeling – behov for balanse

Ved ny eierseksjonslov som trådte i kraft 01.01.18 ble sammenslåing av eierseksjonssameier forenklet ved at det ikke var behov for pantesamtykke ved sammenslåing. Oslo kommune har som følge av lovendringen ikke opplevd noe økning i antall saker for sammenslåing av eierseksjonssameier. Det kan jo være at sammenslåing av eierseksjoner fortsatt er for komplekst og tar for lang tid slik at sameier søker andre alternativer for samarbeid. Det kan og tenkes at det er andre årsaker til at det ikke er stor pågang av sammenslåing av seksjonssameier.

I dag mottar Oslo kommune flere søknader om oppdeling enn om sammenslåing av eierseksjonssameier. Oppdeling av eierseksjoner er komplekst og tar tid. Dersom det skal legges til rette for større eierseksjonssameier, mener vi at det også bør vurderes enklere regler for oppdeling av store eierseksjonssameier.

Dersom eierseksjonssameiet ikke fungerer optimalt må det være mulighet for å dele opp i mindre eierseksjonssameier. Slik loven er utarbeidet i dag krever dette tilslutning fra alle hjemmelshaverne i eierseksjonssameiet, noe som vil være en omfattende prosess å få til i så store eierseksjonssameier som utbyggingsseksjonsmodellen forespeiler.

Videre ser vi ingen grunn for at utbygger enkelt skal kunne dele opp sameiet i mindre eierseksjonssameier underveis i prosessen, mens det skal være betydelig mer omfattende i etterkant av at eierseksjonssameiet er ferdigstilt i sin helhet.

Se punkt 4.4.1 siste avsnitt for forslag til løsning.

4.4. Løsningsforslag nr. 3: Enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier

4.4.1. *Balanse i lovverket er nødvendig*

Oslo kommune er positive til enklere sammenslåingsregler såfremt man sikrer en balanse i lovverket ved at tilsvarende regler innføres for oppdeling av eierseksjonssameier.

Oslo kommune har ikke opplevd noen pågang for sammenslåing av eierseksjonssameier etter at dette ble gjort enklere ved ny lov som ikrafttrådte 1.1.2018. Hvorvidt dette har sammenheng med at det fortsatt ikke er enkelt nok er usikkert, men vår erfaring tilsier at det kommer inn flere søknader om deling av eierseksjonssameier enn sammenslåing.

Vi mener at dersom det skal innføres regler som gjør det enklere å sammenslå eierseksjonssameier nødvendiggjør dette også en endring av lovreglene som regulerer oppdeling av etablerte eierseksjonssameier. Det er behov for en balanse i lovverket hva gjelder eierseksjonseiers muligheter for å velge sammensetningen av eierseksjonssameiet.

Dersom sammenslåing av eierseksjonssameier viser seg å ikke fungere slik som eierseksjonseierne trodde, mener Oslo kommune at det må være mulig å dele opp sameiet igjen på like vilkår som for sammenslåingen. Det er ingen grunn for at sammenslåingen skal være enkel dersom risikoen for at det ikke fungerer optimalt gjør at man ikke gjennomfører sammenslåing fordi en eventuell tilbakeføring er vesentlig vanskeligere.

Oslo kommune mener derfor at det er av avgjørende betydning for gode bokkvaliteter for eierseksjonssameierne at det også tas høyde for enklere regler for oppdeling av eierseksjonssameiet. Dette kan for eksempel løses på tilsvarende måte som ved sammenslåing, ved at pantet beholder sin prioritet og det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon. Videre bør forslaget fra utvalget også omfatte oppdeling av eierseksjonssameiet, bla. at 2/3 flertall i årsmøtet også er tilstrekkelig for oppdeling av eierseksjonssameiet.

4.4.2. *Vedtektsfesting bedre enn lovfesting*

I rapporten peker utvalget på mulighetene for å kunne vedtektsfeste at det kun behøves to tredjetalls flertall for å sammenslå to eller flere eierseksjonssameier. De mener ulempene med et slikt forslag er at dette ikke vil avbøte situasjonen for sameier som allerede er etablert.

Oslo kommune forstår at det er ønskelig at etablerte sameier bør ha muligheten til å kunne slå seg sammen, men dersom reglene endres her vil det også kunne medføre at der enkelte har kjøpt en eierseksjonsleilighet med den forutsetning at sameiet ikke var så stort, kan denne forutsetningen på en lite forutberegnelig måte plutselig rokkes ved. Når det gis mulighet til å sammenslå eierseksjonssameier med to tredjedels flertall fjerner man den enkelte seksjonseiers mulighet til å motsette seg dette.

En sammenslåing har, som vi allerede har vært inne på, ikke nødvendigvis bare positive sider ved seg og det bør derfor være mulig for en seksjonseier å kunne vurdere om det er noe som kan være eller kan bli aktuelt for det sameie han går inn i.

Eierseksjonssameier som allerede eksisterer, og de som er eiere i et slikt sameie har tatt del i sameiet med den forutsetning at sameiet ikke vil bli større, med mindre alle eiere tilslutter seg dette. Dersom det lovfestes at sammenslåing kan skje med 2/3 flertall vil denne forutsetningen forsvinne.

Oslo kommune mener at å gi mulighet for eventuell vedtektsfesting av en slik mulighet vil være en bedre løsning enn en lovfesting, fordi en vedtektsfesting av lempeligere flertallskrav for sammenslåing ikke går ut over allerede eksisterende eierseksjonssameier i like stor grad. Ved opprettelsen av nye eierseksjonssameier vil man likevel kunne innføre slike regler i vedtektene, og sluttbrukerne vil ha mulighet til å kreve sammenslåing med 2/3 flertall dersom man ser på dette som mer hensiktsmessig etter at prosjektet er ferdig utbygd.

4.4.3. Utarbeide nytt skjema

Oslo kommune stiller seg positive til at det foreslås utarbeidelse av nytt skjema som tar for seg den samlede prosessen i forbindelse med en sammenslåing av eierseksjonssameier. Slik praksisen er i dag er det vanskelig å skjønne hva som behøves for sammenslåing, og det gjøres i tre operasjoner. En sammenstilling for å sikre kontinuitet er nødvendig.

Oslo kommune mener at det også bør vurderes å utarbeide skjema for oppdeling av eierseksjonssameier. Vi mener dette henger tett sammen med sammenslåing, og vil forenkle prosessen for de som ønsker oppdeling.

4.5. Øvrige temaer

I rapporten vurderes flere øvrige temaer. Utvalget har bare funnet det nødvendig med endringer i forbindelse med ett av disse temaene. Oslo kommune er enige i de vurderinger utvalget har foretatt i forbindelse med omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameie, krav om egen inngang til garasjeareal som seksjoneres til næringsformål og krav til klar avgrensning av parkeringsplasser som seksjoneres som egen næringsseksjon.

4.5.1. Oppløsning av eierseksjonssameier skaper behov for ryddigere grunnbok

Oslo kommune er enige i at det er behov for ryddigere grunnbok ved oppdeling av eierseksjonssameier til et ordinært tingsrettslig sameie. Da dette er et område som primært omfatter tinglysingsmyndigheten og panthavere samt andre med tilsvarende rettigheter i grunnboken har vi ingen ytterligere bemerkninger knyttet til dette.

5. Kort oppsummering av Oslo kommunes merknader

5.1. Vi mener at forutsetningene bak rapporten må vurderes nærmere

Oslo kommune mener at forutsetningene som ligger til grunn for rapporten ikke er tilstrekkelig redegjort for og vurdert.

- Oslo kommune mener at store eierseksjonssameier også kan medføre ulemper for sluttbrukerne. Hvilke ulemper som kan oppstå ved større eierseksjonssameier er ikke vurdert eller presentert i rapporten. Fordi det underliggende formålet med utvalgets arbeid har vært å foreslå endringer for «å sikre etablering av mer hensiktsmessige driftsenheter

ved utbygging av fast eiendom som organiseres som eierseksjonssameier» mener Oslo kommune at en slik vurdering er helt avgjørende før en tar en endelig beslutning. Se punkt 4.1.1. for nærmere redegjørelse.

- Rapporten opplyser ikke om hvem som har kommet med innspill knyttet til rapporten, og hva som har blitt påpekt av de ulike aktørene til de ulike spørsmålene og løsningene utvalget har presentert. Oslo kommune kjenner seg ikke igjen i det utvalget opplyser om at sluttbrukere har et ønske om større eierseksjonssameier enn slik det er i dag. Se punkt 4.1.2. for nærmere redegjørelse.

5.2. Vi mener at utbyggingsseksjoner ikke bør innføres som foreslått

Oslo kommune mener at løsningsforslag 2 om å innføre utbyggingsseksjon som ny seksjonstype, har flere forhold som må vurderes og reguleres nærmere før eventuell lovendring.

- Oslo kommune mener at det ikke er gitt at lovforslaget vil gi den effekten man ønsker. Når utbygger står fritt til å velge organiseringsformen lenge etter at utbyggingsprosjektet startet, mener Oslo kommune at det ikke er usannsynlig at lovforslaget gir motsatt effekt enn det man søker å oppnå. Se punkt 4.3.1. for nærmere redegjørelse.
- I hvilke tilfeller seksjonstypen «utbyggingsseksjon» kan benyttes bør defineres nærmere. Det er uklart hvorvidt en utbyggingsseksjon kan opprettes på allerede seksjonert eiendom. Det er også uklart hvorvidt en utbyggingsseksjon kan opprettes i små eierseksjonssameier. Vi savner redegjørelser knyttet til dette, samt klarere ordlyd i loven dersom det er tenkt at utbyggingsseksjoner kun skal benyttes på ubebygde arealer i større utbyggingsprosjekter. Se punkt 4.3.2. for nærmere redegjørelse.
- Hva som menes med «nødvendige utearealer» som skal skilles ut fra utbyggingsseksjonen i forbindelse med reseksjonering må defineres. Dette varierer fra prosjekt til prosjekt og vil variere underveis i utbyggingsprosjektet. Det bør derfor være klare føringer i lov eller forskrift på hva som bør vektlegges i en slik vurdering. Dette vil sikre enhetlig praksis og forutsigbarhet for kommunene, utbygger og sluttbrukere. Da vil det også bli klarere hva som kan anses som overflødige arealer som ikke er nødvendig for sameiet i en tidlig fase av utbyggingsprosjektet. Se punkt 4.3.3. for nærmere redegjørelse.
- Hvem som skal stå for driftskostnader knyttet til overflødige arealer som er ferdigstilte og ikke lengre en del av utbyggingsseksjonen må klargjøres. Utvalget har foreslått at det økonomiske ansvaret for utbyggingsseksjonen og øvrige arealer i eierseksjonssameiet skal være klart avgrenset fra hverandre. Dette medfører at dersom arealer overføres fra utbyggingsseksjonen og til øvrige deler av sameiet vil utgiftene knyttet til arealene også måtte bæres av sameiet. Vi mener det vil være sterkt urimelig hvis seksjonseiere tidlig i prosjektet skal måtte stå for utgifter som knytter seg til arealer ment for mange flere seksjonseiere enn de er på dette tidspunktet. Oslo kommune mener utbygger skal stå for driftskostnadene til overflødige arealer som overføres eierseksjonssameiet i en tidlig fase. Se punkt 4.3.4. for nærmere redegjørelse.
- Rammene for eiers råderett over utbyggingsseksjonen er ikke redegjort for i tilstrekkelig grad. Utvalget foreslår at reguleringsplanen skal sette grenser for hva en utbygger kan

gjøre med utbyggingsseksjonen uten samtykke fra øvrige deler av eierseksjonssameiet. På bakgrunn av dette mener utvalget at det vil være nødvendig med en relativt detaljert reguleringsplan. Dette er ikke fulgt opp i de endringene som foreslås i lovverket, og Oslo kommune mener at dette må redegjøres nærmere for før eventuell lovendring kan gjennomføres. Se punkt 4.3.5. for nærmere redegjørelse.

- Oslo kommune mener at dersom utbygger ønsker å foreta endringer som går på tillatt høyde for byggverket og tillatt grad av utnytting er dette så store endringer at det bør stilles strengere krav til samtykket enn det utvalget har foreslått. Vi mener samtlige seksjonseiere må samtykke til slike endringer. Vi mener også at flere kriterier enn de angitte må innarbeides, dog med noe redusert krav til samtykke. Se punkt 4.3.6. for nærmere redegjørelse.
- Krav til samtykke for å søke om dispensasjon fra enkelte bestemmelser i reguleringsplanen har lite for seg dersom kommunen likevel skal gi igangsettingstillatelse til tiltaket med betingelse om at samtykket foreligger før brukstillatelse blir gitt. Dette kan medføre situasjoner der kommunen har gitt tillatelse, men hvor det senere må tilbakeføres fordi styret aldri samtykker til endringene som har blitt foretatt. Dette mener Oslo kommune er lite ønskelig og en slik løsning vil kunne skape store konflikter. Se punkt 4.3.7. for nærmere redegjørelse.
- Vi mener at det må utarbeides klare regler som sikrer at eier til utbyggingsseksjonen ikke går ut over sin råderett hva gjelder endringer knyttet til utbyggingen. Utvalgets forslag om å innføre krav om nabovarsel til styret i et eierseksjonssameie ikke er nok. Se punkt 4.3.8. for nærmere redegjørelse.
- Oslo kommune mener at utbygger ikke bør gis adgang til å fradele utbyggingsseksjonen. Vi mener utvalget underkommuniserer sluttbrukernes interesser når de uttaler at det neppe stiller kjøper i en dårligere posisjon enn de har i dag dersom eier av utbyggingsseksjonen får mulighet til å fradele utbyggingsseksjonen uten samtykke fra øvrige i eierseksjonssameiet. Se punkt 4.3.9. for nærmere redegjørelse.
- Utvalget foreslår at kommunen skal gis adgang til å kreve reseksjonering på gitte vilkår for å sikre at utbyggingsseksjoner er av midlertidig karakter. Vi mener at dette først og fremst bør forsøkes sikret på annen måte, og at kommunen kun skal rydde opp i slike forhold der kommunen anser behov for det. Å pålegge kommunen å utarbeide et system for å holde oversikt over utbyggingsseksjoner som blir liggende uten at noe skjer mener vi er lite gunstig. Det bør derfor undersøkes om det finnes andre, bedre alternativer for slik kontroll. Se punkt 4.3.10. for nærmere redegjørelse.
- Ved eventuell innføring av regler om utbyggingsseksjoner mener vi det er nødvendig å balansere lovverket ved at det også etableres enklere regler for oppdeling av eierseksjonssameier. Slik loven er utarbeidet i dag er det krav til tilslutning fra samtlige grunneiere dersom man ønsker å dele opp eiendommen i flere eierseksjonssameier. Oslo kommune mener at det er en viss risiko for at svært store eierseksjonssameier ikke vil fungere, og muligheten for å dele dem opp i etterkant bør da være til stede. Se punkt 4.3.12. for nærmere redegjørelse.

5.3. Vi mener at enklere regler for sammenslåing må balanseres med enklere regler for oppdeling

Når det gjelder løsningsforslag nummer 3, som gjelder enklere regler for sammenslåing av seksjoner, har Oslo kommune følgende merknader:

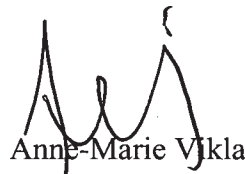
- Balansen i lovverket ved slike endringer bør vurderes nærmere. Dersom det innføres regler som går ut på at det vil være nok med to tredjedels flertall for sammenslåing av eierseksjonssameier, uten at det samtidig innføres tilsvarende regler for oppdeling, vil dette medføre at det blir svært vanskelig å tilbakeføre til opprinnelige eierseksjonssameier dersom man ikke oppnår ønsket effekt av en sammenslåing. Se punkt 4.4.1. for nærmere redegjørelse.
- Forutsatt at det ikke innføres enklere regler for oppdeling i kombinasjon med forslaget mener Oslo kommune at lempeligere krav til avstemmingen bør innføres som en mulighet man kan vedtektsfeste, og ikke en lovfesting som vil gjelde allerede eksisterende eierseksjonssameier. Dette har bakgrunn i den enkelte eierseksjonssameier sin forutberegnelighet hva gjelder sammensetningen av det eierseksjonssameie han eller hun allerede har blitt en del av. Se punkt 4.4.2. for nærmere redegjørelse.
- Vi er enige i at det er behov for å utarbeide et samlet skjema for krav til dokumentasjon for sammenslåing av ett eller flere eierseksjonssameier. I dag benyttes flere skjemaer og vedlagte dokumenter, og det er hensiktsmessig å samle dette for å forenkle prosessen. Oslo kommune foreslår at det også utarbeides samlet søknadsskjema for oppdeling. Se punkt 4.4.3. for nærmere redegjørelse.

Plan- og bygningsetaten



Ellen S. de Vibe

etatsdirektør



Anne-Marie Vjåla

avdelingsdirektør