

Ot prp nr 33

(1995–96)

Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

INNHOOLD

	Side		Side
1. Innledning	5	5.5.4 Saksbehandlingsgebyr	38
2. Proposisjonens hovedinnhold	5	5.5.5 Registrering og tinglysing	39
3. Bakgrunnen for lovrevisjonen	7	5.5.6 Klage	39
3.1 Historikk	7	5.6 Reseksjonering	40
3.2 Departementets høringsnotat	7	5.7 Registrering i foretaksregisteret	42
3.3 Utkast til lovproposisjon	9	6. Kjøperett for leier av bolig	44
4. Lovens virkeområde. Andre sameieformer m.m.	10	6.1 Innledning	44
4.1 Innledning	10	6.2 Bør kjøperetten beholdes?	44
4.2 Virkeområdet for lovens bestemmelser om eierseksjoner	10	6.3 Kjøpsberettigede	45
4.3 Andre sameieformer	12	6.4 Kjøpesummen	46
4.4 Ansvarlig selskap m.m.	15	6.5 Gjennomføring av kjøperetten	48
4.5 Landbrukseiendommer	16	6.6 Forholdet til eldre heftelser	50
4.6 Stiftelser	16	6.7 Leiere som ikke kjøper seksjonen	53
4.7 Eiendomsrett til del av bolig	17	7. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform ...	53
4.8 Deling og seksjonering	17	7.1 Innledning	53
4.9 Fritidsboliger	19	7.2 Vedtekter	53
4.10 Adgangen til å fravike loven ved avtale	20	7.3 Bruken av seksjonen. Vedlikehold	55
5. Seksjonering	21	7.4 Bruksreglement	56
5.1 Innledning	21	7.5 Endringer på fellesarealene av hensyn til funksjonshemming	57
5.2 Seksjoneringsmyndighet	21	7.6 Rettslig rådighet	58
5.3 Seksjoneringsbegrepet	23	7.7 Fordeling av kostnader og inntekter	60
5.4 Seksjoneringsvilkår	23	7.8 Heftelsesform	62
5.4.1 Seksjonering, byfornyelse og midlertidig forbud mot deling og byggearbeid	24	7.9 Panterett for felleskostnader	63
5.4.2 Full oppdeling / samleseksjoner	25	7.10 Vedlikeholdskonto m.m.	65
5.4.3 Bruksenheter / fellesareal	26	7.11 Pålegg om salg. Fravikelse	67
5.4.4 Standardkrav for boligseksjoner	29	8. Beslutningsmyndighet	68
5.4.5 Seksjonenes formål	29	8.1 Innledning	68
5.4.6 Sameiebrøk	30	8.2 Beslutningsmyndighet og mindretallsvern	68
5.4.7 Antall bruksnummer	32	8.3 Vanlig forvaltning og vedlikehold	69
5.4.8 Tidspunkt for seksjonering	33	8.4 Krav om to tredjedels flertall	70
5.5 Gjennomføring av seksjoneringen	34	8.5 Krav om frammøte	72
5.5.1 Seksjoneringsvedtak	34	9. Sameiermøte	73
5.5.1.1 Tegningsmaterialet	34	9.1 Innledning	73
5.5.1.2 Utearealer som skal inngå som deler av en bruksenhet	34	9.2 Sameiermøtets oppgaver	73
5.5.1.3 Registreringsdokument	35	9.3 Innkalling, møteavvikling, avstemning, m.m.	74
5.5.1.4 Seksjonsnummerering	35	9.4 Stemmerett og ugildhet	75
5.5.2 Seksjoneringsbegjæringen	36	10. Styre og forretningsfører	78
5.5.3 Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen	37	10.1 Innledning	78
		10.2 Styrets oppgaver	78
		10.3 Forretningsfører og andre ansatte	78
		10.4 Representasjon	80

	Side		Side
11. Regnskap og revisjon	83	13. Administrative og økonomiske konsekvenser .	90
11.1 Innledning	83		
11.2 Regnskap	83	14. Merknader til de enkelte paragrafer	91
11.3 Revisjon	84	Til kapittel I Innledende bestemmelser	91
11.4 Gransking	85	Til kapittel II Seksjonering	95
		Til kapittel III Kjøperett for leier av bolig	104
12. Enkelte spørsmål som ikke er regulert i forslaget	86	Til kapittel IV Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform	109
12.1 Innledning	86	Til kapittel V Beslutningsmyndighet	116
12.2 Adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme eiendom	86	Til kapittel VI Sameiermøte	118
12.3 Oppløsning av seksjonssameier	87	Til kapittel VII Styre og forretningsfører	122
12.4 Straffe- og erstatningsbestemmelser	87	Til kapittel VIII Regnskap og revisjon	125
12.5 Taushetsplikt	88	Til kapittel IX Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring av andre lover	125
12.6 Beregning av frister	88		
12.7 Tvisteløsning	88	Utkast til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)	129

Ot prp nr 33

(1995-96)

Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

*Tilråding fra Kommunal- og arbeidsdepartementet av 8. mars 1996,
godkjent i statsråd samme dag.*

1. Innledning

Kommunal- og arbeidsdepartementet legger med dette fram forslag til ny eierseksjonslov. Den nye loven skal avløse gjeldende lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7. Hovedintensjonen bak lovforslaget er å skape et klarere regelverk knyttet til seksjonering (oppdeling) av fast eiendom, samt å legge forholdene bedre til rette for drift og administrasjon av eierseksjonssameier. Lovutkastet viderefører dagens materielle regler på flere punkter, og endel endringer er således av mer teknisk karakter.

Det har ikke vært oppnevnt noe offentlig utvalg til å utarbeide forslag til ny lov, og det foreligger derfor ingen offentlig innstilling. Departementet har imidlertid fått synspunkter og innspill fra en rekke hold og har dessuten samarbeidet nært med juridisk ekspertise som har praktisk erfaring med bruk av loven. I tillegg har departementets utkast til proposisjon om ny lov om eierseksjoner vært sendt ut på en bred høring.

2. Proposisjonens hovedinnhold

Loven skal som utgangspunkt fortsatt være ufravikelig. Fordi eierseksjonssameier er svært uensartede, er det imidlertid lagt vekt på å skape regler som i større grad enn i dag gjør det mulig å inngå avtaler som er tilpasset det enkelte sameie. Lovutkastet inneholder 9 kapitler.

Lovutkastets kapittel I angir bl.a. lovens virkeområde, samtidig som det gis en definisjon av eierseksjoner. Videre fastslås i hvilken grad det er adgang til å etablere andre boligsameier enn seksjonssameier. Adgangen er sterkt begrenset. Dette for å forhindre omgåelser av lovens regler om standardkrav og kjøperett, og for å unngå at det oppstår tallrike og uoversiktelige eieformer for bolig. Avtaler om alternative eieformer er ugyldige dersom en sameier i bebyggd eiendom med flere bruksenheter skal ha rett til bruk av en bolig i eiendommen i mer enn 10 år. For å gjøre forbudet effektivt legges det fram forslag om at ulovlige seksjoner ikke kan være panteobjekt. Kapitlet har også bestemmelser som har til formål å hindre opprettelse av boligsameieformer hvor den enkelte sameier skal ha eiendomsretten til sin bruksenhet (den «danske» formen for eierseksjon).

Lovutkastets kapittel II inneholder bestemmelser om selve seksjoneringen. For å bedre kvaliteten på denne, foreslås at kontroll- og opprettelsesansvaret overføres fra tinglysingsmyndighetene til kommunen. Kommunen skal kontrollere at det ikke foreligger forhold ved eiendommen som er til hinder for seksjonering. Kontrollen skal vanligvis omfatte befaring. Videre skal kommunen påse at selve seksjoneringsbegjæringen tilfredsstiller lovens krav. Kommunen gis adgang til å nekte seksjonering der eiendommen omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33. Kapitlet har bestemmelser om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og hva den kan gå ut på. Det stilles krav til inndelingen av eiendommen i bruksenheter, og det er fastsatt standardkrav for boligseksjoner. Videre reguleres seksjoneringsbegjæringen og behandlingen av den. Kapitlet har også bestemmelser om senere endring av seksjoneringen (reseksjonering). Gjennom en gebyrordning skal kommunen få dekket de kostnader arbeidet med seksjoneringen medfører. Kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til

departementet eller fylkesmannen etter delegasjon. Tinglysningsmyndighetenes oppgave blir heretter en ren registrering som ved delingsforretninger.

Lovutkastets kapittel III inneholder bestemmelser om kjøperett for leier av bolig. Det gis regler om hvem som har kjøperett ved seksjonering, hvordan kjøperetten skal gjennomføres og om fastsetting av prisen på den enkelte seksjon. Kapitlet regulerer også rettighetene for leiere som ikke kjøper den seksjon de leier. Utgangspunktet er at de som leier bolig i eiendom som seksjoneres får rett til å kjøpe den seksjon de leier. Unntak er bl.a. gjort for de som har en leieavtale som etter sitt innhold utløper uten oppsigelse før leieforholdet har vart i to år og for framleiere. Prisen fastsettes med utgangspunkt i den enkelte seksjons salgsverdi. Det skal gjøres fradrag for leierens påkostninger. Som følge av at seksjonen er bebodd skal det i tillegg foretas et standardisert fradrag på 20%. Hver av partene kan kreve at prisen fastsettes av en takstnemnd. Det foreslås å bedre informasjonsrutinene, slik at de kjøpsberettigede gjennom kommunen (lovutkastet kapittel II) blir gjort oppmerksom på sine rettigheter.

Lovutkastets kapittel IV regulerer forholdet mellom sameierne, og har bestemmelser om den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet og av fellesarealene, om vedlikehold av disse og om sameiers rettslige rådighet over sin seksjon. Det gis regler om fordeling av felleskostnader, om sameiernes ansvar overfor felles kreditorer og om lovbestemt panterett i seksjonen for sameierens ansvar overfor de andre sameierne for dekning av felleskostnader. Kapitlet har også regler om at en sameier som vesentlig misligholder sine plikter, kan tvinges til å selge seksjonen og flytte. Det tas utgangspunkt i at den enkelte sameier skal kunne rå som en eier over seksjonen innenfor de rammer formålet setter, og med de begrensninger som følger av at andre sameiere ikke skal påføres urimelige ulemper. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, åpnes det adgang til å ved-

tektsfeste avtaler som begrenser rådigheten. Det gjøres allikevel visse unntak slik at bl.a. kommuners adgang til å erverve seksjoner for utleie ikke kan begrenses på denne måten. Det lovfestes en særregel om bygningsmessige tilpasninger ved funksjonshemming. Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameiebrøken hvis ikke sameierne blir enige om en annen fordeling. Heftelsesformen overfor tredjemann foreslås fortsatt å være proratarisk i forhold til sameiebrøken. Den lovbestemte panteretten i seksjonen for sameierens ansvar overfor de andre sameierne for dekning av felleskostnader, foreslås begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp.

Lovutkastets kapittel V har bestemmelser om hvilke avgjørelser som kan tas av et flertall av sameierne, og hvilke avgjørelser som bare kan treffes med tilslutning fra alle berørte sameiere. Utgangspunktet er at alle avgjørelser krever tilslutning fra de sameiere som blir berørt. De viktigste bestemmelser om drift og vedlikehold av eiendommen skal imidlertid treffes som flertallsavgjørelser. Det lovfestes en regel om mindretallsvern.

Lovutkastets kapittel VI inneholder de formelle bestemmelsene om sameiermøtet og dets oppgaver, om innkalling og om møteavvikling. Kapitlet har også regler om stemmerett. Det blir foreslått å innføre ulike stemmereglene for de ulike sameievarianter. For rene boligsameier beholdes regelen om én stemme pr. seksjon, mens i rene nærings- og boligsameier fastsettes stemmerett i henhold til sameiebrøk. I rene nærings- og boligsameier åpnes det, med tilslutning fra de berørte sameiere, adgang til å vedtektsfeste andre stemmereglene. *Lovutkastets kapittel VII* har regler om styre, styrets oppgaver og representasjon, samt om forretningsførere for sameiet. *Kapittel VIII* har regler om regnskap, regnskapsførsel og revisjon. *Kapittel IX* inneholder ikrafttredelses- og overgangsregler.

3. Bakgrunnen for lovrevisjonen

3.1 Historikk

I de tilfelle der flere eier en eiendom sammen, har det i Norge vært vanlig å bygge på tradisjonell sameierett, dvs. rettsregler som gjelder når to eller flere eier noe sammen og har en avtale om fordeling av bruken. Den vanligste form for boligsameie har tradisjonelt vært tomannsboligene der eierne har disponert en av to boliger. Ved oppføring av flerfamiliehus og større boligblokker på 1960 og 70-tallet ble det vanlig å benytte sameie modellen også for disse. I tillegg ble mye av den eldre boligbebyggelsen omorganisert til boligsameier. Samtidig utviklet det seg en praksis hos byskriveren i Oslo der man begynte å opprette egne grunnboksblad for hver sameiepart, og ga dem navnet seksjon. Årsaken til byskriverens praksis var at når det bare var ett grunnboksblad for hele eiendommen ble det meget komplisert å holde oversikt over eier- og heftelsesforholdene til de enkelte boligeneheter.

Med dette var grunnlaget for seksjonering av flerfamiliehus lagt. Mye av den eldre boligbebyggelsen ble nå omorganisert til eierleiligheter. Det ble benyttet to ulike juridiske modeller. Den ene innebærer at den enkelte har eiendomsrett til en fysisk del av bygningen (leiligheten), samtidig som han er sameier i grunn- og fellesarealer. Etter den andre modellen er alle sameiere i hele bygningen med grunn, samtidig som den enkelte har eksklusiv bruksrett til en leilighet.

Sameieformen ble etterhvert svært utbredt. Dette skyldtes nok særlig ønsket om å unngå prisreguleringene som gjaldt for andelsboliger i borettslag. Det viste seg i tillegg å være lettere å få lån til kjøp av eierseksjoner enn andelsboliger. Skattereglene på det tidspunktet bidro også til å gjøre denne eierformen attraktiv. Dessuten var det nok også en mer psykologisk (statusmessig) faktor som i endel tilfelle talte til fordel for eierseksjoner.

På bakgrunn av den sterke økningen i antall eierleiligheter, oppsto det et økt behov for en tilpasset lovgivning for denne type sameier. I 1975 nedsatte regjeringen et utvalg som skulle utrede alle sider ved eierleilighetene. Under henvisning til dette utvalget, og et forslag om kommunal forkjøpsrett og ekspropriasjonsrett til leiegårder som departementet arbeidet med, ble det fremmet et lovforslag om midlertidig forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger. Denne forbudsloven som ble vedtatt 25. mai 1976 vakte stor motstand og ledet til mange forsøk på omgåelser. I årene etter 1976 ble det opprettet en rekke boligsameier der man unnlot å kontraktfeste den eksklusive bruksrett til boligen, selv-

om det var en klar forutsetning for kjøperen at han skulle få disponere bolig i bygget. Blant tinglysendommerne var det stor uenighet om rekkevidden av forbudet, noe som førte til ulik praktisering av loven ved tinglyskontorene.

Regjeringen Brundtland fremsatte våren 1981 utkast til lov om eierseksjoner (Ot.prp.nr. 76 (1980-81)). Til grunn for lovforslaget lå arbeidet fra det offentlige oppnevnte utvalg som ga sin innstilling i NOU 1980:6 om eierleiligheter. Lovforslaget ble ikke behandlet i vårsesjonen. Høsten 1981 ble det regjeringsskifte, og regjeringen Willoch trakk proposisjonsforslaget tilbake og fremmet et nytt forslag (Ot.prp.nr. 48 (1981-1982)). I tillegg til å skape ryddige og oversiktlige eiendomsforhold var det en boligpolitisk målsetning å gi enhver mulighet til å eie sin egen bolig og en reell valgfrihet med hensyn til eieform. Et viktig formål med lovreguleringen var å hindre at gamle og dårlige leieboliger ble gjort om til eierseksjoner uten at boligene samtidig ble bragt opp til en akseptabel standard. Forholdene skulle også legges til rette for at leietakere i eiendommen skulle få mulighet til å ta over sin bolig til eie, samt å muliggjøre bedre kredittbetingelser gjennom pant i den enkelte boligenhet. Det ble også fastsatt bestemmelser om det faktiske og rettslige forholdet mellom sameiere så som fordeling av fellesutgifter, forvaltning av fellesareal osv. Da eierseksjonsloven trådte ikraft 22. april 1983 ble forbudsloven opphevet.

Ved behandlingen av eierseksjonsloven i 1983, ble det under debatten i Odelstinget gitt uttrykk for at det trolig ville være behov for en revisjon av loven etter at den hadde virket en tid. Det har da også vist seg at loven har reist mange uavklarte spørsmål, samtidig som det har oppstått endel rettslige konflikter pga. tolkingstvil knyttet til de enkelte lovbestemmelser. Siden vedtakelsen i 1983 har loven vært endret fire ganger, uten at man har foretatt en fullstendig gjennomgang av hele loven. Tiden er nå moden for en slik gjennomgang. Ved behandlingen av St. meld. nr. 34 (1988-89) om boligpolitikk for 90-årene, ga flertallet i kommunal- og miljøvernkomiteen sin tilslutning til en totalrevisjon av eierseksjonsloven, jf. Innst. S. nr. 297 (1988-89).

3.2 DEPARTEMENTETS HØRINGSNOTAT

3.2.1 Notatets bakgrunn

Det har ikke vært oppnevnt et offentlig utvalg til å utarbeide forslag til ny lov, og det foreligger derfor ingen offentlig innstilling (NOU). På bakgrunn av

revisjonsarbeidet, som har pågått over lengre tid, utarbeidet departementet istedet et høringsutkast til ny lov om eierseksjoner. Til hjelp hadde departementet fått synspunkter og innspill fra en rekke hold og hadde dessuten samarbeidet nært med juridisk ekspertise som har praktisk erfaring med bruk av loven. Departementet hadde videre arrangert to boligrettskonferanser hvor flere delutkast til ny eierseksjonslov ble lagt fram for vurdering. På konferansene deltok det jurister som ut i fra ulike ståsteder har befatning med boliglovgivningen. Dette ga nyttige innspill til utarbeidelsen av departementets utkast til proposisjon. Til grunn for revisjonsarbeidet ligger dessuten en undersøkelse om eierseksjonsloven v/Terje Wessel fra universitetet i Oslo fra september 1989.

3.2.2 Høring

Kommunal- og arbeidsdepartementet sendte ved brev av 15. juli 1994 forslag til ny lov om eierseksjoner på høring til følgende institusjoner:

Alle departementene

Samtlige fylkesmenn i landet

Forbrukerrådet

Kredittilsynet

Statsbygg

Forsvarets boligteneste

Universitetet i Oslo, Juridiske fakultet

Universitetet i Bergen, Juridiske fakultet

Universitetet i Tromsø, Juridiske fakultet

Høyesterett

Eidsivating lagmannsrett

Gulating lagmannsrett

Oslo byskriverembete

Oslo byfogdembete

Bergen byfogdembete

Trondheim byfogdembete

Stavanger byfogdembete

Larvik sorenskriverembete

Asker- og Bærum herredsrett

Norske kommuners Sentralforbund

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd

Oslo kommune

Bergen kommune

Trondheim kommune

Stavanger kommune

Drammen kommune

Steinkjer kommune

Ski kommune

Loppa kommune

Huseiernes Landsforbund

Norges Huseierforbund

Norges Leieboerforbund

Juss-Buss

Den Norske Stats Husbank

Den norske Bankforening

Sparebankforeningen i Norge

Kredittforetakenes Forening

De Norske Livsforsikringselskapers Forening

Norges Forsikringsforbund

Den norske Advokatforening

Den Norske Dommerforening

Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Takseringsforbund

Norsk Nærings Megling AS

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB)

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

Studentsamskipnaden i Oslo - Studentboligene

Landsorganisasjonen (LO)

Akademikernes Fellesorganisasjon

Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund (YS)

Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)

Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon

Institutt for anvendt samfunnsforskning

Norges byggforskningsinstitutt

Norsk institutt for by- og regionforskning

Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon

Norges Handikapforbund

Rådet for funksjonshemmede

Norsk Forening for Psykisk Utviklingshemmede

Norsk Pensjonistforbund

Høringsfristen ble satt til 15. oktober 1994. Det har kommet inn uttalelser fra ialt 54 instanser. Følgende instanser har avgitt realitetsuttalelse:

Administrasjonsdepartementet

Finansdepartementet

Forsvarsdepartementet

Justisdepartementet

Landbruksdepartementet

Miljøverndepartementet

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen i Østfold

Kredittilsynet

Statsbygg

Eidsivating lagmannsrett

Oslo byskriverembete

Bergen byfogdembete

Trondheim byfogdembete

Stavanger byfogdembete

Larvik sorenskriverembete

Asker- og Bærum herredsrett

Oslo kommune

Bergen kommune

Trondheim kommune

Stavanger kommune
 Drammen kommune
 Huseiernes Landsforbund
 Norges Leieboerforbund
 Den Norske Stats Husbank
 Den norske Bankforening
 Norges Forsikringsforbund

Den norske Advokatforening
 Den Norske Dommerforening
 Norges Eiendomsmeglerforbund
 Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
 Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
 Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB)
 Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)
 Nesodden Boligbyggelag
 Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)
 Rådet for funksjonshemmede
 Norges Karttekniske Forbund
 Advokat Ivar Hustad
 Boligsameiet Låveveien 50
 Sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet

Trondheim byfogdembete, Oslo byskriverembete, Bergen byfogdembete, Asker og Bærum herredsrett og Larvik sorenskriverembete har avgitt en felles høringsuttalelse, heretter referert som Trondheim byfogdembete m.fl. Stavanger byfogdembete har sluttet seg til høringsuttalelsen.

3.2.3 Høringsinstansenes generelle merknader

De merknader i høringsuttalelsene som knytter seg til konkrete punkter i lovforslaget, vil bli behandlet under de respektive avsnitt i proposisjonen.

Fra de høringsinstanser som har gitt generelle uttalelser har forslaget til ny lov i det alt vesentlige blitt positivt mottatt. F.eks. heter det i uttalelsen fra *Den norske Advokatforening* at den:

«ser positivt på at det nå fremmes forslag til ny lov om eierseksjoner. Det må anses som en fordel at Kommunaldepartementet satser på en ny lov i stedet for å ty til endringer av lov fra 1983. Lovgiverne vil gjennom en ny lov stå friere til både å endre grunnleggende prinsipper og ikke minst endre systematikken. Advokatforeningen er i det vesentlige enig i de foreslåtte endringer av hovedprinsippene og anser utformingen av de fleste lovbestemmelsene som tilfredsstillende.»

NBBL uttaler at den stiller seg positiv til at det nå blir foretatt en totalrevisjon av lov om eierseksjoner. Erfaring har vist at loven nå er moden for en slik totalgjennomgang.

Huseiernes Landsforbund har stor tiltro til nytten av det lovutkast departementet har frambrakt. Det mener det virker som det gis en meget fornuftig respons på de innvendinger som har vært reist mot dagens lov.

Drammen kommune mener lovrevisjonen er god og gjennomarbeidet. Kommunen uttaler at det:

«stort sett virker som de foreslåtte lovendringer er velbegrunnede og egnet til å rette opp endel av de svakheter ved loven som har vist seg i praksis. Det har i fagkretser vært omdiskutert om saksbehandlingen ved viktige lovrevisjoner kan sies å være tilstrekkelig ivaretatt ved et slikt departementalt forslag som her foreligger. Mange er fortsatt tilhengere av at det oppnevnes bredt sammensatte utvalg. Kommunen synes likevel ikke innvendingene mot saksbehandlingen kan være avgjørende når resultatet av lovrevisjonen (forslaget) er blitt såvidt bra.»

3.3 UTKAST TIL LOVPROPOSISJON

Utkast til lovproposisjon har vært forelagt Finans- og tolldepartementet, Justisdepartementet, Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet og Næringsdepartementet.

Videre har proposisjonsutkastet vært til lovteknisk gjennomgang i Justisdepartementet (Lovavdelingen).

4. Lovens virkeområde. Andre sameieformer m.m.

4.1 INNLEDNING

Kapitlet omhandler lovens virkeområde og spørsmålet om å tillate andre sameieformer for bebygd eiendom. Videre behandles visse begrensninger i adgangen til å seksjonere eiendommer og spørsmålet om adgangen til å fravike lovens bestemmelser ved avtale.

I *gjeldende lov* fastlegges lovens virkeområde indirekte gjennom definisjonen av «eierseksjon» i § 1. Det har vært antatt at loven gjelder for alle sameieforhold som omfattes av definisjonen, og da også tilfelle hvor formell seksjonering ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring ikke er skjedd, men spørsmålet er ikke endelig avklart etter gjeldende rett. Enkelte begrensninger i adgangen til å seksjonere følger av bestemmelsene i lovens §§ 5 og 6. Gjeldende lov kan ikke fravikes ved avtale.

Utkastet innebærer at bestemmelsene om eierseksjoner bare skal gjelde hvor eiendommen er formelt seksjonert, enten etter den nye loven eller etter tilsvarende regler tidligere.

Departementet foreslår at det uten seksjonering ikke skal kunne inngås gyldig avtale om at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk i mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Heller ikke skal sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter kunne pantsettes hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen. I forhold til disse bestemmelsene skal ansvarlige selvsaker m.m. regnes likt med sameier.

Forbudet mot bruksrett knyttet til sameieandel skal ikke gjelde for landbrukseiendommer.

Det foreslås at loven ikke skal kunne fravikes ved avtale om ikke annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen.

4.2 VIRKEOMRÅDET FOR LOVENS BESTEMMELSER OM EIERSEKSJONER

Gjeldende rett

I gjeldende lov § 1 er «eierseksjon» definert som «sameieandel i bygning med grunn eller festerett til grunn når det til andelen er knyttet enerett til bruk av bolig, forretningslokale eller annen bruksenhet i bygning». Hvorvidt dette innebærer at alle sameieforhold som omfattes av definisjonen, skal regnes som eierseksjoner i forhold til loven uten hensyn til om formell seksjonering faktisk er skjedd, er etter gjeldende rett usikkert. Særlig har spørsmålet hatt betydning for boliger som ikke kan seksjoneres fordi standardkravene ikke er oppfylt (det er for eksempel ikke bad og WC innenfor boligenheten). Spørsmålet

om lovens virkeområde har også betydning i forhold til den kjøperetten som visse boligleiere har ved etablering av eierseksjoner i eksisterende bygninger.

Det finnes eksempler på at det uten formell seksjonering er etablert sameieforhold hvor sameierne har bruksrett til boliger i eiendommen, gjerne i form av en leierett som er mer eller mindre sterkt knyttet til sameieandelen. Eventuelle forsøk på å *tinglyse* sammenknytningen mellom sameieandelen og bruksretten er antakelig som regel blitt stanset, men dette har i praksis ikke hindret at disse boligene («leilighet med eierpart» o.l.) er blitt omsatt og belånt.

Liknende spørsmål oppstod i forhold til lov 28. mai 1976 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger. Departementet uttalte i proposisjonen til någjeldende eierseksjonslov at det ansås disse ordningene for å være opprettet i strid med forbudsloven (Ot.prp.nr. 48 (1981-82) s. 14).

Selv om spørsmålet er tvilsomt, har departementet i forhold til gjeldende eierseksjonslov lagt til grunn at kombinasjoner av sameieandel og enerett til bruk av bruksenhet i bygningen som reelt svarer til eierseksjoner, omfattes av lovens bestemmelser om eierseksjoner.

I tiden før innføringen av den nevnte loven fra 1976 med midlertidig forbud mot etablering av eierseksjoner, ble det i noen tilfelle etablert eierleiligheter hvor den enkelte ble *eier* av selve boligen (eller lokalet), med andre ord av en fysisk del av bygningen, i tillegg til at han var sameier i grunnen og eventuelle fellesarealer i bygningen. Dette er den formen for eierleiligheter som er den ordinære etter dansk rett. Disse tidligere etablerte eierleilighetene omfattes av gjeldende eierseksjonslov, men loven er til hinder for at det etableres *nye* eierleiligheter av denne typen.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at lovens regler bare skal gjelde for *eierseksjoner* som er opprettet etter en regulær seksjonering etter loven eller etter tilsvarende regler tidligere. En eierseksjon ble *definert* som en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den ene av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen. Definisjonen var ment å samsvare med definisjonen etter gjeldende rett.

Det ble videre foreslått at loven også skal gjelde for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet *særskilt eiendomsrett* til bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Også dette er en videreføring av gjeldende rett.

Høringsinstansenes syn

Oslo kommune, NBBL, Nesodden Boligbyggelag og Den norske Advokatforening er alle positive til at utkastet klart presiserer hvilke sameier som omfattes av loven. De gir også sin tilslutning til avgrensningen. Når det gjelder definisjonen av en eierseksjon mener Justisdepartementet at ordlyden trekker i retning av at lovutkastet, i motsetning til gjeldende lov, ikke regulerer sameieandel i bygning på festet grunn. Trondheim byfogdembete m.fl. ser ingen grunn til å omformulere den definisjon av eierseksjon vi har i gjeldende lov. I høringsuttalelsen påpekes også at det i § 1 første ledd annet punktum siste del ligger en vesentlig endring i forhold til dagens bestemmelse. Det vises til at utkastet hjemler rett til å knytte andre bruksenheter enn boliger til seksjonen, så som garasjer, boder og deler av utendørs arealer.

Justisdepartementet og Trondheim byfogdembete m.fl. mener at § 1 annet ledd kan forstås slik at den åpner for seksjonering etter den danske modell, dvs. at bestemmelsen gir tillatelse til å etablere eierleiligheter hvor den enkelte blir eier av selve boligen (lokalet), samtidig som han er sameier i grunnen og eventuelle fellesarealer i bygningen. De foreslår at det inntas en setning om at loven bare er ment å gjelde for de eierleiligheter etter den danske modell som allerede er opprettet og tinglyst.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastets forslag videreføres med visse mindre presiseringer.

Ett av formålene med lovreguleringen av eierseksjonsformen har hele tiden vært å hindre at gamle og dårlige leieboliger skal gjøres om til eierseksjoner uten at boligene samtidig bringes opp til en akseptabel standard. Det er en fare for at oppsplitting av eierforholdene i de enkelte seksjoner kan gjøre det vanskeligere å gjennomføre omfattende fornyingstiltak. Hvis adgangen til seksjonering begrenses til boliger med brukbar standard, kan det virke som en spore til fornyelse av den gamle eiendomsmassen.

Et annet viktig formål med lovgivningen om eierseksjoner har vært å legge forholdene til rette for at boligleierne i eiendommen skal gis mulighet til å ta over sin bolig til eie. Ved seksjonering gis boligleierne etter nærmere regler en rett til å kjøpe seksjonen.

Skal reglene om standardkrav og om kjøperett ved seksjonering virke etter sin hensikt, kan det ikke være fri adgang til å velge eieformer som bare *formelt* skiller seg fra eierseksjonene. I så fall ville det bli enkelt å komme utenom lovens krav.

Andre hensyn kan også tilsi at lovgiver trekker opp visse rammer for hvilke eieformer som kan tillates for boliger. Generelt er det ønskelig at eiendomsforholdene for fast eiendom er klare og over-

siktlig; dette er hensyn som også ivaretas av reglene om deling og sammenslåing av fast eiendom og reglene om rettighetsregistrering (tinglysing). For boliger spesielt kan det være uheldig med et stort antall varianter av eie- og organisasjonsformer. Alminnelig erfaring viser at boligsøkere ofte har uklare forestillinger om hvilke rettigheter og forpliktelser de enkelte eieformer medfører, og dette gjør det vanskelig å sammenligne priser og å avgjøre hvilken boligtype som best kan oppfylle den enkelte boligsøkers behov. På denne bakgrunnen bør reguleringen av eierseksjonsformen i noen grad være ufravikelig, og det bør ikke være fri adgang til å komme utenom reglene ved å velge en annen *formell* løsning for noe som *reelt* må likestilles med eierseksjoner.

Det følger av det som her er sagt, at lovgivningen bør inneholde regler om begrensning av adgangen til å etablere eieformer som reelt svarer til eierseksjoner. Hvordan reglene bør være, skal det sies mer om under pkt. 4.3 nedenfor. Et spørsmål blir så om eierseksjonslovens bestemmelser for *øvrige* skal gjøres gjeldende for avvikende eieformer, f.eks. der det uten formell seksjonering er etablert sameieforhold hvor sameierne har bruksrett til boliger i eiendommen. En svakhet ved gjeldende lov er at den ikke effektivt har kunnet hindre at avvikende eieformer er blitt etablert, og at det oppstår en uklar situasjon fordi loven, etter sin ordlyd, deretter skal regulere forholdet mellom eierne av slike «irregulære» eierseksjoner.

Departementet foreslår derfor at loven i hovedsak bare skal gjelde for *eierseksjoner* hvor det er skjedd en regulær seksjonering etter loven eller etter tilsvarende regler tidligere. Dette innebærer at eierne av eventuelle «irregulære» seksjoner som måtte bli etablert, ikke kan påberope eierseksjonsloven i forholdet seg imellom. Heller ikke skal leiernes kjøperett kunne påberopes utenom tilfellene med formell seksjonering. På den annen side foreslår departementet bestemmelser som for framtiden mer effektivt vil være med på å *hindre* at avvikende eieformer etableres.

Departementet *definerer* en eierseksjon som en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den ene av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen. Definisjonen inneholder materielt sett det samme som definisjonen i gjeldende lov. Med bebygd eiendom forstås både bygninger på eid og festet grunn. Det antas å være i samsvar med vanlig ordbruk å tale om bebygd eiendom også der grunnen er festet.

Trondheim byfogdembete m.fl. påpeker som nevnt at definisjonen hjemler rett til å knytte andre bruksenheter enn boliger til seksjonen. Departementet er ikke enig i dette. I definisjonen er «boliger og andre bruksenheter» først og fremst nevnt for å markere at det finnes to slags seksjoner. Hva en seksjon kan inneholde framgår av § 6. En seksjon består av en bruksenhet. Bruksenheten skal alltid ha en hoveddel.

Til denne kan det så knyttes andre deler av eiendommen, f.eks. garasjer, boder og utendørsarealer. En seksjon kan aldri bestå av flere bruksenheter. For nærmere behandling vises til pkt. 5.4.3. og til de spesielle motiver til § 6.

Loven gjelder tilsvarende for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet *eiendomsrett* til bolig eller annen bruksrett i eiendommen, dvs. der den enkelte er eier av selve boligen (lokalet), samtidig som han er sameier i grunnen og eventuelle fellesarealer i bygningen. Etter utkastet § 3 kan særskilt eiendomsrett bare etableres ved deling etter delingsloven, ikke ved seksjonering. Det vil da følge av lovens system at bestemmelsen bare vil få betydning for de sameier av denne typen som allerede er lovlig seksjonert. For å unngå enhver tvil har departementet likevel valgt å presisere dette i lovteksten.

«Irregulære» eierseksjoner som er etablert før den nye loven trer i kraft, vil ikke omfattes av lovens bestemmelser om eierseksjoner. Departementet antar at spørsmål om gyldigheten av eksisterende avtaler, om eventuell kjøperett for leiere som måtte være utløst ved etablering av disse sameiene m.m., i hovedsak må avgjøres ut fra den lovgivningen som gjaldt ved etableringen.

4.3 ANDRE SAMEIEFORMER

Gjeldende rett

Det går fram av det som er sagt under pkt. 4.2, at kombinasjoner av sameieandel og bruksrett som reelt svarer til eierseksjoner, etter gjeldende rett er omfattet av eierseksjonsloven selv om formell seksjonering ikke er skjedd, men at spørsmålet er omtvistet. Videre er det gjort rede for departementets forslag om at de enkelte bestemmelser om eierseksjoner i en ny lov *bare* skal gjelde hvor det er skjedd en regulær seksjonering.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ga departementet uttrykk for at det i en ny lov, ut fra de grunner som er nevnt under pkt. 4.2, bør tas sikte på mer effektivt enn hittil å *hindre* at det etableres sameieboliger som reelt tilsvarende eierseksjoner.

Departementet foreslo at det ikke uten seksjonering skal kunne avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. For andre bruksenheter enn boliger skal andre avtaler godtas. Videre foreslo departementet at det ikke gyldig skal kunne avtales panterrett i sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen (og eiendommen ikke er seksjonert). Dette skal gjelde selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år. Bli bruksretten stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, skal panthaveren kunne kreve pantekravet innfridd,

og panteretten skal falle bort hvis panthaveren ikke innen en frist tar skritt til å avvikle panteretten.

Høringsinstansenes syn

Den Norske Dommerforening uttaler at hensynet til en mest mulig effektiv og oversiktlig organisering av tinglysningsvesenet taler for at eierseksjonering blir den eneste tillatte form for etablering av nye sameier. *Den norske Advokatforening* er enig i at sterke hensyn taler for å unngå avvikende sameieformer når det gjelder boliger, og har ingen innvending mot de regler som er gitt i bestemmelsen (§ 2) for å hindre etablering av sameieboliger uten seksjonering. Foreningen er under tvil kommet til at loven også bør gjøres gjeldende for eiendommer med fire eller færre boliger. Også *Norges Eiendomsmeglerforbund* er enig i at det bør tas sikte på å gi lovbestemmelser som mer effektivt enn hittil hindrer etablering av sameieboliger som reelt tilsvarende eierseksjoner. Bestemmelsen om at gyldig panterett kun kan stiftes i seksjonerte sameier, vil kunne bidra positivt til dette. Foreningen mener at bestemmelsen bare bør gjøres gjeldende for eiendommer med mer enn fire boliger. *Oslo kommune* peker på at adgangen til å avtale bruksrett for inntil 10 år åpner for omgåelser ved gjentatte fornyelser. Kommunen mener at forbudet mot panterett i sameieandeler bør utvides til å omfatte utleggspant for å hindre omgåelser.

Flere av høringsinstansene er kritiske til bestemmelsene som skal hindre etablering av avvikende sameieformer for boliger, og dette gjelder i særdeleshet bestemmelsen om at panterett i sameieandeler i enkelte tilfelle er ugyldig eller kan falle bort. *Justisdepartementet* mener at forslaget reiser panterettslige og tinglysningsfaglige spørsmål som bør vurderes nærmere, og det pekes også på at bestemmelsene om bortfall av panterett kan virke som en felle som kan påføre kreditor store tap. *Trondheim byfogdembete m.fl.* går sterkt imot forslaget om at panterett ikke kan avtales i sameieandeler der sameieren har bolig i eiendommen. *Kredittilsynet* bemerker at en følge kan bli at långivere sjelden vil ønske å yte lån med sikkerhet i ideelle andeler, og kan ikke se at den konsekvensen er vurdert. *Huseiernes Landsforbund* mener pantsettelsesforbudet virker vanskelig å praktisere, og at det vil spre stor usikkerhet. *Den Norske Bankforening* og *Norges Forsikringsforbund* mener det er urimelig at långiverne, og ikke det offentlige, skal opprettholde forbudet mot avvikende eieformer og utøve en kontrollfunksjon. Reglene vil føre til at långiverne blir forsiktige med å yte lån mot sikkerhet i sameieparter. Forsikringsforbundet stiller seg også tvilende til bemerkninger i høringsutkastet om ugyldighetsregelens forhold til bestemmelsene om negotiable pantobligasjoner. *Den Norske Stats Husbank* mener at utkastets avgrensning mot ugyldige eierkonstruksjoner kan komme til å by på tolkingstvil og muligheter for omgåelse. Vedtas bestemmelsen,

vil banken konsekvent måtte avslå å gi lån mot pant i sameieandeler. Det pekes også på at bestemmelsen ikke hindrer kreditor i å ta utlegg, og at dette kan føre til utilsiktede prioritetsforhold.

Departementets vurderinger

På tross av at endel høringsinstanser har vært kritiske har departementet kommet til at forslaget i høringsutkastet bør beholdes, men at noen mindre justeringer bør foretas.

De hensynene som taler for å unngå avvikende sameieformer, gjør seg i hovedsak gjeldende for boliger. Forsøk på å unngå bestemmelsene i eierseksjonsloven om kjøperett for leiere, vil bare være aktuelt for boliger. Videre er det her ønsket om standardforbedring og fornyelse av gamle utleieeiendommer veier tyngst, og det er også for boliger det er viktigst å hindre uoversiktlige eieformer og avtalemønstre. Husrom til annet formål enn bolig kan ha sterkt varierende karakter, og det kan oppstå behov for detaljert tilpasning av avtalene i det enkelte tilfelle. Gjennomgående vil rettighetshaverne også i større grad ha forutsetning for å overskue konsekvensene av de avtalene som inngås. Dette bør etter departementets oppfatning ha til følge at det for andre bruksenheter enn boliger bør være videre adgang til særlige avtaler innenfor eierseksjonslovens ramme, men det bør også medføre at partene står fritt til å etablere sameieformer uten å seksjonere.

Det som i første rekke kjennetegner eierseksjonene, er kombinasjonen av sameieandel og enerett til bruk av en bruksenhet i eiendommen. Eneretten til bruk av en bruksenhet vil ha sitt grunnlag i en avtale, enten en avtale mellom flere sameiere som erverver en eiendom, eller en avtale mellom den tidlige eneeieren av eiendommen og kjøper av en sameieandel (teoretisk kan eneretten ha annet grunnlag enn avtale, for eksempel et testament, men slike tilfelle har ikke praktisk betydning). Et lovfestet forbud mot kombinasjonen sameieandel og bruksrett uten seksjonering, må innebære at det ikke gyldig kan avtales ordninger hvor sameiere får enerett til bruk av bruksenheter i eiendommen uten ved seksjonering.

Sameie i eiendommer med en eller flere boliger kan forekomme i mange sammenhenger. Det kan gjelde utleieeiendommer hvor ingen av sameierne bor, men det kan også forekomme at noen av sameierne for en periode skal ha enerett til bruk av en bolig i eiendommen, uten at det derfor vil være rimelig å kreve at eiendommen skal seksjoneres. Som eksempel kan nevnes eiendommer som eies av flere arvinger, eller eiendommer med flere bruksenheter som eies sammen av ektefeller eller samboere, hvor det avtales at en eller flere av sameierne skal ha enerett til bruk av bolig i eiendommen. Etter sameieloven § 14 kan hver av sameierne på visse vilkår kreve «å få heile eller noko av utnyttinga skift og skipa såleis at han mest mogleg får sin bruk for seg sjølv»,

og slik *bruksdeling* kan gjelde for opp til ti år om gangen. Etter departementets oppfatning bør eierseksjonsloven ikke være til hinder for at sameiere innenfor disse rammene avtaler enerett til bruk av bolig i eiendommen. Avtale om enerett for sameier til bruk av bolig for opp til ti år bør derfor tillates. Forslaget til regler om begrenset pantsettelsesadgang vil medføre at faren for omgåelser i form av gjentatte fornyelser av bruksretten ikke er stor.

Departementet har vurdert generelt å åpne for avvikende eieform i eiendommer med få boliger, for eksempel eiendommer med fire eller færre boliger. Det kan sies at sameieformen var velkjent og hadde virket tilfredsstillende for disse boligene lenge før lovgivningen om eierseksjoner ble innført. Ikke minst gjelder dette for tomannsboliger, både vertikaldelte og horisontaldelte. Departementet er likevel kommet til at behovet for standardiserte og oversiktlige eieformer tilsier at eierseksjonsformen bør være den normale også for disse eiendommene. Eierseksjonsloven er en spesialtilpasset regulering for sameieboliger, og løsningene i loven vil normalt være mer hensiktsmessige enn de alminnelige sameiereglene.

Det kan ikke ses bort fra at et forbud mot avvikende eieform i enkelte tilfelle kan komme til å ramme ordninger som ligger eierseksjonsformen fjernt. Som eksempel kan tenkes at en større forretningseiendom har flere eiere, og at den ene av disse bor i en bolig som er innredet i eiendommen. Her ville det isolert sett ikke være motforestillinger mot en avtale om varig bruksrett til boligen. Slike tilfelle må likevel antas å være så sjeldne at det ikke kan forsvares å komplisere loven med egne unntaksbestemmelser.

En *ugyldighetsregel* alene vil ikke være nok til å stoppe omgåelser av bestemmelsene om eierseksjoner. Det er tale om ugyldighetsregler som ikke i første rekke gis for å beskytte partene i det enkelte avtaleforhold, men ugyldighetsregler som skal motvirke at det etableres boligformer som er uønsket ut fra det boligsøkende publikums interesser og mer allmenne samfunnsinteresser. Hvis det for eksempel avtales varige bruksretter sammen med sameieparter hvor bruksenheter ikke oppfyller minstekravene for seksjonering, vil partene i avtalen normalt ikke se seg interessert i å påberope ugyldigheten. Det samme vil gjelde for dem som senere kjøper boligene av de opprinnelige partene.

I praksis vil det ikke la seg gjøre for myndighetene å føre kontroll med etableringen av sameieforhold i strid med bestemmelsene i eierseksjonsloven. Selv om det kunne være enkelt å påvise at sameierne bor i eiendommen, ville det være vanskelig å bevise hvilket innhold avtalen mellom sameierne hadde. En kontroll via tinglysningssystemet ved at sammenkobling mellom sameiepart og bruksrett ikke kunne tinglyses uten ved seksjonering, ville også bare få begrenset betydning. Tinglysingen har betydning for rettsvernet i forhold til avtaleervertene i god tro og i

forhold til kreditorbeslag, men ofte vil situasjonen være at verken avtaleerhververe eller kreditorer ser seg tjent med å sette til side den avtalte ordningen med varig bruksrett knyttet til sameieandelen. Tinglysning av sameieforholdet alene må tillates, og for tinglysningsmyndighetene vil det ofte være umulig å se om sameierne også har varige bruksretter i eiendommen. Erfaringene fra tiden med forbudsloven fra 1976 og med någjeldende eierseksjonslov synes å bekrefte vanskelighetene med kontroll fra myndighetenes side.

Regler som skal hindre avvikende sameieformer kan bare bli effektive hvis ugyldighetsreglene har konsekvenser som gjør den avvikende eieformen mindre attraktiv for partene. I og med at partene som nevnt ikke vil påberope ugyldigheten, må ugyldigheten tillegges virkning i forhold til tredjemann. Etter departementets oppfatning er det mest hensiktsmessige da å hindre at sameieboliger som reelt svarer til eierseksjoner, kan belånes på linje med ordinære eierseksjoner. Adgangen til separat pantsettelse av rettighetene til den enkelte bolig er av sentral betydning ved valg av eieform. En samordning av reglene om pantsettelse og reglene om inndelingen av fast eiendom er kjent også ellers; etter panteloven § 2-1 annet ledd kan fysisk del av fast eiendom ikke pantsettes særskilt før nødvendig samtykke til fradeling er gitt. Fysisk del av fast eiendom kan overdras til eie, men overdragelsen kan ikke tinglyses før deling har skjedd, og en pantsettelse uten samtykke til fradeling vil ikke være gyldig (jf. panteloven § 1-2 annet ledd).

En regel om *ugyldig pantsettelse* vil for å bli effektiv også måtte omfatte tilfelle hvor sameierne har avtalt enerett til bruk for mindre enn ti år. For parter som ønsker å omgå eierseksjonsloven, vil det være enkelt å gjøre bruksrettighetene tidsbestemte. Iallfall hvor det er noenlunde samsvar mellom bruksenheter og sameieandelen, ville det være liten fare for at noen av partene skulle påberope at bruksrettene var bortfalt. Departementet foreslår derfor at sameieandel i fast eiendom med flere bruksenheter ikke skal kunne pantsettes i det hele tatt hvis sameieren har enerett til bruk av bolig i eiendommen.

Samlet pantsettelse av hele eiendommen (alle sameieandelen) vil fortsatt kunne skje. For mindre sameier kan dette være en brukbar løsning, for eksempel i de før nevnte tilfellene hvor en eiendom tilhører flere arvinger eller ektefeller eller samboere. I forhold med flere sameiere kan samlet pantsettelse ofte være mindre praktisk.

Departementet nevner i denne sammenhengen at pantsettelse av sameieandeler i fast eiendom uten forutgående seksjonering også ellers kan reise vanskelige spørsmål med hensyn til både prioritet og realisasjon. Bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-18 første ledd, som på visse vilkår åpner for realisasjon av hele eiendommen hvor panteretten omfatter bare en sameieandel, er for så vidt illustrerende.

Det kan innvendes at en ugyldighetsregel kan komme til å virke hardt for panthaverne. Også flere av høringsinstansene har understreket dette. Det vil fortsatt finnes mange tilfelle hvor sameieandeler i eiendommer som inneholder en eller flere boliger, bør kunne pantsettes. Det kan for eksempel gjelde sameieandeler i utleieeiendommer og eiendommer med næringslokaler og enkelte boliger. For panthaveren vil det ikke være mulig ut fra en ren dokumentkontroll å avgjøre om sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen. Sameieren kan ha en slik enerett uten at han bor i eiendommen selv (boligen leies ut). En regel om at panthaverens rett er i behold hvis han var i aktsom god tro ved pantsettelsen, ville bare delvis være til hjelp, og en slik regel ville dessuten innføre et element av skjønn som helst bør unngås i en regel av denne karakter. Resultatet av en regel om ugyldig pantsettelse kan dermed bli at sameieandeler i fast eiendom med flere bruksenheter vanskelig lar seg pantsette hvis minst en av bruksenheter er en bolig.

Departementet er kommet til at disse innvendningene mot ugyldig pantsettelse ikke bør være avgjørende. For større eiendommer vil eieren ofte være et aksjeselskap eller et ansvarlig selskap, hvor det ikke er tale om en personlig eieier. For mindre eiendommer kan *samlet* pantsettelse som nevnt skje selv om eiendommen har flere eiere. I de tilfellene som står igjen, vil det ofte være åpenbart at sameieren *ikke* har noen bruksrett til bolig i eiendommen. Hvorvidt en eiendom inneholder boliger eller ikke, vil ofte være kjent på bakgrunn av den alminnelige vurdering av pantet. I restgruppen med tvilstilfeller, hvor det ikke vites om eiendommen har boliger, og om sameieren eventuelt disponerer bolig i eiendommen, må panthaver enten foreta nærmere undersøkelser eller basere sin kredittgivning på tillit til de opplysninger sameieren gir. Når situasjonen er slik, bør hensynet til ryddige eieforhold for boliger veie tyngst. *Den Norske Stats Husbank* påpeker i sin høringsuttalelse at dersom den foreslåtte bestemmelse vedtas, vil banken heretter avslå å gi lån mot pant i sameieandeler. Departementet vil i denne forbindelse påpeke at en rekke finansinstitusjoner, herunder Husbanken, også etter dagens regler har vært tilbakeholdne med å gi lån med pant i sameieandeler der formell seksjonering ikke er foretatt. *Kredittilsynet* har i sin høringsuttalelse nevnt at långivere kan ønske garanti fra eiendomsmeglere med hensyn til salgsobjektets karakter, og at det ikke er opplagt at en slik garanti dekkes av meglerens sikkerhetsstillelse. Departementet antar for sin del at eiendomsmeglere generelt bør være tilbakeholdende med å gi garantier i slike og liknende tilfelle.

Skal pantsettelse av sameieandeler ikke kunne skje hvor sameieren har bruksrett til bolig i eiendommen, bør det heller ikke tillates at bruksretten etableres etter at sameieandelen er pantsatt. I slike tilfelle bør panthaveren få anledning til å avvikle

panteforholdet ved å kreve innfrielse av kravet og gjennomføre en dekningsaksjon. Tvangsdekningen må i så fall innledes innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde blitt kjent med bruksretten, og deretter forfølges uten unødig opphold. Krever panthaveren dekning i tide, bør sameieandelen kunne selges uten påhefte av bruksretten. Også en regel som denne kan sies å være til ulempe for panthaverne ved at dekning kan bli tvunget fram på et ugunstig tidspunkt, men det er en risiko panthavere som regel ikke kan sikre seg fullt ut mot ellers heller. Det er videre riktig, som framhevet i høringsrunden, at panthaveren risikerer å miste panteretten hvis han griper feil med hensyn til avbrudd av fristen for dekning. Regelen er også mer inngrepene enn rene ugyldighetsregler, som for eksempel det nevnte forbudet mot pant i fysisk del av fast eiendom. Departementet mener likevel at en bestemmelse som gir panthaveren adgang til innen en viss frist å søke dekning i sameieandelen, representerer en balansert avveining mellom panthavernes interesser og de bolig-søkendes og samfunnets interesser i ordnede eieforhold. Spørsmålene oppstår bare i tilfelle hvor långiveren har pant i *sameieandel* i eiendommer med *boliger*, og det må antas at panthaverne vil være spesielt oppmerksomme på disse pantetilfellene.

I høringsrunden er det pekt på at det vil kunne tas utlegg i sameieandelen uten hinder av pantsettelsesforbudet. På den måten kan dekning oppnås selv om den avtalte panteretten faller bort. Etter departementets oppfatning er det ikke tilstrekkelig grunn til å regulere denne situasjonen særskilt. Formålet med bestemmelsen er å hindre at forbudet mot avtalepant i sameieparter hvor sameieren har bolig i eiendommen, enkelt skal kunne omgås ved at panteretten etableres før bruksretten avtales. Hensikten er ikke å hindre at panthaveren oppnår dekning hvor det først er oppstått en situasjon der det etter pantsettelsen er avtalt en bruksrett for sameieren. Departementet antar at utsikten til å kunne oppnå dekning via utlegg er såpass usikker, blant annet med tanke på hvilken prioritet som kan oppnås, at de færreste långivere med åpne øyne vil godta pant i sameieparter hvis meningen er at pantsetteren skal bosette seg i eiendommen. En annen omgåelsesmulighet kan tenkes ved at det som reelt er avtalepant, kamufleres som utleggspant. Slike omgåelser må her, som ved tilsvarende omgåelse av andre pantsettelsesforbud, møtes med at panteretten behandles som en avtalt panterett hvor det reelle forhold kan sannsynliggjøres.

Er pantsettelsen ugyldig fra først av, eller faller panteretten bort senere fordi sameieren har fått bruksrett til bolig i eiendommen, oppstår spørsmålet om hvorvidt ugyldigheten eller bortfallet har virkning også overfor den som erverver pantobligasjonen i god tro. Pantobligasjonen er normalt et omsetningsgjeldsbrev, og det er antatt at spørsmålet om hvilke innsigelser som kan gjøres gjeldende mot erververen, må besvares på grunnlag av analogisk

bruk av bestemmelsene i gjeldsbrevloven §§ 15 og 17. Det nærmere innhold av disse reglene i panterettslig sammenheng er noe usikkert (jf. Tore Sandvik, Kai Krüger og Ole Johan Giertsen: Norsk panterett (Bergen 1982) s. 287-288). Formentlig må erververen finne seg i den innsigelsen at pantsettelsen var ugyldig fra først av fordi vilkårene for etablering av en gyldig panterett ikke var til stede. Det kan gjelde en pantsettelse som er i strid med panteloven, eller - som her - en pantsettelse som strider mot bestemmelsene i en annen lov. Det kan være større grunn til å beskytte erververen mot den innsigelsen at panteretten senere er falt bort fordi sameieren har fått bruksrett til bolig i eiendommen. Her vil den opprinnelige panthaveren ha vern for sin rett så lenge han er i aktsom god tro (og dessuten får han en frist for å iverksette realisasjon). Den som erverver pantobligasjonen i aktsom god tro, bør antakelig få en ny frist for å iverksette realisasjon fra det tidspunkt han selv fikk eller burde ha fått kunnskap om sameierens bruksrett. Avgjørende her er mer generelle regler om panterettigheter og omsetningsgjeldsbrev, og hva som gjelder i nærmere detalj, kan være usikkert. Til sammenligning kan nevnes problemene som kan oppstå hvor en pantsettelse av fast eiendom med driftstilbehør ikke omfatter alle bedriftens eiendommer, enten fra først av eller på grunn av senere endringer i eiendomsforholdene. Det er ikke spørsmål som egner seg for regulering i en spesiallov som denne.

Spørsmålet om tinglysingsdommerens kontroll i forhold til bestemmelsene i § 2 om avvikende sameieformer har vært reist i høringsrunden. Departementet legger til grunn at utgangspunktet her som i andre sammenhenger vil være at tinglysingsdommeren bare i begrenset grad vil ha *plikt* til å føre kontroll med det materielle innhold av disposisjoner som ønskes tinglyst, men at det likevel er *adgang* til å nekte tinglysing av disposisjoner som antas å være ulovlige. Eventuell tinglysing har ingen betydning for gyldigheten av disposisjonen.

De nærmere detaljene i bestemmelsene om forbud mot avvikende sameieformer for bolig og mot pant i slike boliger er omtalt i de spesielle merknadene til utkastet § 2.

4.4 ANSVARLIG SELSKAP M.M.

Gjeldende rett

Eierseksjonsloven gjelder for *sameie* i bebygd eiendom kombinert med enerett til bruk av bruksenhet i eiendommen. Er bruksretten til bruksenheten knyttet til en andel i et selskap med begrenset ansvar, er selskapet et borettslag eller boligaksjeselskap hvis det dreier seg om boliger. Er bruksretten til annet husrom enn bolig knyttet til andeler i selskap med begrenset ansvar, vil det i praksis gjelde et aksjeselskap, men antakelig kan det også tenkes sammen-

slutninger som går inn under samvirkelagsdefinisjonen i aksjeselskapslovens § 18-2, og som derfor ikke reguleres av aksjeselskapsloven uten at selskapet er betegnet som aksjeselskap. Bruksrett som er knyttet til andeler i ansvarlig selskap eller kommandittselskap, reguleres ikke av eierseksjonsloven.

Det er vanskelig å si sikkert om ren forvaltning av en boligeiendom alene vil bli regnet som økonomisk virksomhet for felles regning og risiko i forhold til selskapsloven § 1-1, slik at eieforholdet kan anses som noe annet enn sameie. Antakelig må det etter gjeldende rett legges noe vekt på hvilken form deltakerne har valgt.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at deltaking i selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1 skal likestilles med sameie i forhold til forbudet mot avvikende sameieformer for boliger og mot pantsettelse av slike boliger.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstanser har uttalt seg til forslaget.

Departementets vurdering

Departementet kjenner ikke til at boliger organisert som ansvarlige selskaper (eventuelt indre selskap eller kommandittselskap) har vært utbredt her i landet. Det er heller ikke lett å se at det er behov for denne eieformen ved siden av eierseksjoner og borettslag/boligaksjeselskap. Det kan likevel ikke utelukkes at selskapsmodellen i en gitt situasjon kan bli brukt for å komme utenom bestemmelsene i eierseksjonsloven, for eksempel bestemmelsene om standardkrav og om kjøperett for boligleiere. Det er kjent fra Danmark at ansvarlige boligselskaper (boliginteressent-skaper) og boligkommandittselskaper av forskjellige årsaker har fått utbredelse ved siden av de ordinære eieformene. For å komme en slik utvikling i forkjøpet foreslår departementet at deltaking i selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1 skal likestilles med sameie i forhold til forbudet mot avvikende sameieform for boliger og mot pantsettelse av slike boliger.

Også her kan det innvendes at bestemmelsene kan komme til å ramme forhold som ikke kan kálles omgåelse av eierseksjonsloven, for eksempel tilfelle hvor en av deltakerne i et ansvarlig selskap som driver en forretningseiendom, har bolig i eiendommen. Men som nevnt i omtalen av avvikende sameieformer må det antas at tilfellene er såpass få at en særskilt unntaksbestemmelse ville medføre en unødvendig komplisering av lovteksten.

4.5 LANDBRUKSEIENDOMMER

Gjeldende rett

Gjeldende eierseksjonslov har ikke særlige bestemmelser om seksjonering av landbrukseiendommer.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at landbrukseiendommer skulle unntas fra forbudet mot avvikende sameieformer og pantsettelse av sameieandel hvor sameieren har bruksrett til bolig på eiendommen.

Høringsinstansenes syn

Landbruksdepartementet har som eneste instans som har kommentert forslaget, gitt sin tilslutning til unntaket.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastets forslag videreføres. For landbrukseiendommene er det typisk at næringsformålet er kombinert med boligformålet; den næringsdrivende har sin bolig på den eiendommen næringsdriften er knyttet til. Bestemmelsene om eierseksjoner er ikke utformet med tanke på eiendommer hvor de ubebygde delene er vel så viktige som bebyggelsen, og bestemmelsene vil ikke uten videre passe for sameie i landbrukseiendommer. Ligger eiendommen i sameie mellom flere husstander (for eksempel mellom søsken eller mellom foreldre og barn) vil det ofte være flere boligenheter på eiendommen, og det bør da være adgang til å avtale varig enerett til bruk av de enkelte boligene. Landbrukseiendommer bør derfor ikke omfattes av forbudet mot avvikende sameieformer. Det må imidlertid påpekes at det ikke er noe i veien for at hjemmelshaver velger å seksjonere landbrukseiendommen. I disse tilfelle vil eierseksjonslovens bestemmelser gjelde fullt ut.

Kategorien «landbrukseiendom» bør avgrenses på samme måte her som i jordloven. For små landbrukseiendommer kan boligformålet tenkes å være det dominerende, men det er likevel ikke sannsynlig at et unntak fra forbudet mot avvikende sameieformer for disse eiendommene kan skape noen fare for omgørelser av eierseksjonsloven.

Forholdet til delingsforbudet i jordloven § 12 omtales under pkt. 4.8 nedenfor.

4.6 STIFTELSE

Gjeldende rett

Boligstiftelser er etter gjeldende rett ikke omfattet av eierseksjonsloven. En stiftelse er et eget rettssubjekt som dannes ved at en formuesverdi selvstendig blir stilt til rådighet for et bestemt formål. En stiftelse har verken eiere eller medlemmer. Stiftelser ledes av et

styre. Den nærmere lovreguleringen finnes i stiftelsesloven.

Departementets høringsutkast

Det ble ikke foreslått at boligstiftelser skulle omfattes av eierseksjonsloven.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstanser har uttalt seg til dette punkt.

Departementets vurderinger

Departementet opprettholder sitt forslag fra høringsutkastet. Boligstiftelsene skal ikke omfattes av departementets forslag til ny eierseksjonslov. De fleste boligstiftelser skiller seg klart fra eierseksjonsformen; som eksempel kan nevnes stiftelsene som eier gjennomgangsboliger for ungdom. Situasjonen kan være noe annerledes hvis rettighetene til boligen gjøres uoppsigelige og overførbare. Etter omstendighetene kan det i så fall spørres om stiftelsesformen har noen realitet, og om ikke eierinteressene egentlig ligger hos beboerne. Forholdet vil da være omfattet av forbudet mot avvikende sameieformer.

4.7 EIENDOMSRETT TIL DEL AV BOLIG

Gjeldende rett

Etter gjeldende eierseksjonslov er det ikke tillatt å stifte eiendomsrett til fysisk del av bygning før det er foretatt fradeling av grunn eller festerett for vedkommende del av bygningen. I praksis innebærer dette at eneeiendomsrett til de enkelte bruksenheter i samme bygning bare tillates hvor bruksenheter ligger på bakken, for eksempel som rekkehus. Før eierseksjonsformen ble lovregulert, ble det i enkelte tilfelle, trolig etter dansk mønster, tinglyst eiendomsrett til bruksenheter i bygninger med flere etasjer. Grunn og andre fellesareal ligger da i sameie. Disse eierfellesskapene reguleres nå av eierseksjonsloven.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at dagens ordning ble videreført.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstanser har uttalt seg til forslaget.

Departementets vurderinger

Departementets forslag går ut på at dagens ordning skal videreføres. Det er ikke påvist behov for å etablere eierseksjoner i form av eiendomsrett til enkelte bruksenheter kombinert med sameie i grunn og andre fellesarealer. Forskjellene i forhold til de ordinære eierseksjonene er mest av formell karakter, og det ville være unødig komplisert å ha to varianter av eierseksjoner. Den nye loven skal, på samme måte

som dagens lov, gjelde for de eierfellesskapene av denne typen som er etablert tidligere.

4.8 DELING OG SEKSJONERING

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett kan seksjonering foretas også hvor det hadde vært mulig å fradele de enkelte bruksenheter etter delingsloven som selvstendige eiendommer med egne bruksnummer. Det kan for eksempel dreie seg om flere frittliggende eneboliger på samme eiendom eller vertikaldelte tomannsboliger eller rekkehus.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo i høringsutkastet at denne valgfriheten skulle beholdes.

Høringsinstansenes syn

De fleste høringsinstansene har ikke hatt merknader til dette spørsmålet. De høringsinstansene som har uttalt seg; *Justisdepartementet, Miljøverndepartementet, Trondheim byfogdembete m.fl., Trondheim kommune, Oslo kommune og Norges Karttekniske Forbund* har anført at det ikke bør være adgang til å seksjonere der det er mulig å foreta deling etter delingslovens regler. Høringsinstansene peker i sine begrunnelser på til dels forskjellige forhold.

Justisdepartementet anfører at deling etter delingsloven gir ryddigere eiendomsforhold, og en langt mer oversiktlig grunnbok. *Norges Karttekniske Forbund* viser til at delingslovens formålsparagraf er å skape klare og entydige eiendomsgrensener og at seksjonering undergraver dette. *Trondheim byfogdembete m.fl.* peker på at det arbeidsmessig er lettere å forholde seg til eiendommer med egne gårds- og bruksnummer, men at dagens ordning fra et tinglysingsfaglig synspunkt ikke skaper noe egentlig problem.

Miljøverndepartementet peker på at de ikke deler Kommunal- og arbeidsdepartementets oppfatning av at det etter gjeldende rett er adgang til å seksjonere frittliggende eneboliger. Det vises til Inst.O. nr. 36 1982-83 der det framgår at man åpnet adgang til å seksjonere enhver bygning med mer enn en bruksenhet. I forhold til høringsforslaget om valgfrihet peker *Miljøverndepartementet* på at rekvirenten ofte er et utbyggingsselskap som ikke nødvendigvis vil ivareta de framtidige eieres interesser. Både eiere og kommuner har møtt problemer når seksjonseiere senere har ønsket å fradele f.eks. rekkehus som egne bruksnummer. *Trondheim kommune* peker på at det etter en seksjonering, på grunn av pantesikkerheter og skjøter, i realiteten ikke er praktisk mulig med en senere oppdeling etter delingsloven.

Trondheim kommune mener at fordelene med egne gårds- og bruksnummer for kjøpers vedkommende er store, idet man blir eier av hus og grunn og

kommunen peker i likhet med *Trondheim byfogdembete m.fl.* på problemer som har oppstått i tilfelle hvor mange tror at de har kjøpt en selveid, selvstendig eiendom der det i virkeligheten har vist seg at eiendommen er seksjonert. Tvister har da oppstått i tilknytning til fellesareal man trodde var egen tomt. Det vil også kunne oppstå grensetvister innenfor seksjonssameier. *Norges Karttekniske forbund* framhever at de tror mange føler seg lurt når det viser seg at de ikke har kjøpt hus og tomt, men en sameiepart i et eierseksjonssameie.

Trondheim byfogdembete m.fl. peker på at ønsket om en størst mulig grad av harmonisering mellom eierseksjonsloven og delingsloven tilsier at det påbys deling der dette er teknisk mulig. Det anføres også at et viktig hensyn bak eierseksjonsloven var at det skulle bli anledning til å etablere grunnbokshjemler for boligenheter hvor fysisk deling av grunn ikke var mulig.

Trondheim kommune og Norges Karttekniske Forbund mener at seksjonering ofte velges for å spare utgifter fordi kostnadsnivået for fradeling av tomter er høyt i forhold til seksjonering. Det framheves at det er uheldig hvis seksjonering velges bare for å spare gebyrer.

Et eventuelt seksjoneringsforbud der deling etter delingsloven er mulig, kan etter *Miljøverndepartementets* og *Trondheim byfogdembete m.fl.* oppfatning gjennomføres ved at kommunal myndighet bestemmer om oppdeling av eiendommen er mulig. *Trondheim byfogdembete m. fl.* legger til at dette bør være en del av den vurdering kommunen skal foreta. *Tinglysingsdata* mener at kommunal myndighet bør kunne bestemme om oppdeling skal skje ved seksjonering eller deling.

Departementets vurderinger

Departementet har på bakgrunn av høringsuttalelsene igjen vurdert hvorvidt det bør foreslås regler som begrenser adgangen til seksjonering i de tilfelle hvor deling kan skje etter delingsloven. Departementet er blitt stående ved at slike begrensninger ikke bør innføres i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsformen er i første rekke beregnet på sameie i eiendommer med flerfamiliehus der noen av bruksenhetene ikke ligger på bakken, sånn at det ikke er mulig å skille ut et stykke av grunnen for hver bruksenhet. I enkelte tilfelle er seksjonsformen brukt selv om fradeling etter delingsloven ville ha vært like nærliggende, og ønsket om å spare kostnader til fradeling kan, som noen av høringsinstansene peker på, være noe av bakgrunnen. Gebyrene ved fradeling varierer fra kommune til kommune og kan i enkelte saker bli betydelige. I andre tilfelle kan seksjonering være valgt fordi deling ikke ville ha blitt tillatt, f.eks. fordi eiendommen ikke oppfyller plan- og bygningslovgivningens krav til hva som kan utgjøre egne tomter.

Departementet tar som utgangspunkt at en eiendom bør kunne eies av flere i fellesskap og at innskrenkning i retten til sameie må forankres i særlige behov. Hvorvidt det skal nedlegges forbud mot seksjonering der oppdeling i egne gårds- og bruksnummer er mulig, bør avgjøres på grunnlag av hva som gir den beste løsning sett ut fra beboernes behov og alminnelige samfunnsinteresser. Hva beboerne er best tjent med bør veie tungt i vurderingen. Det avgjørende bør være hvilken eieform som er mest hensiktsmessig i det enkelte tilfelle. At deling faktisk og rettslig sett er mulig, vil ikke nødvendigvis bety at deling vil være den mest hensiktsmessige løsning og gi den beste regulering av eieforholdene. Eierseksjonsloven er skrevet for å regulere forholdet mellom eiere som bor tett sammen og vil derfor ofte gi gode løsninger der dette er tilfelle.

Departementet kan heller ikke se at seksjonering skaper problemer av betydning i forhold til grunnbokens oversiktighet. Forskjellen vil være at rettigheter og plikter registreres på et seksjonsnummer i stedet for et eget bruksnummer.

Det er vanskelig å trekke en klar grense mellom de tilfelle der beboernes behov blir best ivarettatt gjennom eierseksjonsformen, og de tilfelle der behovene blir best tilfredsstilt ved deling. I de tilfelle hvor hver bruksenhet tillagt grunnarealer kan utgjøre selvstendige enheter, slik f.eks. forholdene kan være for frittliggende eneboliger, vil deling ofte være å foretrekke. Det kan sies at deling da skaper de klarreste og mest oversiktlige forhold. I slike tilfelle er det imidlertid grunn til å tro at det allerede i dag er vanligere å velge deling framfor seksjonering. En bestemmelse om forbud mot seksjonering av eiendommer med frittliggende boliger ville by på avgrensingsproblemer. For eksempel måtte det avgjøres om forbudet skulle omfatte boliger som ligger «hjørne mot hjørne», visse terrasseboliger, etc. Det kan dessuten spørres om det er grunn til å nekte seksjonering av frittliggende boliger når slike boliger kan organiseres som borettslag.

Eierseksjonsloven antas å gi den best tilpassede reguleringen hvor det er betydelige innslag av eierfellesskap mellom partene. Hvor bruksenhetene fysisk henger sammen, som i rekkehus, er det viktige fellesoppgaver som skal ivaretas når det gjelder selve bygningen (ytte vedlikehold, avgjørelser om påbygging m.m.), og her kan eierseksjonsformen ha fordeler framfor delingsløsningen. Men også hvor husene er frittliggende, kan det være viktige innslag av felles forvaltning av utearealer, veier, tekniske anlegg m.m. Det er da heller ikke uvanlig at sameieandel i fellesarealer også er knyttet til de enkelte boliger som ellers ligger i eneeie. Som eksempler kan nevnes sameie i grunnareal rundt husene (veier, lekeplasser, friområde), men også i enkelte bygninger og anlegg (garasjer, søppelboder, sykkelboder etc.). For boområder med slike fellesområder og fellesanlegg kan det ikke klart sies at oppdelingen av bruks-

enhetene i egne gårds- og bruksnummer er mer hensiktsmessig og skaper klarere eieforhold enn seksjonering.

Deling og eneeie fører til at den enkelte eier står friere med hensyn til å endre fasaden, bygge på m.m. Dette er ikke alltid ønskelig der bebyggelsen framstår som en enhet. Videre vil de øvrige eierne på områder som er delt etter delingsloven ha lite de skulle ha sagt dersom en av eierne misligholder sine plikter, f.eks. ved å sjikanere naboene, lage bråk og uro eller la sin bolig og omgivelsene forfalle. Det er riktig nok mulig gjennom søksmål å få dom etter naboloven, men det er tungvint. Manglende ytre vedlikehold vil i et eierseksjonssameie unngås ved at dette er fellesskapets ansvar. I misligholdstilfelle kan de øvrige seksjonssameierne gi den misligholdende seksjonseier pålegg om å selge sin seksjon og flytte dersom misligholdet ikke opphører etter advarsel.

Om det i det enkelte tilfelle er behov for og ønskelig med den fellesskapsstyringen som seksjonering innebærer, vil bl.a. avhenge av bruksenhetenes plassering, fellesarealenes utforming med eventuelle anlegg og innretninger, og forholdene for øvrig. Behovet for felles forvaltning er nok størst der bruksenhetene ligger i samme bygning eller hvor de i det minste henger sammen. Men behovet for felles forvaltning kan, som det framgår av forannevnte, også tenkes å være stort der bruksenhetene kan skilles ut som egne gårds- og bruksnummer. Det vil således avhenge av en konkret vurdering hvorvidt seksjonering eller deling gir den beste løsning i det enkelte tilfelle.

På bakgrunn av ovennevnte er det vanskelig å angi klare og entydige bestemmelser om når deling bør være det eneste tillatte. Det er heller ikke ønskelig å pålegge kommunene et ansvar for å vurdere hva som i det enkelte tilfelle gir den beste løsning for så å bestemme hvilken eieform som kan tillates. Kommunen måtte i tilfelle, før seksjoneringsavslag, avgjøre om deling etter plan- og bygningsloven og delingsloven kunne skje. Det måtte foretas fullstendig angivelse av hvordan delingen konkret kunne gjennomføres. Dette ville stå i motsetning til det som ellers er den vanlige framgangsmåten i delingssaker; at eieren utfyller en søknad med nødvendige vedlegg og redegjørelser for hvordan delingen ønskes gjennomført, herunder hvordan plan- og bygningslovens forskjellige krav kan oppfylles.

Også rent prosessmessig ville et forbud mot seksjonering av eiendommer som kan deles etter delingsloven by på problemer. Det er viktig å hindre at eier påføres unødvendige arbeider og kostnader. Dette tilsier at eier bør få avklart et eventuelt forbud mot seksjonering før han utarbeider en seksjoneringsbegjæring eller nedlegger annet arbeid med å oppfylle eierseksjonslovens vilkår for seksjonering, f.eks. standardkravene om eget kjøkken og bad. Det vil derfor ikke være noen god løsning om denne avklaring skulle skje i forbindelse med behandlingen

av seksjoneringsbegjæringen. En avklaring av delingsadgangen burde derfor skje på forhånd. Departementet er imidlertid av den oppfatning at kommunene ikke bør tillegges en slik arbeidsoppgave med den arbeidsmengde og ansvar dette medfører.

Departementet er av den oppfatning at valget mellom deling eller seksjonering ikke i noen særlig grad beror på kostnadenes størrelse. Er det imidlertid sann at ønsket om å spare kostnader fører til valg av en eieform som av andre grunner er uhensiktsmessig, er det nærliggende å vurdere en utjevning av gebyrene for deling og seksjonering. Dette er nå spesielt aktuelt fordi kommunale myndigheter etter forslaget vil ha en avgjørende rolle i forbindelse med seksjoneringen. Det foreslås at seksjoneringen skal skje ved vedtak av kommunen og at kommunen overtar kontrollen med at vilkårene for seksjonering er oppfylt m.m. Den økonomiske gevinst som tidligere eventuelt har vært å hente ved å seksjonere eiendommen i stedet for å foreta oppdeling etter delingsloven kan bli utjevnet.

At et etablert eierseksjonssameie er vanskelig å oppløse og omdanne til andre eieformer, er i seg selv ikke et argument for forbud mot seksjonering. Den enkelte vet hva han kjøper, og hvis eneeie ønskes, vil nok utbygger tilpasse seg en slik etterspørsel. De tilfelle hvor enkelte seksjonseiere tror de har kjøpt en selveiet, selvstendig tomt der det i virkeligheten har vist seg at eiendommen er seksjonert, bør finne sin løsning etter de alminnelige kjøps- og avtalerettslige regler, herunder lov om avhending av fast eiendom. Det er selgers plikt til å opplyse om hva som selges. Dette er ikke et problem som knytter seg til selve eierseksjonsformen.

Hvorvidt det er adgang til å seksjonere der det foreligger et delingsforbud, må avgjøres ved en tolking av den enkelte bestemmelse om delingsforbud. Landbruksdepartementet har for eksempel antatt at seksjonering etter omstendighetene kan rammes av delingsforbudet i jordloven § 12. I forhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven vil spørsmålet antakelig oftest være om bygningen i det hele tatt kan oppføres, mer enn om seksjonering kan tillates når dette først har skjedd. Etter departementets oppfatning, vil ikke faren for omgåelse av delingsforbud tilsi at frittliggende enkelte boliger ikke kan utgjøre bruksenheter i seksjonssameier.

4.9 FRITIDSBOLIGER

Gjeldende rett

I gjeldende eierseksjonslov er det i noen sammenhenger skilt mellom boligseksjoner og andre eierseksjoner. Det gjelder bestemmelsene om standardkrav og om kjøperett for leiere. Dessuten kan etablering av samleseksjoner (seksjoner som omfatter flere bruksenheter) bare skje i bygninger som delvis brukes til boligformål. Departementet antar at bolig i

denne sammenhengen betyr helårsbolig, og at uttrykket ikke omfatter fritidsboliger.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at lovens bestemmelser om boliger som utgangspunkt også skulle gjelde for fritidsboliger.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstanser har uttalt seg til forslaget.

Departementets vurderinger

Etter forslaget må det i flere sammenhenger skilles mellom bruksenheter med boligformål og andre bruksenheter. For andre bruksenheter enn boliger skal det være mulig å velge avvikende sameieformer. Bestemmelsene om standardkrav til de enkelte bruksenheter og om kjøperett for leiere skal bare gjelde for boligseksjoner.

Seksjonsformen vil kunne være anvendelig for fritidsboliger. For mange av fritidsboligene kan bestemmelsene om boligseksjoner passe uten videre. Det må likevel tas hensyn til at fritidsboligene er av svært varierende standard, og at særreglene om boliger kan bli for strenge i enkelte situasjoner. Behovet for å sikre at bruksenheter har en viss standard er mindre her enn for helårsboliger. Leiernes kjøperett er lite aktuell for fritidsboligene. Ønsket om en standardisering av eieformene gjør seg mindre gjeldende for fritidsboliger enn for helårsboliger, og det er ikke like nødvendig med en ufravikelig regulering av forholdet sameierne imellom.

Departementet er likevel blitt stående ved at lovens bestemmelser om boliger som utgangspunkt skal gjelde for så vel helårsboliger som fritidsboliger. Uttrykket boligseksjon omfatter også fritidsboliger, til forskjell fra seksjoner som ikke skal brukes til beboelse. For fritidsboligene er det imidlertid gjort unntak fra enkelte av de restriktive reglene som gjelder for andre boligseksjoner. Reglene om avvikende sameieformer, standardkravene til bruksenheter og bestemmelsene om kjøperett skal ikke gjelde for fritidsboliger. Dette betyr at det for fritidsboliger kan etableres kombinasjoner av sameieandel og bruksrett uten seksjonering. På den måten trengs det heller ingen nærmere regulering av forholdet til varianter av «tidssameie» («timeshare»), hvor de enkelte

sameiere har bruksrett for et bestemt antall uker hvert år.

Det kan innvendes at en ved å ta inn særlige unntak for fritidsboligene legger grunnlag for grensdragingsproblemer. Etter departementets oppfatning kan den innvendingen ikke være avgjørende. Det vanlige vil være at fritidsboligene klart skiller seg fra helårsboligene. I og med at det ikke er realistisk å gjøre reglene om helårsboliger fullt ut gjeldende for alle fritidsboliger, kommer en ikke utenom grensdragingsproblemer.

4.10 ADGANGEN TIL Å FRAVIKE LOVEN VED AVTALE

Gjeldende rett

Gjeldende eierseksjonslov kan ikke fravikes ved avtale om ikke annet er sagt eller går fram av sammenhengen.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at gjeldende rett ble videreført i den nye loven.

Høringsinstansenes syn

Den norske Advokatforening, den eneste høringsinstans som har uttalt seg, gir i sin høringsuttalelse tilslutning til dette.

Departementets vurdering

Departementet foreslår at høringsforslaget videreføres. Det er nevnt ovenfor under pkt. 4.3 at det ikke bør være fri adgang til å velge avvikende sameieformer for boliger for på den måten å komme utenom kravene i eierseksjonsloven. De samme hensynene tilsier i noen grad at det heller ikke bør være fri adgang til å velge avvikende varianter *innenfor* seksjonsformen. Kravene til standard på boligene må være ufravikelige, og det samme gjelder bestemmelsene om kjøperett for leiere. Men også reglene om forholdet sameierne imellom bør være noenlunde ensartet slik at reglene om rettigheter og forpliktelser knyttet til boligforholdet ikke blir uoversiktlige.

For seksjoner som skal brukes til annet formål enn bolig, bør adgangen til å inngå avvikende avtaler være videre. Her vil det som nevnt under pkt. 4.3 også være mulig å velge en annen sameieform, utenfor eierseksjonsloven.

5. Seksjonering

5.1 INNLEDNING

I kapitlet her behandles seksjoneringen og lovens forhold til byfornyelse. Det gjøres rede for hva seksjonering innebærer, hvordan seksjonene opprettes, og hva seksjoneringen nærmere kan gå ut på. Krav til seksjoneringsbegjæringen, kontroll av at seksjoneringsvilkårene er oppfylt, bestemmelser om seksjoneringsvedtak samt registrering og tinglysing av seksjoneringsvedtaket gjennomgås. Dessuten tas spørsmålene om fastsettelse av sameiebrøk og om senere endringer av seksjoneringen opp.

Etter *gjeldende rett* skjer seksjoneringen ved tinglysing av en oppdelingsbegjæring som rekvirenten (eieren) selv må få utarbeidet. Før begjæringen sendes til tinglysing, skal kommunen varsles om seksjoneringsønsket. Dersom eiendommen omfattes av regulering til fornyelsesområde eller vedtak om utbedringsprogram, eller kommunen innen seks måneder etter mottagelsen av varselet, fatter et av disse vedtakene, kan ikke eiendommen seksjoneres uten særskilt samtykke fra kommunen.

Oppdelingsbegjæringen skal inneholde opplysninger om inndelingen i seksjoner og fastsettelse av sameiebrøk, og med begjæringen skal følge situasjonsplan og tegninger. Seksjoneringen må omfatte hele eiendommen, og eiendommen må oppdeles slik at det blir naturlige og hensiktsmessige bruksenheter. Eiendommer som har både boliger og lokaler, kan deles slik at boligene utgjør én seksjon (samleseksjon) og de andre bruksenhetene én seksjon. For boliger er det stilt krav om egen inngang, eget kjøkken og wc og bad innenfor bruksenheten. Grunn og visse fellesarealer kan ikke skilles ut som egne seksjoner eller utgjøre del av en seksjon.

Departementet *foreslår* at opprettelsen av eierseksjoner overføres til kommunen. Før seksjonering blir gjennomført, skal kommunen foreta en grundig kontroll av at seksjoneringsvilkårene er oppfylt. Det antas å være rasjonelt at kommunen har både kontrollfunksjonen og ansvaret for opprettelsen av seksjonene. Kommunens vedtak om å opprette seksjonene kalles et seksjoneringsvedtak. Tinglysing av seksjoneringsvedtaket blir en etterfølgende registreringsforretning.

Departementet *foreslår* at eiendommer som omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelse eller midlertidig rådighetsbegrensninger etter plan- og bygningsloven § 33, bare skal kunne seksjoneres med samtykke fra kommunen. Det skal fortsatt være et krav at seksjoneringen omfatter hele eiendommen, og at bruksenhetene gis en formålstjenlig avgrensning. Adgangen til å la bruksenheten omfatte boder, garasje, utearealer o.l. utvides, men arealer som er nødvendige til bruk for andre bruks-

enheter eller som er båndlagt på annen måte, skal fortsatt ikke kunne utgjøre en seksjon eller del av en seksjon. Kravet om kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten videreføres. Vilkårene for senere endringer av seksjoneringen (reseksjonering) foreslås klargjort.

5.2 SEKSJONERINGSMYNDIGHET

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett opprettes eierseksjoner ved tinglysing av en «oppdelingsbegjæring». Den som begjærer seksjonering, skal ved egenerklæring bekrefte at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Tinglysingsdommeren skal foreta en dokumentkontroll av opplysningene. Dersom vilkårene er oppfylt, fastsetter dommeren seksjonsnumre og tinglyser begjæringen. Samtidig opprettes det egne grunnboksblad for hver av seksjonene. Dommerens avgjørelse kan påkjæres.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått at seksjonering fortsatt skulle skje ved tinglysing av en oppdelingsbegjæring, som nå skulle kalles en seksjoneringsbegjæring. Det ble foreslått at kommunen forut for opprettelsen skulle kontrollere at seksjoneringsvilkårene var oppfylt. Dersom kommunen anså vilkårene for å være oppfylt, skulle den avgi en erklæring om dette. Kommunen skulle ikke *godkjenne* seksjoneringsbegjæringen og kunne dermed heller ikke *nekte* å godkjenne den. Departementet antok likevel at kommunen ville gjøre oppmerksom på mangler ved begjæringen som medførte at den ikke kunne tinglyses. Kommunens beslutning om å gi en positiv erklæring om at vilkårene var oppfylt skulle være enkeltvedtak, og kunne etter forslaget påklages til departementet, som kunne delegere klageadgangen til fylkesmannen.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet, Miljøverndepartementet, Den Norske Stats Husbank, Den Norske Dommerforening, Oslo kommune, NBBL, OBOS, Norges Eieningsmeglerforbund og Den norske Advokatforening støtter forslaget om at kommunen skal kontrollere at seksjoneringsvilkårene er oppfylt. *Oslo kommune* forutsetter at kommunen gis mulighet til å få dekket sine kostnader. *Den norske Advokatforening* gir uttrykk for at kommunens medvirkning ikke må bli for omfattende, og at medvirkningen må begrenses til kontroll av objektive kriterier og ikke innebære fri skjønnsutøvelse. Foreningen antar at selve kontrol-

len på eiendommen må kunne utføres av f.eks. medlemmer av Norges Takseringsforbund, som kan attestere at lovens krav er oppfylt.

Miljøverndepartementet, Trondheim byfogdembete m.fl. og *OBOS* mener at også opprettelse av eierseksjoner bør overføres til kommunen. Det påpekes at dette vil gi en bedre harmonisering med systemet for eiendomsregistrering i plan- og bygningsloven samt delingsloven. *Trondheim byfogdembete m.fl.* framholder imidlertid at det ikke vil være noe problem å videreføre dagens ordning dersom dommeren blir gitt anledning til å kreve mer dokumentasjon enn i dag. En slik ordning er både billig og effektiv. Også *Justisdepartementet* mener prinsipielt at opprettelsen bør overlates til kommunen dersom kontrollfunksjonen overføres dit, samtidig som *Justisdepartementet* også kan støtte høringsforslaget om at opprettelsen skjer ved tinglysing av en seksjoneringsbegjæring etter en forutgående kommunal kontroll av seksjoneringsvilkårene.

Både *Justisdepartementet, Den Norske Dommerforening* og *Trondheim byfogdembete m.fl.* påpeker at dersom det legges opp til et system med kommunal kontroll, mens opprettelsen skjer ved tinglysing, vil det være behov for en rekke avklaringer av kompetanseforholdet mellom kommune og tinglysingsvesenet. Det må f.eks. vurderes om tinglysingskontoret skal foreta en materiell kontroll av om vilkårene for seksjonering foreligger, eller om tinglysingsdommeren uten videre skal legge kommunens vurdering til grunn.

Forsvarsdepartementet, NHO, Huseiernes Landsforbund og *Asker og Bærum Boligbyggelag* er ikke enig i at kommunen skal involveres i seksjoneringsprosessen utover det å ivareta hensynene til byfornyelse. Disse instansene gir uttrykk for at dagens ordning fungerer bra, samtidig som de frykter at en sterkere medvirkning fra kommunen både vil føre til en lengre saksbehandlingstid og til at seksjonering blir dyrere.

Departementets vurderinger

Departementet har kommet til at både *kontroll* av seksjoneringsvilkårene og *opprettelse* av eierseksjoner bør overføres til kommunen. Kommunens beslutning om å oppdele eiendommen i seksjoner bør skje som et enkeltvedtak. I utkastet blir vedtaket kalt et «*seksjoneringsvedtak*».

Etter dagens lov skjer opprettelse av eierseksjoner ved en beslutning av tinglysingsdommeren. Departementet er enig med de høringsinstansene som har påpekt at dagens ordning både har vært effektiv og billig. Fra seksjoneringsbegjæringen har vært innlevert til tinglysing, til tinglysing har vært gjennomført, har det vanligvis bare gått noen få dager. Det offentlige krav for å gjennomføre seksjoneringsprosessen har totalt begrenset seg til 1,5 rettsgebyr (kr 742,- pr. 1.1.96). På denne bakgrunn kunne det der-

for være naturlig å bygge videre på gjeldende system.

Etter dagens regler skal dommeren, før han tar standpunkt til seksjoneringsbegjæringen, foreta en *dokumentkontroll* av begjæringen med vedlegg. Det er ikke aktuelt å foreta noen ytterligere kontroll av at seksjoneringsvilkårene er oppfylt, f.eks. ved befaring av eiendommen.

I en del tilfelle viser det seg at eiendommer blir seksjonert uten at seksjoneringsvilkårene er oppfylt; seksjoneringen skulle derfor vært nektet tinglyst. I prinsippet kan feilen rettes i medhold av tinglysingsloven § 18. Retting vil innebære at seksjoneringen slettes. Sletting vil føre til at eiendommen går over fra å være et eierseksjonssameie til å bli et tingsrettslig sameie. De tidligere seksjonseierne blir vanlige sameiere i eiendommen. Panteobjektet vil på tilsvarende vis bli endret fra en eierseksjon til en sameieandel i bebygd eiendom. En slik endring kan få store økonomiske konsekvenser for rettighetshaverne, ettersom sameieandeler vanligvis har mindre verdi enn eierseksjoner. Dette gjelder særlig eiendommer som inneholder mange enheter. Disposisjonsretten over bruksenheten kan også bli usikker, ettersom sameieloven forutsetter at det kan foretas ny bruksdeling hvert tiende år. Sletting av seksjoneringsbegjæringen vil særlig ramme rettighetshavere som i god tro har stiftet rett i eiendommen etter at denne urettmessig er blitt seksjonert.

Oslo byskriverembete, som er landets største tinglysingsembete, har i et brev til *Justisdepartementet* av 10. september 1993, gitt uttrykk for at embetet, på bakgrunn av konsekvensene, vil være varsom med å gjennomføre sletting av seksjoneringsbegjæring. Dersom tinglysingsmangelen kan rettes på annet vis, vil dette bli forsøkt. Består f.eks. mangelen i at en seksjon ikke tilfredsstillende oppfyller lovens standardkrav om at hver seksjon skal ha eget bad og wc, vil feilen kunne utbedres ved å etterinstallere bad og wc i den aktuelle seksjonen. Selv om det er mulig å foreta slik retting, vil det allikevel ofte by på problemer å få dette gjennomført pga. av intern uenighet mellom sameierne om hvem som skal bære kostnadene. Feilseksjoneringsbegjæring som blir rettet på denne måten representerer likevel ikke noe stort problem. I andre tilfelle lar det seg ikke gjøre å foreta slik etterfølgende oppretting, f.eks. dersom kommunen ikke vil gi tillatelse til å foreta nødvendige ombygginger. Tinglysingsdommeren vil da enten måtte godta en seksjonering som strider mot loven, eller slette seksjoneringen med de konsekvenser dette vil få for rettighetshaverne. En eventuell sletting kan også medføre at det oppstår tingsrettslige sameier som inneholder boliger i strid med forbudet i utkastet § 2. Dette ville i så fall være svært uheldig.

Det finnes ingen statistikk eller undersøkelse som viser hyppigheten av feilseksjoneringsbegjæring, og omfanget av disse problemene. I og med at konsekvensene av en feilseksjonering kan bli så store bør faren for

slike feilseksjoner i størst mulig grad elimineres. Dette gjøres mest effektivt ved at det gjennomføres en grundig kontroll før seksjonering tillates. Det bør derfor som hovedregel avholdes befaringsav en eiendom som ønskes seksjonert, før seksjoneringen gjennomføres. Heller ikke en slik ordning vil innebære noen garanti mot at det oppstår feil, men sannsynligheten for feilseksjoner vil bli betydelig redusert.

Tinglysingsdommerens primæroppgave er tinglysing av dokumenter basert på dokumentkontroll og erklæringer. Det er derfor ikke naturlig å tillegge tinglysingsdommeren en utvidet kontrollordning som i stor utstrekning også vil omfatte befaringsav. Etter departementets syn vil dette derimot framstå som en naturlig oppgave for kommunen. En kommune vil, på bakgrunn av den tekniske kompetanse den vanligvis besitter, også gjennomgående ha bedre forutsetning for å forstå tegninger og vurdere hensiktsmessighetsspørsmål i tilknytning til en seksjonering. Kommunen har fra før også kontrollansvar med byggetiltak etter plan- og bygningsloven, samtidig som den har oversikt over reguleringsformål og byfornyelsesønsker. På denne bakgrunn foreslår departementet at kontrollen av at seksjoneringsvilkårene er tilfredsstillende overføres fra tinglysingsdommeren til kommunen.

Kommunal- og arbeidsdepartementet er enig med bl.a. Justisdepartementet, som har framholdt at dersom kommunen skal forestå kontrollfunksjonen, så bør også selve opprettelsen av seksjonene overlates til denne. En slik ordning vil føre til klarere ansvarsgrenser mellom kommune og tinglysingsvesen. Videre vil en slik ordning innebære en bedre harmonisering med delingsloven; opprettelse av eierseksjoner skjer i kommunen, mens tinglysing blir en etterfølgende registreringsforretning.

Fleire høringsinstanser peker imidlertid på faren for lang saksbehandlingstid, dersom kommunen involveres sterkere i seksjoneringsprosessen. I Stavanger kommune har man i flere år praktisert en ordning med kommunal kontroll av seksjoneringsbegjæring og seksjoneringsvilkår forut for tinglysing. Kontrollen har vanligvis også omfattet befaringsav. Kontrollen har gjennomsnittlig tatt ca. 1 uke for enkle saker og 2 uker for vanskelige saker. Dette viser at kontroll av seksjoneringsvilkårene kan gå raskt også i tilfelle der kommunen skal forestå denne. Det er ikke grunn til å tro at saksbehandlingen vil bli vesentlig lengre selv om også opprettelsen overlates til kommunen. For å sikre at saksbehandlingstiden ikke tar for lang tid, foreslår enkelte høringsinstanser at det settes en tidsfrist for kommunens behandling av saken. Det ville være vanskelig å knytte rettsvirkninger av betydning til en eventuell fristoverskridelse. En bestemmelse om at eiendommen kunne kreves seksjonert ved fristens utløp, ville være uakseptabel da dette kunne medføre seksjonering som strider mot lovens krav. Fristen kunne derfor bare være en ordens-

forskrift. Etter departementets syn er det ikke behov for en slik ordensforskrift.

Et annet argument mot at kommunen skal ha kontroll og opprettelsesmyndigheten, har vært frykt for at seksjoneringsprosessen ville bli vesentlig dyrere. Som påpekt innledningsvis koster seksjonering etter dagens lov 1,5 ganger rettsgebyret (til sammen kr 742,- pr. 1.1.96). Departementet legger til grunn at dersom kommunen skal forestå seksjoneringen, må den få dekket sine behandlingskostnader. Av hensyn til rekvirenten blir det imidlertid foreslått å sette et øvre «tak» på behandlingsgebyret som tilsvarer 5 ganger rettsgebyret (til sammen kr 2.475,- pr. 1.1.96), jf. omtalen under pkt. 5.5.4. I tillegg må det betales tinglysingsgebyr og gebyr for utarbeidelse av målebrevskart dersom noen av seksjonene skal omfatte ubebygde deler av eiendommen. Omkostningene ved kommunal behandling av seksjonerings-saken skulle etter dette altså bli moderate.

Departementet er kommet til at fordelene ved å overføre både kontrollansvaret og ansvaret for opprettelse av eierseksjonene, overstiger ulempene. Departementet legger i denne forbindelse stor vekt på at en slik omlegging vil muliggjøre en reell kontroll av at seksjoneringsvilkårene er oppfylt, samtidig som det oppnås en god harmonisering med delingslovens regler for opprettelse av fast eiendom. Etter departementets syn bør kommunene også kunne gjennomføre oppgavene innenfor rimelige tidsfrister og til en moderat pris.

5.3 SEKSJONERINGSBEGREPET

Gjeldende lov inneholder ingen nærmere definisjon av uttrykket seksjonering. For praktiske formål legges det til grunn at det er tinglysingen av seksjoneringsbegjæringen som markerer overgangen til eierseksjoner, også i tilfelle hvor alle seksjonene tilhører samme eier, og det foreløpig ikke foreligger noe sameie. Det er for eksempel tinglysingen som utløser boligleierens kjøperett (§ 10).

Departementet *foreslo* i høringsutkastet at loven skulle få en bestemmelse om at eierseksjoner opprettes ved tinglysing av en seksjoneringsbegjæring i samsvar med loven. I det endelige utkastet er dette endret til et forslag om at eierseksjoner opprettes ved et kommunalt seksjoneringsvedtak, jf. utkastet § 5 og omtalen under pkt. 5.2. I begge tilfelle er det unødvendig med egen legaldefinisjon av «eierseksjon»; etter utkastet er eierseksjonene resultatet av seksjoneringsvedtaket.

5.4 SEKSJONERINGSVILKÅR

Under dette punktet vil det bli foretatt en gjennomgang av hva seksjoneringen kan gå ut på, dvs. hvilke vilkår som må være oppfylt for at eiendommen kan seksjoneres.

5.4.1 Seksjonering, byfornyelse og midlertidig forbud mot deling og byggearbeid

Gjeldende rett

Hensynet til byfornyelsen er i gjeldende eierseksjonslov ivare tatt gjennom fire bestemmelser. For det første kan det gis forskrifter om hvilken teknisk standard eiendommen skal ha for at seksjonering skal tillates (men slike forskrifter er ikke gitt). For det annet er det i loven fastsatt minstekrav til standard på boligseksjoner; seksjonen skal ha egen inngang og eget kjøkken, og det skal være eget WC og bad innenfor bruksenheten. For det tredje kan seksjonering ikke foretas av eiendom som omfattes av vedtak om utbedringsprogram eller regulering til byfornyelse, med mindre kommunen gir særskilt tillatelse til dette. For det fjerde kan seksjonering ikke skje uten at kommunen har fått melding om seksjoneringen minst seks måneder tidligere. Den sistnevnte bestemmelsen gjør det mulig for kommunen å vedta utbedringsprogram eller regulering til byfornylsesformål. Eventuelt kan kommunen inngå avtale med eieren om at eiendommen skal utbedres før seksjonering.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått at eiendommer som omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til byfornyelse eller midlertidig rådighetsforbud etter plan- og bygningsloven, bare skal kunne seksjoneres etter samtykke fra kommunen. Kommunen skulle i alle tilfelle ha varsel om seksjonering med frist på seks måneder til å treffe slike vedtak. Videre ble det presisert at kommunen som et alternativ til å fatte vedtak om utbedringsprogram kunne sette vilkår om at eieren inngår en utbedringsavtale med kommunen, som forutsetning for å tillate seksjonering. Departementet foreslo at standardkravene til boligseksjoner ble videreført, og at det ble presisert et krav om at bad og wc skulle være i eget eller egne rom (dusjkabinett på kjøkken o.l. skulle ikke godtas).

Høringsinstansenes syn

Oslo kommune mener at det bør gis hjemmel for å utarbeide forskrifter som sikrer en boligstandard tilsvarende 30-års standard før seksjonering. Også *Bergen kommune* mener at loven bør inneholde en forskriftshjemmel som en «sikkerhetsventil».

Bergen kommune anser vurderingene i høringsutkastet om adgangen til å inngå utbedringsavtaler som klargjørende, og antar at dette kan forebygge tvister i andre byer som måtte ønske å bruke utbedringsavtaler som et supplement til utbedringsprogram.

Administrasjonsdepartementet viser til at mange av de aktuelle seksjoneringsobjektene er husleieregulerte. Hvis leieren ikke ønsker å kjøpe boligen, kan ikke eieren regne med å få dekket alle nødvendi-

ge utbedringskostnader for å tilfredsstillere lovens standardkrav. Dette kan føre til at en del seksjoneringsprosjekter ikke blir gjennomført.

Departementets vurderinger

Hvorvidt det skal tillates seksjonering av eiendommer som er aktuelle for byfornyelsestiltak, bygger på en avveining. På den ene siden er det ett av målene med fornyelsen av de gamle leiegårdene i byene, at også eieformen kan endres ved at beboerne overtar eiendommene enten i form av borettslag eller eierseksjoner. På den annen side kan seksjonering før fornyelsen er gjennomført, vanskeliggjøre fornyelsesarbeidet. I seksjonssameier er det vanskelig å oppnå lånefinansiering av større fellestiltak fordi seksjonene er selvstendige panteobjekter. En viss betydning kan det også ha at seksjonseierne overfor tredjemann bare har ansvar for sin del av kostnadene med fellestiltak (prorata-ansvar). Muligheten for utbedring av eiendommen vil også avhenge av den enkelte sameiers økonomiske evne. Særlig hvis seksjonen er kjøpt forholdsvis dyrt, vil det kunne by på vansker å betale for omfattende utbedringstiltak i tillegg. Seksjoneringen kan gjøre det vanskeligere å endre inndelingen av eiendommen, for eksempel ved sammenslåing av boliger.

I den siste boligmeldingen, St.meld. nr. 34 (1988-89) Boligpolitikk for 90-årene, tok regjeringen opp enkelte av spørsmålene omkring seksjonering og byfornyelse. Stortingskomiteen ba i den forbindelse departementet påse at det utføres en reell kontroll ved seksjoneringssakene slik at standardkravene blir oppfylt. Dette følges opp ved skjerpede kontrollkrav, jf. omtalen under pkt. 5.2. Videre ba komiteen departementet vurdere om kommunene skulle gis mulighet for å stille ytterligere tekniske krav før eiendommen tillates oppdelt (Innst. S. nr. 297 (1988-89) s. 58).

Departementet mener at standard- og kvalitetskrav til bygg i første rekke må ivaretas gjennom plan- og bygningslovgivningen. Det må legges til rette for at fornyelsestiltakene kan gjennomføres uavhengig av eksisterende eieform. Eierseksjonsloven skal i første rekke være en regulering av rettsforholdet sameierne imellom, på samme måte som borettslagsloven regulerer forholdet mellom borettslaverne. Noe aktivt og selvstendig virkemiddel i byfornyelsen bør og kan en slik lov neppe være. På den annen side bør det unngås at lovgivningen om eierseksjoner bidrar til å gjøre fornyelsesarbeidet vanskeligere eller dyrere. Overgang fra en eieform til en annen er et skjæringspunkt hvor det offentlige har en viss mulighet til å gjøre krav om boligstandard gjeldende. Som nevnt ovenfor vil større utbedringstiltak kunne bli praktisk og økonomisk tyngre å gjennomføre etter en seksjonering. Dessuten kan standardkrav som vilkår for seksjonering virke som en tilskyndelse til å gjennomføre fornyelsestiltak.

Når hensynet til byfornyelsen vurderes i forhold til seksjonering, men ikke i forhold til dannelse av borettslag, har det delvis sin forklaring i at eierseksjonsloven ble til på et tidspunkt da byfornyelse i form av utbedring av eksisterende bebyggelse hadde fått større oppmerksomhet. Men forskjellen har også sammenheng med at borettslagsformen gjør det lettere å gjennomføre utbedringsarbeider ved felles finansiering, og at behovet for å få utført arbeidene før skifte av eieform derfor er noe mindre.

Seksjonering innebærer formelt ikke deling av eiendommen, og seksjonering kan også skje uten at eieren i første omgang foretar andre rettslige disposisjoner over eiendommen. For å unngå tvil om rekkevidden av plan- og bygningslovens bestemmelser om virkningen av regulering til fornyelse eller vedtak om utbedringsprogram, bør en ny lov, på samme måte som gjeldende eierseksjonslov, inneholde en bestemmelse om at eiendom som omfattes av slike vedtak, ikke kan seksjoneres uten at kommunen gir sitt samtykke. I en ny lov bør det i tillegg presiseres at den samme regelen gjelder for eiendommer som omfattes av midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33 mot deling og byggearbeid. De hensyn som ligger til grunn for bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven § 33 vil også gjøre seg gjeldende ved seksjonering. Seksjonering bør derfor likestilles med deling i denne sammenheng.

Departementet er kommet til at det i *eierseksjonsloven* ikke bør fastsettes krav til eiendommens standard ut over kravet om at boligene skal ha egen inngang og være utstyrt med kjøkken, bad og WC. Etter departementets vurdering bør det ikke med hjemmel i loven kunne fastsettes ytterligere standardkrav gjennom forskrift. Det gir best sammenheng i lovverket hvis de offentlige krav til bygningsmassens standard fastsettes i og i medhold av plan- og bygningsloven. Derimot bør det i eierseksjonsloven legges til rette for at plan- og bygningslovens bestemmelser kan gjennomføres effektivt.

Tempoet i byfornyesarbeidet er bl.a. avhengig av de tilgjengelige ressurser, og kommunen må prioritere hvilke geografiske områder som skal fornyes. Spørsmålet om seksjonering kan derfor oppstå for eiendommer som nok er aktuelle for byfornyelse, men som likevel ikke omfattes av fornyelsesvedtak eller utbedringsprogram. Hvis seksjonering først kan skje etter at kommunen har fått varsel en viss tid på forhånd, kan kommunen vurdere behovet for utbedringsprogram eller regulering til fornyelse. Mener kommunen at eiendommen *ikke* er aktuell for slike tiltak, kan kommunen tillate at seksjonering skjer før fristen etter varslingen er ute. Departementet foreslår i denne forbindelse å videreføre dagens regler som gir kommunen en frist på 6 måneder til å fatte vedtak om utbedringsprogram eller regulere eiendommen til fornyelse. Videre foreslås det at også vedtak om midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33 kan fattes innen samme frist. Ved-

tak om midlertidig bygge- og deleforbud kan forekomme uten at den planlagte reguleringen gjelder byfornyelse. Bestemmelsen som gir kommunen adgang til å nekte seksjonering, er ikke begrenset til bygge- og deleforbud med tanke på byfornyelse, men departementet antar at det bare unntaksvis vil være aktuelt å nekte seksjonering hvor formålet med den planlagte reguleringen er et annet enn byfornyelse.

Kommunene Bergen og Trondheim har i stor utstrekning praktisert gjeldende eierseksjonslov slik at avtale om utbedring blir inngått med eieren etter at seksjonering er varslet. Blir partene ikke enige om en slik avtale, kan kommunen gjøre vedtak etter plan- og bygningsloven. Kommunen avgjør hvilke standardkrav som skal stilles som vilkår for at seksjonering kan skje. Eierseksjonsloven blir på denne måten et indirekte virkemiddel i byfornyelsen. Ordningen er opplyst å virke tilfredsstillende. Departementet legger til grunn at ordningen er lovlig, og forslaget til ny eierseksjonslov vil ikke være til hinder for videreføring av ordningen.

5.4.2 Full oppdeling / samleseksjoner

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov må seksjoneringen omfatte alle bruksenhetene i eiendommen. Det tillates imidlertid at det opprettes «samleseksjoner» i bygninger som bare delvis brukes til boligformål. I slike bygninger kan boligene samlet utgjøre én seksjon og øvrige bruksenheter samlet utgjøre én seksjon. Bestemmelsen er oppfattet slik at boligene kan utgjøre én samleseksjon, mens det for lokalene er én seksjon for hver bruksenhet (og for så vidt også omvendt, med samleseksjon bare for bruksenhetene som ikke er boliger.).

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at regelen om fullstendig seksjonering av eiendommen videreføres, dvs. at seksjoneringen må omfatte alle bruksenheter i eiendommen. Adgangen til å opprette samleseksjoner ble foreslått opphevet, da departementet mente at det ikke lenger var behov for en slik adgang.

Høringsinstansenes syn

NBBL, OBOS, NHO og *Trondheim byfogdembete m.fl.* er ikke enige i departementets forslag om å forby opprettelse av samleseksjoner. Det anføres at samleseksjoner skaper muligheter for fleksible løsninger. Borettslag som erverver en eiendom som også inneholder næringslokaler, vil ofte ønske å selge næringslokalene. Dette kan oppnås ved å seksjonere boligene i en samleseksjon, som borettslaget beholder, mens næringslokalene selges som enkeltseksjoner. Ved seksjonering av kombinerte nybygg vil

man ofte ikke vite hvordan den endelige oppdelingen i næringsseksjoner vil bli. Oppdeling av næringslokalene i en samleseksjon vil da være hensiktsmessig. Trondheim byfogdembete m.fl. tilføyer at samleseksjoner ikke skaper problemer i forhold til tinglysingen.

Departementets vurderinger

Det er et krav etter dagens lov at seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen. Man kan derfor ikke begrense seksjoneringen til f.eks. bare å omfatte bruksenheter i en etasje. Departementet kan heller ikke se at det er behov for en slik mulighet. En eventuell partiell seksjonering kunne føre til uoversiktlige eiendomsforhold. Departementet foreslår derfor at kravet om *full* oppdeling videreføres i ny lov.

Ett særpreg ved eierseksjonene er at det til hver sameieandel som hovedregel knyttes enerett til bruk av *en* bruksenhet. Fra denne hovedregelen er det gjort unntak for seksjonering i samleseksjon bolig eller samleseksjon næring, som innebærer at det til sameieandelen er knyttet rett til bruk av *alle* bruksenheter av den aktuelle kategorien, f.eks. alle boligene. Samleseksjoner har bl.a. vært benyttet der beboerne har dannet borettslag for å ta over boligene i en leiegård, og der borettslaget etter tidligere regler ikke uten videre kunne eie de øvrige lokalene i eiendommen. Samleseksjonen for boliger tilhører i slike tilfelle borettslaget, og lokalene er seksjonert på vanlig måte.

Ved en lovendring i 1991 (i kraft fra 18. januar 1993) ble borettslags adgang til å eie forretningslokaler utvidet der borettslaget tar over kombinerte bolig- og forretningsbygg. Borettslaget kan i slike tilfelle eie forretningslokalene og leie dem ut. Departementet antok derfor i høringsutkastet at behovet for samleseksjoner var blitt atskillig mindre enn tidligere, og forslo således at det ikke skulle gis anledning til å etablere nye samleseksjoner etter at ny lov trådte i kraft.

Departementet mener stadig at rettsforholdene blir mest oversiktelige der eiendommen oppdeles i like mange seksjoner som det er bruksenheter. Samleseksjonene bryter med et av særpregene for eierseksjoner, nemlig sammenknytningen mellom én sameieandel og én bruksenhet. På bakgrunn av de foreliggende innvendinger har departementet allikevel kommet til at det bør gis anledning til å opprette samleseksjoner. Samleseksjoner vil representere et unntak fra lovens hovedregel om at det til hver sameieandel skal knyttes bruksrett til *en* bruksenhet; en samleseksjon kan bestå av mange bruksenheter. Det må imidlertid være en forutsetning for bruk av samleseksjoner at disse, på tilsvarende måte som etter gjeldende lov, omfatter alle bruksenheter av den aktuelle kategorien; en samleseksjon bolig må derfor omfatte alle boligene i eiendommen (med unntak av

eventuell vaktmesterbolig som skal være fellesareal, se omtalen av dette under pkt. 5.4.3 nedenfor).

5.4.3 Bruksenheter / fellesareal

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov må seksjoneringen gi «naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter det formål de skal ha» (§ 5 nr. 2). Det er ikke tillatt å la «grunn, garasjer, parkeringsplasser, boder, rom til felles bruk o.l.» utgjøre en seksjon eller del av en seksjon, men garasjeanlegg kan skilles ut som egen seksjon (§ 6).

Departementets høringsutkast

Gjeldende krav om «naturlige og hensiktsmessige bruksenheter» ble foreslått videreført ved et krav om at inndelingen skulle gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. Bruksenheter skulle ha en hoveddel som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. I tillegg foreslo departementet at bruksenheter også kunne omfatte andre deler av eiendommen, dvs. en oppmyking av forbudet i gjeldende lovs § 6 om at boder etc. ikke kan inngå som deler av en seksjon. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, kunne likevel ikke inngå i bruksenheter eller skilles ut som egne seksjoner.

Etter ønske fra Miljøverndepartementet ble det i et vedlegg til høringsutkastet også framlagt et alternativt forslag. Bruksenheter skulle etter dette ikke kunne omfatte ubebygde deler av eiendommen uten at kommunen hadde gitt tillatelse. Der bruksenheter omfatter ubebygde deler skulle plan- og bygningsloven § 63 om delingstillatelse gjelde tilsvarende. Plan- og bygningsloven § 63 angir at kommunen må ha gitt tillatelse før deling av eiendom kan finne sted. Flere krav må oppfylles før delingstillatelse kan gis. Bl.a. må eiendommen ikke deles på en slik måte at det ved delingen oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, dens forskrifter eller vedtekter. Heller ikke må eiendom deles slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Høringsinstansenes syn

Den norske Advokatforening foreslår at det presiseres at hoveddelen skal ha egen inngang fra fellesareal. Likeledes stilles det spørsmål om ikke dette kravet også bør stilles til tilleggsarealer inne i bebyggelsen, slik at man unngår at adkomst til noen deler av bruksenheter skjer gjennom andre bruksenheter. Foreningen stiller seg tvilende til hensiktsmessigheten av at kommunen eller andre skal avgi erklæring om at inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. I utgangspunktet må det være den som foretar seksjoneringen som fo-

retar denne vurderingen, bare når dette skjønnet åpenbart fører til uhensiktsmessig oppdeling bør det være aktuelt for kommunen å gripe inn.

NHO viser til at bruksenhetens hoveddel skal være klart avgrenset og påpeker at det er like viktig at bruksenheten avmerkes.

Justisdepartementet, Den Norske Stats Husbank, NBBL, OBOS, Asker og Bærum Boligbyggelag, Den norske Advokatforening, og Norges Eiendomsmeglerforbund gir sin tilslutning til forslaget om at det i loven åpnes adgang til at andre deler av eiendommen enn bruksenhetene nå kan inngå som en del av bruksenheter. Det påpekes forskjellige hensyn.

Justisdepartementet mener at dette kan bidra til å avverge en rekke konflikter som i dag oppstår mellom seksjonseiere. *OBOS* anfører også at dagens bestemmelser har skapt en del problemer og at det er hensiktsmessig at det åpnes adgang slik som foreslått. *NBBL* mener lovforslaget tilfredsstillende et reelt behov og er i samsvar med dagens faktiske situasjon. *Den Norske Stats Husbank* peker på at det er behov for en regel som foreslått. *Norges Eiendomsmeglerforbund* anerkjenner spesielt forslaget om at bruksenheter igjen skal kunne omfatte boder, garasjer, utearealer osv. Dette hindrer uklarheter og unødvendige konflikter. *Den norske Advokatforening* framholder at en bestemmelse om at alle deler av eiendommen (inne og ute) som ikke er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, skal kunne inngå i bruksenheter under forutsetning av at inndelingen representerer en formålstjenlig avgrensning av bruksenhetene synes å være en hensiktsmessig ordning som reduserer behovet for vedtektsbestemmelser om enerett til å benytte visse fellesarealer, f.eks. terrasser, boder og utearealer. Advokatforeningen er også enig i at det skal være adgang til å knytte deler av tomten til de enkelte seksjoner og anfører at dette eksplisitt bør komme til uttrykk i lovteksten. Terrasser og andre arealer som noen sameier skal ha enerett til å bruke, bør innlemmes i bruksenheten, evt. som tilleggsdel. *Asker og Bærum Boligbyggelag* anfører at lovforslaget i større grad vil skape overensstemmelse mellom den reelle bruksretten og den bruken som blir praktisert. Men det pekes på at man må være klar over at vedlikeholdsansvaret overføres tilsvarende til de enkelte sameierne og således vil man være prisgitt den enkeltes vedlikehold for et større areal enn tidligere. Dette kan innebære større skadesaker og flere konflikter sameierne imellom. Denne muligheten bør derfor begrenses til å gjelde bebygde deler av eiendommen. Da vil man unngå de tidkrevende og kostbare kartforretningene. Ønsker man å knytte slike arealer til enkelte seksjoner, kan bestemmelsen om «enerett» i § 19 anvendes.

Miljøverndepartementet anfører at seksjonering i følge lovforslaget i realiteten vil bety at det etableres en form for eiendomsgrenser utenom systemet med delingstillatelse og oppmåling. Forslaget vil bl.a. in-

nebære at det ikke skjer noen myndighetskontroll av planløsningen for de nye enhetene i forhold til planer og andre bestemmelser i plan- og bygningsloven og at seksjoneringen kan føre til uhensiktsmessig etablering av rettigheter som vanskeliggjør oppfølging av planvedtak og delingstillatelser. Videre pekes på at man får et dobbeltsporet system ved at samme fysiske realitet skal behandles ulikt. Dette gir en uryddig lovstruktur. Videre kan det hindre gjennomføring av detaljplan/utomhusplan for opparbeidelse og bruk av ubebygde deler av en eiendom. Det kan videre oppstå svært tilfeldige løsninger når det gjelder størrelse på og adgang til felles utearealer, adkomster osv. Alternativt kan begrensningen i nåværende § 6 opprettholdes i relasjon til grunnarealene. Hvis lovforslaget opprettholdes er det etter *Miljøverndepartementet* oppfatning helt nødvendig å innarbeide bestemmelser som ivaretar de alminnelige hensyn til plan- og bygningsloven når det gjelder offentlig kontroll med utforming av tomter og arealbruk. I den grad seksjonene skal omfatte eksklusivt uteareal bør kommunen behandle arronderingen slik som for eiendom som søkes oppdelt etter delingsloven. Dersom frittliggende bygninger kan seksjoneres med grunnarealer, ser *Miljøverndepartementet* behovet for å utrede nødvendigheten av tilsvarende anvendelse av plan- og bygningsloven § 63 om delingstillatelse og § 33 om adgang til å nedlegge bygge- og deleforbud for slik seksjonering.

Stavanger kommune peker på at ved en adgang til å la utearealer inngå som en del av en seksjon vil seksjonen ligne på en vanlig fradelt eiendom med full eiendomsrett. Enkelte seksjonseieres behov for bruk av avgrensede arealer bør kunne dekkes gjennom sameieavtale, eventuelt bruksavtale.

Trondheim kommune bemerker at i de tetteste boligområdene er det urimelig om utearealene blir forfordelt. F.eks. kan en gårdeier legge det meste av utearealet til sin seksjon og selge de andre seksjonene med minimalt fellesareal ute. En seksjonering av utearealene vil kunne vanskeliggjøre utemiljøtiltak med byfornyelsestilskudd gjennom Husbanken uansett om seksjoneringen ikke er i strid med plan- og bygningsloven. Areal i bygninger bør derfor kunne tinglyses som en del av en seksjon, mens uteareal bør være fellesareal.

Trondheim byfogdembete m.fl. mener at bestemmelsen om at enerett til bruk av fellesareal ikke skal kunne knyttes til noen seksjon er uklar, og har følgende merknader:

«Man oppfatter utgangspunktet slik, at deler av fellesareal ikke kan knyttes til noen seksjon. Deler av det som ellers ville vært fellesareal kan imidlertid knyttes til boligbruksenhet dersom det holdes kartforretning. Det er da også trolig anledning til å ta deler av et fellesareal og knytte det til en seksjon idet det da ikke lenger vil være fellesareal. Hvis dette er en misforstått oppfatning, bør formuleringen gjøres klarere.

Det bør også forsøkes å samordne disse to paragrafene bedre, slik at meningen framgår tydeligere.

Det er også spørsmål om man ikke har behov for regler om sammenknytning mellom vedkommende seksjon og den del av grunnen som skal knyttes til den mhht. overdragelse og pantsettelse.»

Bergen kommune mener at Miljøverndepartementets alternative lovforslag vil virke klargjørende.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastets forslag videreføres med visse endringer. Det bør bare gis adgang til å opprette to typer areal; bruksenheter eller fellesareal.

Det skal være et vilkår for seksjonering at det til hver sameieandel knyttes en bruksenhet (med unntak av samleseksjon som består av flere bruksenheter, se omtalen under pkt. 5.4.2), og at inndelingen gir en *formålstjenlig* avgrensning. Bruksenheten skal ha en hoveddel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. I tillegg kan bruksenheten omfatte andre deler av eiendommen. Det vil være adgang til å la bruksenheten omfatte for eksempel en bolig i annen etasje sammen med loftsbod et par etasjer høyere opp og dessuten en kjellerbod. Som et annet eksempel kan nevnes en bruksenhet med butikklonale og et lagerrom som befinner seg forskjellige steder i bygningen. I praksis har det, som også en rekke høringsinstanser har påpekt, vist seg å være behov for slike kombinasjoner. Det bør være adgang til å la bruksenheten omfatte forskjellige arealer av eiendommen, enten det gjelder bygningsarealer eller utearealer. Når det først godtas at enerett til bruk kan omfatte boder, garasjer m.m., bør det ikke være avgjørende om alle arealene ligger i samme bygning. Det ville gi vanskelige grensetilfeller hvor for eksempel garasjer ligger i et tilbygg til hovedbygningen. Også parkeringsplasser, terrasser, deler av hage m.m. bør kunne omfattes av seksjonen. Som eksempel kan nevnes deling av hagen i tilknytning til en tomannsbolig. Dersom deler av uteareal skal inngå i en seksjon, må det stilles særskilte krav til avgrensningen. Det vises til pkt. 5.5.1.2 nedenfor. Det vil alltid være et krav at bruksenhets hoveddel skal utgjøre en selvstendig og formålstjenlig avgrenset del av en bygning. Bruksenheten skal således aldri kunne bestå av f.eks. *bare* utearealer.

Det bør fortsatt være et klart skille mellom bruksenheter og eiendommens fellesarealer. Som utgangspunkt bør eieren kunne bestemme hvilke deler av eiendommen som eventuelt skal inngå som deler av bruksenheter, og hvilke deler som skal være fellesarealer. Denne frihet bør etter departementets oppfatning imidlertid ikke være ubegrenset. Visse arealer bør alltid være fellesarealer. Dette vil for det første gjelde arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, for eksempel inngangsparti, trappeoppgang, heiser og søppelboder. Slike arealer skal ikke kunne inngå i bruksenheter eller utgjøre egne bruksenheter.

For det andre bør ikke seksjonering kunne sette til side bestemmelser om arealbruk som er fastsatt ved lovbestemmelse eller gjennom vedtak i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gjelder der det er fastsatt at visse deler av eiendommen skal tjene beboernes eller bebyggelsens behov, f.eks. som leke- eller parkeringsareal. Som Miljøverndepartementet peker på, er det i forhold til arealbruken viktig å ivareta de alminnelige hensyn i plan- og bygningsloven. Er det f.eks. fem biloppstillingsplasser på en eiendom som inneholder 10 bruksenheter, og parkeringsplassene i byggetillatelsen er forutsatt å tjene beboernes behov for parkering, kan ikke plassene inngå som deler av bruksenheter, da dette for alltid ville avskjære de øvrige seksjonene muligheten for biloppstilling. Er det imidlertid flere plasser enn boliger, vil det kunne tildeles en plass til hver seksjon, mens et eventuelt overskudd av plasser kan være fellesareal. Departementet foreslår at en regulering av disse forhold uttrykkelig framgår av loven.

Hvilke deler av eiendommen som ellers kan inngå som del av en bruksenhet, vil være avhengig av hva som gir en formålstjenlig avgrensning. Denne vurderingen bør i utgangspunktet overlates til eieren. Bare der det begjæres en åpenbart uhensiktsmessig seksjonering, bør kommunen kunne avslå begjæringen under henvisning til kravet om formålstjenlig avgrensning. Departementet anser det ikke nødvendig med ytterligere krav eller begrensninger. Et krav om at plan- og bygningslovens § 63 skal anvendes tilsvarende ved seksjonering som ved deling, må anses som for omfattende. Denne bestemmelsen danner grunnlaget for oppdeling av grunneiendommer i nye bruksnummer og det settes en rekke krav som må være oppfylt bl.a. krav til tomtestørrelse, utearealer, krav vedrørende vei, vann og avløp m.m. Formålet med adgangen til å la visse deler av arealene inngå i en seksjon er å sikre seksjonseieren enerett til bruk av disse arealene etter en bruksdeling, ikke å åpne mulighet for å etablere selvstendige byggetomter slik plan- og bygningsloven § 63 bygger på.

En særlig type fellesareal er areal til *vaktmesterbolig*, *felles garasje* eller *annet areal* som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift. Etter gjeldende lov har det vært en varierende praksis med hensyn til vaktmesterboliger. I enkelte tilfelle er vaktmesterboligen skilt ut som egen seksjon som tilhører sameierne i fellesskap. I andre tilfelle har vaktmesterboligen vært gjort til fellesareal.

Etter departementets oppfatning bør en bolig som skal brukes til vaktmesterbolig, regnes som fellesareal ved seksjoneringen. Dette gjelder også for eksisterende vaktmesterbolig i utleieeiendom som etter seksjonering fortsatt skal brukes til dette formål. Dette innebærer bl.a. at leieren av vaktmesterboligen ikke får kjøperett ved seksjoneringen, jf. omtalen under pkt. 6.3. Unntaket fra kjøperetten er nødvendig hvis boligen fortsatt skal kunne brukes til vaktmesterbolig.

Hvis en bolig som på tidspunktet for seksjoneringen er leid ut til annet formål, skal gjøres til vaktmesterbolig og fellesareal, må forutsetningen være at leieren ikke har kjøperett. En annen ordning ville åpne for omgåelser av kjøperetten. Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjonerings, jf. utkastet § 14 tredje ledd. Er boligen leid ut til noen med kjøperett, og eieren ønsker å gjøre boligen til vaktmesterbolig, må boligen først fristilles ved en ordinær avvikling av leieforholdet. Departementet mener det ikke er tilrådelig å gjøre unntak fra den generelle bestemmelsen om at kjøperetten ikke kan frafalles før den er utløst.

Utgangspunktet er altså at areal som ved seksjoneringen er vaktmesterbolig, skal seksjoneres som fellesareal. Det samme gjelder areal som skal bli vaktmesterbolig og som ingen ved seksjoneringen hadde kjøperett til. Det er imidlertid ikke noe i veien for at sameierne etter seksjoneringen i fellesskap erverver en seksjon som skal være vaktmesterbolig. I så fall er det ikke nødvendig med en resekjonerings for å gjøre vaktmesterboligen til fellesareal. Erverv av seksjoner eller fast eiendom forøvrig som ledd i forvaltningen av eiendommen omtales under pkt. 8.4.

Også felles garasjer og andre arealer som skal tjene sameiernes felles bruk, og som følgelig ikke kan utgjøre en tilleggsdel til en seksjon, må registreres som fellesareal ved etableringen av sameiet. Dette gjelder selv om arealene kunne ha utgjort en egen bruksenhet hvis de *ikke* skulle tjene til felles bruk.

Ut over ovennevnte er det seksjoneringsvedtaket som er avgjørende for hva som er bruksenheter og hva som er fellesarealer. Fellesarealer er de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Seksjoneringen skal klart skille mellom bruksenheter og fellesarealene. Til bruksenheter skal det ikke kunne knyttes evigvarende enerett til bruk av fellesareal. Det skal ikke finnes en «mellomgruppe» av arealer som ikke inngår i noen bruksenhet, men er et slags fellesareal som bare én eller noen av seksjonene har en evigvarende bruksrett til. Derimot skal det senere med minst to tredjedels flertall kunne vedtektsfestes at en eller flere av sameierne skal ha midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, jf. utkastet § 19 femte ledd og merkningene til bestemmelsen.

5.4.4 Standardkrav for boligseksjoner

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett er det et vilkår for seksjonerings at hver boligseksjon skal ha egen inngang, eget kjøkken, og eget bad og WC innenfor bruksenheten.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at standardkravene til boligseksjoner ble videreført, og at det ble presisert et krav om at bad og wc skulle være i eget eller egne

rom (dusjkabinett på kjøkken o.l. skulle ikke godtas).

Høringsinstansenes syn

Oslo kommune, Trondheim kommune og Den Norske Stats Husbank påpeker at det stilles beskjedne krav til standarden. Oslo kommune mener at det bør stilles krav om en minstestørrelse på seksjoner tilsvarende 50 kvadratmeter.

Departementets vurderinger

Under pkt. 5.4.1 foran er det gjort rede for at eierseksjonsloven bør sikre en viss minstestandard for boligene. Det er ikke ønskelig at det opprettes nye eiendomsenheter med boliger som ikke svarer til de kravene som bør stilles til bostandard i dag. Det finnes fortsatt en rekke eiendommer uten bad og wc i hver bolig. Disse eiendommene bør ikke seksjoneres uten at standarden heves. Det samme gjelder eiendommer hvor wc, eventuelt også bad/dusj, er plassert i oppgang, kjelleretasje e.l. Et mål bør også være at boliger uten egen kjøkkenløsning ikke blir permanente boliger. Disse boligene bør derfor ikke kunne utgjøre egne seksjoner. Departementet kan imidlertid ikke se at det er grunn til å sette krav om minstestørrelse på boligene.

Etter utkastet trenger ikke bruksenheten utgjøre et sammenhengende areal, jf. pkt. 5.4.3. Det er likevel et krav at kjøkken, bad og wc skal ligge innenfor *hoveddelen* av bruksenheten. Det vil si at disse rommene skal kunne nås uten at det er nødvendig å passere fellesareal eller andre seksjoner.

I dag er det gjort unntak fra standardkravene ved seksjonerings av eiendommer som eies av borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag som er stiftet før eierseksjonsloven trådte i kraft. Unntaket ble innført ved en lovendring i 1984 på bakgrunn av ønsker som kom fram i Stortinget i forbindelse med vedtakelsen av eierseksjonsloven. Departementet antar at de eiendommene dette var mest aktuelt for i mellomtiden er seksjonert, og at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å opprettholde et varig unntak. Det er ønskelig at også eldre eiendommer som eies av borettslag og boligaksjeselskap bringes opp til en høyere standard etter hvert. I lovutkastet er det ikke tatt med noen særregel for disse eiendommene.

Departementet foreslår at standardkravene ikke skal gjelde for *fritidsboliger*, jf. omtalen av dette spørsmålet under pkt. 4.9.

5.4.5 Seksjonenes formål

Gjeldende rett

I gjeldende lov er det fastsatt at seksjoneringsbegjæringen skal gi opplysning om hvilket formål seksjonen skal ha, og som eksempler er nevnt «bolig, for-

retning osv.» (§ 7 første ledd). Dessuten er formålet nevnt i den innledende definisjonen av «eierseksjon», der det heter at eneretten til bruk kan gjelde «bolig, forretningslokale eller annen bruksenhet i bygning» (§ 1 første ledd).

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått å begrense seksjonenes formålsangivelsene til bolig eller annet formål, da departementet anså en slik oppdeling som tilstrekkelig. Seksjoner med boligformål skulle gis betegnelsen «boligseksjon» mens alle seksjoner med annet formål skulle gis betegnelsen «næringsseksjon».

Høringsinstansenes syn

Trondheim byfogdembete m.fl. mener at det fortsatt bør være mulig å benytte de formålsangivelsene som nå brukes (bolig, næring, garasje, samle og annen).

Den norske Advokatforening, Asker og Bærum Boligbyggelag og Nesodden Boligbyggelag anser det som kunstig å bruke betegnelsen næringsseksjon på et garasjeanlegg i et boligsameie. Garasje-seksjon bør derfor fortsatt kunne benyttes i slike tilfelle. *Advokatforeningen* mener at det også bør kunne brukes en egen betegnelse for fritidsboliger. Advokatforeningen er enig i at det ikke skal spesifiseres hva slags næringsformål seksjonen skal ha (butikk, restaurant etc.)

Trondheim kommune påpeker at enkelte eiendommer brukes til et annet formål enn gjeldende reguleringsformål, en eiendom brukes f.eks. til boliger selv om gjeldende reguleringsformål er industriområde. Slike situasjoner kan oppstå som følge av omreguleringer etter at bygget ble oppført. Dersom eiendommen i eksempelet over fortsatt kan brukes til boligformål etter seksjoneringen, vil dette vanskeliggjøre gjennomføring av reguleringsplanen. Det foreslås derfor som et alternativ at seksjonenes formålsangivelse alltid må være i overensstemmelse med gjeldende reguleringsformål.

Departementets vurderinger

Det er behov for å bestemme seksjonens formål alt fra seksjoneringen. Først og fremst er det nødvendig fordi standardkravene og bestemmelsene om leiernes kjøperett bare gjelder for boligseksjoner som ikke er fritidsboliger. For sameierne kan det dessuten ha stor betydning hvorvidt de andre seksjonene skal brukes til boligformål eller andre formål. Endring av formål bør derfor bare kunne skje med kvalifisert flertall (utkastet § 30 annet ledd bokstav f). På denne bakgrunn bør den enkelte seksjons formål være bestemt fra begynnelsen av og gå fram av grunnboken.

Departementet har vurdert om formålet for de enkelte seksjoner skal kunne spesifiseres mer detaljert enn til bolig og andre formål. Andre enheter enn bo-

ligheter kan være av vidt forskjellig slag, fra industrilokaler og lager til foreningskontorer og møterom. En endring av formål innenfor denne vide kategorien kan i visse tilfelle få like stor betydning for de andre sameierne som endring fra bolig til kontor. På den annen side kan det være uheldig med en sterk binding av bruksformålet. For eksempel vil det kunne virke urimelig hvis næringsdrivende ikke skal kunne skifte bransje uten samtykke fra de andre sameierne. Departementet er derfor blitt stående ved en todeling av formålsangivelsen, i boligseksjoner og andre seksjoner. Hvis det er ønskelig å legge sterkere bånd på bruken av seksjonene, kan det skje ved påhefte av negative servitutter - dvs. ved at den enkelte sameier påhefter sin seksjon nærmere bestemte begrensninger i bruken. Slike servitutter vil da bli tinglyst på den enkelte seksjon på samme måte som det tinglyses begrensninger på fast eiendom ellers.

Etter departementets syn bør formålet ikke stride mot gjeldende arealplanformål etter plan- og bygningsloven, med mindre eieren lovlig kan bruke seksjonen til annet formål. Det kan f.eks. foreligge bruksendringstillatelse, som gjør at eieren har rett til å bruke bruksenheten til annet formål, eller bruken kan være etablert før arealplanen ble vedtatt. Det avgjørende for seksjoneringsformålet bør være hva bruksenhetene lovlig kan brukes til ved seksjoneringen. En eiendom som lovlig kan brukes til boliger ved seksjoneringen, bør derfor fortsatt kunne brukes til og oppdeles i boligseksjoner, selv om dette strider mot en senere vedtatt arealplan.

Det er praktisk at loven har benevnelser for de to typene av seksjoner. Uttrykket «boligseksjon» er greit nok. Vanskeligere er det å finne et dekkende uttrykk for alle seksjoner som skal brukes til annet formål enn bolig. I husleielovutkastet (NOU 1993:4) er det skilt mellom boliger og «lokaler», men dette uttrykket passer dårligere i sammensetninger med «seksjon». Departementet er kommet til at «næringsseksjon» er det enkleste uttrykket, selv om formålet i mange tilfelle kan være et annet enn næringsdrift. Det vil gå fram av lovteksten at «næringsseksjon» omfatter alle seksjoner som ikke er boligseksjoner.

Endring av det formålet som er fastsatt ved seksjoneringen, skal skje ved en reseksjonering. Som nevnt ovenfor skal endring fra boligformål til annet formål eller omvendt bare kunne skje etter at samtykke er gitt fra sameiermøtet med kvalifisert flertall. Det nye formålet må heller ikke stride mot gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

5.4.6 Sameiebrøk

Gjeldende rett

Etter gjeldende eierseksjonslov skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. Fastsettelsen skal bygge på bruksenhetenes areal, om det ikke fastset-

tes i vedtektene at det innbyrdes verdiforholdet skal legges til grunn. Senere endring av sameiebrøken kan bare skje med tilslutning fra alle som berøres av endringen (§ 5 nr. 4). Sameiebrøken får i første rekke betydning for fordelingen av fellesutgiftene; de skal fordeles etter sameiebrøken med mindre det fastsettes annet i vedtektene (§ 13 første ledd). Sameiebrøken er også avgjørende for sameiernes heftelse overfor tredjemann (§ 14 første ledd). Brøken har derimot ikke betydning for stemmeretten; hver seksjon gir en stemme uansett størrelse (§ 20). For øvrig vil sameiebrøken kunne få betydning ved oppløsning av sameiet.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at rekvirenten fritt skulle kunne fastsette sameiebrøken. Det ble heller ikke foreslått bestemmelser om hvordan brøken skulle fastsettes. Departementet anså det som svært vanskelig å fastsette regler om oppbygging av brøken som ville passe i alle sameier.

Høringsinstansenes syn

Trondheim byfogdembete m.fl. og Den norske Advokatforening støtter forslaget om at rekvirenten skal fastsette sameiebrøken, og at det ikke lages noen ufravikelig bestemmelse om hvordan denne skal fastsettes. Advokatforeningen har under tvil falt ned på dette standpunktet fordi det ikke synes mulig å gi objektive regler som passer i alle sammenhenger. Dette gjelder spesielt fordi det nå åpnes for å utvide bruksenhetene med tilleggsdeler både i og utenfor bebyggelsen. Når sameiebrøken skal være uttrykk for den enkelte sameiers økonomiske interesse og deltagelse i sameiet, må hver enkelt seksjon undergis konkret vurdering. *Den norske Advokatforening uttaler dessuten at det vil være hensiktsmessig å opprettholde ordningen med et enhetlig uttrykk for verdiforholdene, enten man velger ekte brøker eller desimalbrøker med et bestemt antall desimaler, eventuelt prosentandeler.*

Den Norske Stats Husbank, Oslo kommune, NBBL, OBOS, Nesodden Boligbyggelag og Asker og Bærum Boligbyggelag mener at det bør gis bestemmelser om hvordan brøken skal fastsettes. Dette er viktig for å forhindre fastsetting basert på vilkårlighet. Det vil også være vanskelig å endre brøken senere uten tilslutning fra alle. OBOS er heller ikke enig i at potensielle kjøpere undersøker og vurderer sameiebrøken så grundig som departementet har forutsatt i høringsutkastet.

Departementets vurderinger

Sameiebrøken bør gi uttrykk for den enkelte sameiers økonomiske interesse og deltagelse i sameiet. Dette har betydning i flere forbindelser. Det bør være en sammenheng mellom den investering ervervet av en seksjon utgjør, og den verdi vedkommende sa-

meier har krav på ved en oppløsning av sameiet. For felleskostnadene er spørsmålet mer sammensatt. Dels kan kostnadene fordeles etter den enkeltes forbruk og den nytte den enkelte har av fellestiltakene, men dels kan det skje en fordeling ut fra den enkeltes økonomiske interesse i sameiet. Videre bør det være en sammenheng mellom fordelingen av felleskostnadene og heftelsen overfor tredjemann. Etter departementets oppfatning bør det også være slik at stemmeretten ses i forbindelse med sameiernes ansvar for kostnadene med de enkelte tiltak.

Skal sameiebrøken gi uttrykk for den enkelte sameiers økonomiske interesse og deltagelse i sameiet, er det mest nærliggende å fastsette brøken på grunnlag av verdiforholdet mellom sameieandelene. I de fleste tilfelle vil dette stort sett falle sammen med størrelsesforholdet mellom seksjonene. Departementet er imidlertid kommet til at loven ikke bør ha bestemmelser om hvordan brøken skal fastsettes, fordi det vil være svært vanskelig å fastsette generelle regler som både er rettfærdige og som passer i alle tilfelle. Dersom en seksjon har tilleggsarealer på 200 m² hage, en bod og en garasjeplass, vil det f.eks. være svært vanskelig å fastsette brøken på grunnlag av areal. Ettersom forholdene vil variere svært mye fra sameie til sameie, vil det etter departementets skjønn være bedre å overlate fastsettingen av sameiebrøken til den eller de som eier eiendommen på seksjoneringstidspunktet. Fastsetting av sameiebrøken må da avgjøres ved etableringen av sameiet. Det vil ikke kunne skje noen seksjonering uten at brøken er fastsatt, og det vil derfor ikke oppstå situasjoner hvor det er nødvendig å falle tilbake på en lovpålagt brøksfastsettelse.

Departementet har på bakgrunn av høringsuttalelsene vurdert om det burde inntas et generelt påbud om at brøken skal fastsettes på bakgrunn av rimelighet. En slik regel ville ha liten verdi dersom den ikke også ga hjemmel til å endre en urimelig fastsetting. Avtaleloven § 36 gir retten hjemmel til å tilsidesette urimelige avtalevilkår. Etter departementets syn vil denne bestemmelsen også kunne brukes, dersom sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av vilkårlighet, og dette fører til et klart urimelig resultat. Det vil derfor ikke være behov for en særskilt bestemmelse om dette i eierseksjonsloven.

Det er også viktig å unngå at det senere oppstår tvist om sameiebrøkens størrelse. Sameiebrøken, sammen med den fastsatte fordelingsnøkkel for felleskostnader, ligger til grunn for prisvurderingen ved erverv av eierseksjonen, og en senere endring av brøken vil forrykke forholdet mellom sameierne og innebære en omfordeling av verdien dem imellom. En slik omfordeling bør som hovedregel ikke kunne skje (jf. også Rt. 1991.892 om endringer av den fastsatte fordeling av felleskostnadene). Hvis loven har bestemmelser om fastsettelse av brøk for eksempel på grunnlag av areal, kan dette føre til tvister om forståelsen av arealbegrepet (nettoareal, bruttoareal,

bruksareal osv.) eller riktigheten av den faktiske måling som er skjedd. Etter forslaget skal også utareal kunne inngå i bruksenhetene, og det ville gjøre en fastsettelse av sameiebrøk på grunnlag av areal enda vanskeligere. Tvist kan riktig nok oppstå i tilknytning til tolking av den fastsatte sameiebrøk, men det må antas at det i de fleste tilfelle er *resultatet* av fordelingen, nemlig den fastsatte sameiebrøken, som er det sentrale for sameierne, ikke kriteriene som lå til grunn for fastsettelsen. Sameiebrøken kan i så fall bli stående selv om det skulle vise seg at det er gjort feil for eksempel ved beregningen av arealet.

Senere endringer av sameiebrøken kan være aktuelt hvis alle berørte sameiere gir sitt samtykke, eller hvis de faktiske forholdene endres på en måte som forrykker forholdet mellom sameierne, f.eks. ved omgjøring av fellesareal til nye seksjoner. Derimot er det ikke nødvendig å endre sameiebrøken utelukkende fordi arealet endres, selv om sameiebrøken opprinnelig ble fastsatt på grunnlag av areal.

Det følger av dette at det ikke er aktuelt å gi nærmere regler om hvordan arealet skal *beregnes* i de tilfellene hvor sameiebrøken fastsettes på grunnlag av areal. Heller ikke er det nødvendig å lovfeste hvordan talloppstillingen av brøken skal være; i gjeldende lov heter det at brøken skal ha «hele tall i teller og nevner». Det bør likevel kontrolleres at tallangivelsene er konsekvente og gir sammenheng.

Etter departementets forslag vil sameiebrøken ha betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter med mindre annet avtales (utkastet § 23 første, annet og femte ledd), for heftelsen overfor tredjemann (utkastet § 24), og for stemmeretten i sameier som inneholder næringsseksjoner, med mindre annet er avtalt (utkastet § 37). Nærmere bestemmelser om oppløsning er ikke tatt inn i utkastet, men også her vil sameiebrøken være utgangspunktet for delingen.

5.4.7 Antall bruksnummer

Gjeldende rett

Etter dagens lov kan et eierseksjonssameie som hovedregel kun bestå av ett bruksnummer. Tinglysingsdommeren kan i særlige tilfelle dispensere fra dette kravet.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble hovedregelen om at eiendommen vanligvis bare skal bestå av ett bruksnummer foreslått videreført. Kompetansen til å avgjøre om eiendommen kunne gå over flere bruksnummer ble imidlertid foreslått flyttet fra tinglysingsdommeren til kommunen.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet, Trondheim byfogdembete m.fl., Trondheim kommune og Statens Kartverk er enige i utgangspunktet om at det bare i unntakstilfelle bør

være anledning til å seksjonere en eiendom som går over flere bruksnummer. *Justisdepartementet og Trondheim byfogdembete m.fl.* mener at seksjonering av en eiendom over flere bruksnummer bare bør kunne skje der kravene til sammenføyning i delingsloven § 4-3 er til stede.

Trondheim kommune støtter forslaget om at avgjørelsesmyndigheten skal ligge hos kommunen. *Justisdepartementet og Trondheim byfogdembete m.fl.* mener prinsipielt at tinglysingsdommeren fortsatt bør avgjøre om eiendommen skal gå over flere bruksnummer, subsidiært mener disse instansene at kommunen må innhente forhåndssamtykke fra tinglysingsdommeren før kommunen eventuelt tillater en oppdeling som går over flere bruksnummer. Kravet om samtykke fra tinglysingsdommeren begrunnes med hensynet til grunnbokens klarhet. Det ville være uheldig om kommunen samtykket i seksjonering over flere bruksnummer, dersom tinglysingsdommeren deretter måtte nekte tinglysning i medhold av tinglysingsloven § 8 eller tinglysingsforskriftene § 4 for å forhindre uklare rettsforhold.

Departementets vurderinger

Grunnboken og grunn-, adresse- og bygningsregisteret blir klarest dersom seksjonerte eiendommer kun består av ett bruksnummer. Hovedregelen bør derfor fortsatt være at seksjonerte eiendommer vanligvis ikke kan gå over flere bruksnummer. Der eiendommen i utgangspunktet består av flere bruksnummer bør disse sammenføres til ett bruksnummer før eiendommen seksjoneres. I enkelte tilfelle vil slik sammenføyning ikke kunne skje, f.eks. dersom eiendommen dels ligger på festet og dels på eiet grunn, eller dersom det er forskjellige hjemmelshavere til forskjellige bruksnummer. Et absolutt påbud om at eiendom som skal seksjoneres bare kan bestå av ett bruksnummer, eller et krav om at vilkårene for sammenføyning i delingsloven § 4-3 må være oppfylt, vil innebære et seksjoneringsforbud for slike eiendommer. Etter departementets syn er det ikke behov for en så restriktiv regel. Departementet opprettholder derfor forslaget om at eiendom som skal seksjoneres som hovedregel kun kan bestå av ett bruksnummer, men at det allikevel kan dispenseres fra bestemmelsen.

På bakgrunn av at kompetansen til å opprette eierseksjoner nå overføres til kommunen, bør også myndigheten til å avgjøre om et seksjoneringsobjekt kan bestå av flere bruksnummer overføres til denne. Kommunal- og arbeidsdepartementet er imidlertid enig med bl.a. Justisdepartementet i at det vil være uheldig dersom kommunen oppretter seksjoner som ikke kan tinglyses. For å unngå en slik situasjon, foreslår departementet at det settes vilkår om at også tinglysingsdommeren godkjenner at eiendommen kan gå over flere bruksnummer, før kommunen eventuelt gir sitt samtykke.

5.4.8 Tidspunkt for seksjonering

Gjeldende rett

Gjeldende eierseksjonslov har ikke bestemmelser om når seksjoneringen kan gjennomføres. For nybygg har det i praksis vært lagt til grunn at seksjoneringsbegjæringen kan tinglyses før bygningen er oppført. Ved seksjonering av bestående bygg, har det vært noe tvil om seksjoneringen kan omfatte bruksenheter som ikke er ferdig utbygd på seksjoneringsstidspunktet, for eksempel nye boligenheter på loftet.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at den nye loven får en bestemmelse om at seksjonering av nybygg ikke kan gjennomføres før byggetillatelse foreligger. Ved seksjonering av bestående bygg foreslo departementet at seksjoneringen bare kan omfatte ferdig utbygde enheter.

Høringsinstansenes syn

Trondheim byfogdembete m.fl. og *Den norske Advokatforening* er enig i at det bør være adgang til å seksjonere et nybygg før dette er ferdig utbygget. *Advokatforeningen* nevner at det av hensyn til planlegging og finansiering muligens bør være adgang til å seksjonere allerede når det foreligger approbasjon. *Trondheim byfogdembete m.fl.* påpeker at det i løpet av byggeperioden kan skje endringer av bebyggelsen, i forhold til den opprinnelige byggetillatelsen og det som framgår av seksjoneringsbegjæringen. Det bør derfor overveies om det skal kreves reseksjonering i slike tilfelle.

Trondheim byfogdembete m.fl. og *Den norske Advokatforening* er enig i at seksjoneringen ikke kan omfatte bruksenheter i bestående bygg som ikke er ferdig utbygd. Erfaringen viser at slike seksjoner ofte ikke blir bygget.

Den Norske Stats Husbank påpeker at en bestemmelse om at bestående bygg ikke kan seksjoneres før alle seksjonene er ferdig utbygd vanskeliggjør finansiering av utbygging av f.eks. loftsleiligheter, særlig i forbindelse med byfornyelse. Banken mener derfor at seksjonering bør kunne skje når det foreligger byggetillatelse.

Miljøverndepartementet og *Norges Karttekniske Forening* framholder at faste eiendommer etter delingsloven faktisk skal være etablert i marken, før de registreres i GAB og tinglyses. Før dette kan det heller ikke stiftes pant i eiendommen. Eierseksjonsloven bør følge samme prinsipp. *Miljøverndepartementet* mener derfor at seksjonering ikke bør tillates før det foreligger ferdigattest, *NKTF* mener at seksjonering kan foretas når det foreligger midlertidig ferdigattest eller innflyttingstillatelse. Det har oppstått problemer med tinglyste seksjoner fordi det planlagte bygget ikke har blitt realisert, eller dette har blitt realisert på annen måte.

Departementets vurderinger

Det er praktisk behov for å kunne gjennomføre en seksjonering av et nybygg før bygget er oppført, gjerne også før byggearbeidene er påbegynt. Seksjonering skjer da på grunnlag av planene for det nye bygget. Behovet for slik seksjonering har i første rekke sammenheng med finansieringen av bygget. Etter seksjoneringen kan det gis pant i de enkelte seksjonene, og panteretten utvides til å omfatte rettighetene i bygget etter hvert som arbeidet utføres.

På den annen side er det lite ønskelig at eiendommer seksjoneres i tilfelle hvor det er usikkert om byggeprosjektet blir realisert. Det er også uheldig hvis bygget får en annen utforming og oppdeling enn det som går fram av de plantegningene som ligger til grunn for seksjoneringen. Departementet foreslår derfor at seksjoneringen av nybygg først kan skje når byggetillatelse er gitt. Byggetillatelsen blir gitt på et sent tidspunkt i planleggingsprosessen, og etter dette kan det ikke skje vesentlige endringer av planen uten ny byggesaksbehandling. Etter departementets oppfatning er det en slik regel som best vil kunne ivareta de ulike hensyn.

Det er selvsagt viktig at seksjoneringen er i overensstemmelse med den faktiske situasjon. Dersom det foretas ikke ubetydelige endringer av bebyggelsen i forhold til byggetillatelsen og det som framgår av seksjoneringsvedtaket, bør det foretas en reseksjonering. Det vil imidlertid ikke være behov for reseksjonering ved enhver ubetydelig endring. Det vil være vanskelig å angi eksakt de tilfelle der reseksjonering bør gjennomføres. Departementet har derfor valgt ikke å lovregulere dette, noe som innebærer at rekvirenten selv må vurdere behovet for en reseksjonering.

Seksjonering av en bestående bygning bør derimot bare kunne omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd. Det kan nok være et visst behov for å ta med bruksenheter som ikke er utbygd, for eksempel av hensyn til finansieringen av byggearbeidene. Hvis seksjoneringen skulle kunne omfatte slike enheter, ville dette åpne for en omgåelse av standardkravene til boligseksjonene. Der utbyggingsplanene ikke ble realisert ville det skape en uklar situasjon med tanke på fordeling av fellesutgifter, stemmeavgivning m.m. Også ellers ville det være uheldig med en seksjonering som kanskje for lang tid ikke svarte til den faktiske inndelingen i bruksenheter. Departementet har merket seg at tinglysingsmyndighetene i de største byene, samt Den norske Advokatforening gir uttrykk for at seksjonering av nye ikke utbygde bruksenheter i bestående bygg langt oftere skaper problemer for resten av sameiet enn man opplever ved seksjonering av nybygg. Dette tilsier strengere krav i forbindelse med seksjonering av bestående bygg enn ved seksjonering av nybygg.

5.5 GJENNOMFØRING AV SEKSJONERINGSVEDTAKET

Som påpekt under pkt. 5.2 har departementet kommet til at både *kontrollen* av at seksjoneringsvilkårene er oppfylt og selve *opprettelsen* av eierseksjoner bør overføres til kommunen. En slik omlegging medfører behov for avklaring av enkelte spørsmål som vil bli behandlet under de neste punktene.

5.5.1 Seksjoneringsvedtak

Departementet har valgt å betegne kommunens vedtak om å oppdele eiendommen i eierseksjoner som et *seksjoneringsvedtak*. Vedtaket bør angi den endelige avgrensingen av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål, seksjonenes nummer og sameiebrøk. Departementet bør ha hjemmel til å fastsette nærmere regler om innholdet av seksjoneringsvedtaket og til å påby bruk av standardiserte blanketter.

5.5.1.1 Tegningsmaterialet

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett skal det sammen med seksjoneringsbegjæringen som leveres for tinglysning, vedlegges et situasjonskart som viser eiendommens beliggenhet, og plantegninger av samtlige etasjer. På plantegningene skal de enkelte bruksenheter tydelig merkes. Det er ikke stilt krav til tegningsmaterialet, og det er rekvisenten som utarbeider dette. Tinglyssdommeren kan nekte å tinglyse en seksjoneringsbegjæring i medhold av tinglysingsloven § 8, dersom han mener at det vedlagte tegningsmaterialet ikke tilstrekkelig klart identifiserer bruksenheterne.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det presisert at situasjonskartet skal utarbeides av offentlig myndighet, og det ble stilt krav om at plantegningene skulle være målsatte og angi inndelingen av rom. Videre ble det satt krav om utarbeidelse av målebrev for utearealer som skal inngå i bruksenheter.

Høringsinstansenes syn

Trondheim kommune er svært positiv til at det stilles strengere krav til tegningsmaterialet. *Forsvarsdepartementet* antar at kravet om at situasjonskartet skal være utarbeidet av offentlig myndighet vil avskjære eventuelle uklarheter om detaljeringsgraden. *Stavanger kommune* mener at kravene til situasjonsplan ikke er tilstrekkelig utfyllende, og at det derfor er behov for en egen forskrift som sammenholdes med plan- og bygningslovens regler.

Trondheim byfogdembete m.fl. foreslår at det presiseres at det er «yttergrensene for bruksenheterne» som skal angis på tegningene.

Den norske Advokatforening antar at det har liten hensikt å angi de enkelte rommene på tegningene,

bortsett fra en angivelse av kjøkken, bad og wc. Det er unødvendig med målsatte tegninger. Dersom dette kreves, bør det være tilstrekkelig med en målestav på tegningen som endres forholdsmessig ved nedfotografering.

Departementets vurderinger

Primærformålet med situasjonskart og plantegninger er å identifisere de respektive bruksenheter i forhold til hverandre og i forhold til fellesarealer. Situasjonskartet skal i tillegg vise at seksjoneringsobjektet ligger på rekvisitens eiendom, dvs. på riktig gårds- og bruksnummer. Dersom dette materialet ikke er utarbeidet på en tilfredsstillende måte, kan det oppstå etterfølgende grensetvister mellom seksjonseierne. Etter det departementet kjenner til, er kvaliteten på tegningsmaterialet over seksjonerte eiendommer svært varierende. Departementet er også kjent med at dette har ført til grensetvister.

Etter departementets syn bør man i størst mulig grad forebygge slike konflikter. Ved deling av fast eiendom gjennomfører kommunen en delingsforretning etter delingsloven. I denne forbindelse sørger kommunen for oppmåling, registrering og kartlegging av eiendomsgrensene. Prosessen avsluttes med utarbeidelse av et målebrev. På denne måten oppnås det klare og entydige eiendomsgrenser.

I lovutkastet blir det foreslått at også ytre rom og utearealer skal kunne inngå som deler av bruksenheter, jf. pkt. 5.4.3. og pkt. 5.5.1.2. Dette vil medføre behov for registrering av flere grenser enn etter dagens lov. Grensene mellom tilleggsarealer, f.eks. garasjeplasser i et garasjeanlegg, vil i utgangspunktet ofte være vanskeligere å fastslå enn skillene mellom f.eks. boliger. Dette medfører at det nå vil være enda viktigere med klare tegninger enn etter gjeldende lov.

For å sikre et godt resultat, foreslår departementet at kommunen utarbeider det endelige tegningsmaterialet. Departementet bør få forskriftshjemmel til å fastsette de nærmere kravene til tegningsmaterialet. På denne måten vil man oppnå en ensartet registrering av bruksenheterens grenser i eierseksjonssameier. Ordningen vil også innebære en god harmonisering med delingslovens regler.

5.5.1.2 Utearealer som skal inngå som deler av en bruksenhet

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett kan ikke ubebygde deler av eiendommen utgjøre deler av en bruksenhet. Det finnes derfor ingen regler om registrering av slike arealer.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at dersom noen bruksenheter skulle omfatte ubebygde deler av eiendommen, skulle kartforretning utarbeidet av oppmålingsmyndig-

heten med angivelse av grensene for bruksenhetene legges ved seksjoneringsbegjæringen.

Høringsinstansenes syn

NHO påpeker at ved krav om kartforretning har seksjoneringsloven mistet mye av sin enkelhet og fordel framfor delingsloven. Det framheves at kartforretning er unødvendig og at rett til utearealer kan kontraktsfestes. Utearealene kan anmerkes i tinglysningspapirene. *Asker og Bærum Boligbyggelag* mener det må være tilstrekkelig med midlertidig kartforretning. *Den norske Advokatforening* fraråder at man må gå veien om meget kostbar og tidkrevende formell fradeling med kartforretning etter delingsloven. Det framheves at avgrensning av bruksarealene må kunne foretas på situasjonsplanen som skal følge seksjoneringsbegjæringen. Senere endringer i fordelingen av utearealene vil i så tilfelle kunne skje etter reglene for reseksjonering. Krav om formell fradeling vil trolig føre til at ordningen blir minimalt brukt.

Trondheim kommune reiser spørsmål om hvordan kartforretningen skal registreres og administreres, og peker på at det er et generelt krav at grunneierdom skal være klar og grei.

Stavanger kommune stiller spørsmål ved om kartforretningene skal utføres etter delingslovens regler og om kartforretningen skal registreres.

Departementets vurderinger

Departementet har etter nærmere drøftelser med Miljøverndepartementet kommet til at høringsutkastets forslag om krav til kartforretning av ubebygde deler av eiendommen som skal inngå som deler av bruksenheter videreføres med noen endringer. Der som ingen av de ubebygde arealene skal inngå som deler av en seksjon, blir det derimot ikke behov for kartfesting.

Når ubebygde deler av eiendommen skal inngå som en del av en bruksenhet, krever dette at grensene for arealet angis på en entydig og klar måte. Samtidig bør ikke kravene til avgrensning være mer omfattende enn hensynet til tydelighet tilsier. Departementet vil ut fra dette foreslå at i de tilfelle arealenes grenser kan angis ved avgrensningen av bygningsdeler eller som utmål fra slike, er det nok at grensene tydelig angis på situasjonskartet. Grensene blir da satt ut fra faste punkter. Dette må anses som en tilstrekkelig grenseangivelse. Der arealet ikke har slik direkte tilknytning til bebyggelsen, vil det imidlertid kunne oppstå usikkerhet om hvordan grensene best kan angis på en entydig og klar måte. Departementet antar at grensene i slike tilfelle bør skje ved utarbeidelse av et målebrevskart etter reglene for fastsettelse av eiendomsgrenser i delingsloven. Grenseangivelsen vil da kunne bygge på et kjent og innarbeidet system for grensemerking. På samme måte som for det øvrige tegningmaterialet, jf. omtalen i pkt. 5.5.1.1, bør kommunen utarbeide målebrevskartet.

5.5.1.3 Registreringsdokument

Gjeldende rett

Verken tinglysningsmyndighetene eller kommunen utarbeider etter dagens lov noe særskilt registreringsdokument som inneholder opplysninger om den enkelte seksjon.

Departementets høringsutkast

Etter ønske fra Miljøverndepartementet ble det i et vedlegg til høringsutkastet fremmet forslag om at kommunen skulle utarbeide et registreringsdokument for hver seksjon. Dokumentet skulle tilsvare målebrev ved deling av eiendommer og skulle inneholde sentrale data om seksjonen. I tillegg til å gi en angivelse av seksjonens registerbetegnelse, skulle registreringsdokumentet inneholde opplysninger om bruksenhetens avgrensning samt et kart som viste bruksenhetens plassering.

Høringsinstansenes syn

Miljøverndepartementet og *Trondheim byfogdembeite m.fl.* støtter forslaget om at det utarbeides et slikt registreringsdokument.

Den norske Advokatforening stiller seg uforstående til nytten av et registreringsdokument ved siden av selve seksjoneringsbegjæringen og vedleggene til denne.

Departementets vurderinger

Opplysninger om de enkelte seksjoner vil framgå av seksjoneringsvedtaket. Ettersom det endelige situasjonskartet og plantegningene som skal vedlegges seksjoneringsvedtaket skal utarbeides av kommunen, regner departementet med at dette vil bli så oversiktlig at det ikke er behov for et eget registreringdokument i tillegg til dette materialet. Kopi av seksjoneringsvedtak med vedlegg kan man få hos kommunen. Opplysninger om de enkelte seksjoners registreringsbetegnelse, formål og sameiebrøk vil også framgå av grunnboken. Enhver kan få pantestat som inneholder disse opplysningene. Utarbeidelse av registreringsdokumenter vil også fordyre seksjoneringsprosessen. Departementet har på denne bakgrunn ikke fulgt opp forslaget om å utarbeide et eget registreringdokument for hver seksjon.

5.5.1.4 Seksjonsnummerering

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett er det rekvisenten som påfører forslag til seksjonsnummer på seksjoneringsbegjæringen, mens det er tinglysningsdommeren som foretar den endelige nummereringen.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått at nummereringen overføres fra tinglysningsdommeren til kommunen.

Høringsinstansenes syn

Trondheim byfogdembete m.fl. gir uttrykk for at dersom kommunen skal stå for nummereringen, bør dette kombineres med en rett for tinglysingsdommeren til å endre denne, dersom han mener at kommunens nummerering vil skape problemer for grunnboksforingen. Tinglysingsdommeren har tradisjonelt ikke god tatt «tomme» nummer. Videre vil det oppstå problemer i forhold til den elektroniske grunnboken dersom et seksjonsnummer brukes om igjen, etter som det må tas hensyn til historisk lagrede opplysninger på et utgått seksjonsnummer. På denne bakgrunn påpekes det at det er et klart behov for kommunikasjon mellom kommunen og tinglysingsdommeren på dette området.

Trondheim kommune hevder at seksjonsnummer som identitetsnummer i en bestemt type bruks sameie er unødvendig komplisert. Dette medfører at registernummerne for en eiendom kan bestå av et varierende antall ledd, og at det derfor er vanskelig å avdekke feil dersom et nummer skulle være utelatt.

Departementets vurderinger

Departementet tar som utgangspunkt at seksjonsnummer gir en hensiktsmessig identifikasjon av den enkelte bruksenhet. I forhold til grunnboken vil det være helt nødvendig med seksjonsnummer for å holde enhetene fra hverandre. Departementet opprettholder derfor forslaget om fortsatt å skulle tildele slike nummer.

Fordi den formelle opprettelsen av eierseksjoner overføres til kommunen, vil det etter departementets syn være naturlig at også kompetansen til å tildele nummer overføres dit. En slik ordning vil også harmonere med reglene i delingsloven, der kommunen tildeler bruksnummer ved oppdeling av fast eiendom. Nummereringen vil som Trondheim byfogdembete m.fl. påpeker, også ha betydning for registreringen i grunnboken. Kommunen må derfor ta hensyn til grunnboksregistreringen ved tildeling av nummer. Dette betinger et nært samarbeid mellom kommune og tinglysingskontor i tilfelle der det kan oppstå problemer i denne forbindelse. På bakgrunn av det nære samarbeidet som allerede består mellom føreren av grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret og føreren av grunnboken, antar departementet at partene vil finne fram til en hensiktsmessig måte å fastsette nummereringen på. Departementet bør imidlertid få hjemmel til å fastsette nærmere regler for nummereringen, dersom det skulle vise seg å bli behov for dette.

5.5.2 Seksjoneringsbegjæringen*Gjeldende rett*

Etter dagens lov må rekvirenten før innsendelse av seksjoneringsbegjæring, avklare forholdet til byfornyelse. Dette skjer ved en meddelelse til kommunen

om at eiendommen ønskes seksjonert. Etter mottagelsen av denne melding har kommunen frist på seks måneder til å vedta utbedringsprogram eller regulere eiendommen til fornyelse, jf. pkt. 5.4.1. Dersom kommunen ikke fatter noen av disse vedtakene, eller kommunen før fristens utløp meddeler at eiendommen tillates seksjonert, kan rekvirenten gå videre med saken. Han må da fylle ut en seksjoneringsbegjæring. Denne seksjoneringsbegjæringen skal inneholde opplysning om eiendommens betegnelse (gårds- og bruksnummer), antall seksjoner, seksjonenes formål og sameiebrøken. Til seksjoneringsbegjæringen skal det legges ved situasjonsplan og plantegninger hvor grensene for bruksenhetene er angitt. Den som begjærer seksjonering, skal ved egenerklæring bekrefte at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Seksjoneringsbegjæringen med vedlegg sendes tinglysingsmyndighetene for tinglysning.

Departementets høringsutkast

Også etter høringsutkastet ble det forutsatt at rekvirenten avklarer forholdet til byfornyelse, før han fyller ut en seksjoneringsbegjæring. Innholdet i begjæringen var i det vesentlige forutsatt å tilsvare dagens bestemmelser, men det ble stilt enkelte tilleggskrav til tegningsmaterialet som skal vedlegges, jf. omtalen under pkt. 5.5.1.1. Det ble også foreslått at rekvirenten skulle pålegges å legge fram en liste over alle leieboerne i eiendommen.

Høringsinstansenes syn

Trondheim byfogdembete m.fl. foreslår at det presiseres at begjæringen settes fram overfor kommunen. *Den norske Advokatforening* mener at det bør gå klart fram at listen over leieboere skal inneholde navn og adresse til alle leierne i eiendommen.

Departementets vurderinger

Ettersom det foreslås at kommunen skal forestå seksjoneringen, jf. pkt. 5.2, blir det ikke behov for å avklare forholdet til byfornyelse før eiendommen begjæres seksjonert. Seksjoneringsprosessen kan derfor starte med at rekvirenten fyller ut og sender en seksjoneringsbegjæring til kommunen. På den annen side er det ikke noe i veien for at eieren foretar en sondering av muligheten for seksjonering, før han eventuelt nedlegger arbeid i utarbeidelse av en seksjoneringsbegjæring med vedlegg. Dette vil være praktisk dersom eiendommen er av en slik beskaffenhet at vedtak om utbedringsprogram er nærliggende. Kommunen vil ikke være forpliktet til å gi et bindende forhåndstilsagn om hvorvidt slikt vedtak vil bli truffet, men det vil på den annen side heller ikke være noe i veien for at kommunen gjør dette. Kommunen bør her stå fritt med hensyn til om det skal gis et bindende forhåndstilsagn.

Seksjoneringsprosessen vil starte med at eieren

fyller ut seksjoneringsbegjæring med vedlegg. Det bør presiseres at det er eiendommens hjemmelshaver som kan sette fram begjæringen, og at begjæringen skal settes fram overfor kommunen. Kravene til innholdet i begjæringen bør stort sett være som i gjeldende lov. Formålet med seksjoneringsbegjæringen og medfølgende tegningsmateriale, er å tilkjennegi hvordan rekvirenten ønsker at eiendommen skal oppdeles. Tegningene skal være med på å danne grunnlag for det endelige seksjoneringsvedtaket. Av hensyn til en foreløpig dokumentkontroll, bør plan-tegningene inneholde rominndeling som spesielt viser plassering av kjøkken, bad og wc. Det bør fortsatt kreves en egenerklæring om at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt; egenerklæringen vil gi en påminnelse om vilkårene for seksjonering. Departementet bør ha hjemmel til å kreve at det for seksjoneringsbegjæringen og vedleggene brukes særskilt fastsatte blanketter.

5.5.3 Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen

Gjeldende rett

Kommunens oppgave i forbindelse med en seksjonering er etter dagens lov kun å ivareta byfornyelsehensyn, jf. omtalen under pkt. 5.4.1. Behandling av seksjoneringsbegjæringen er en oppgave som tilhører tinglysingsmyndighetene, som skal kontrollere om vilkårene for seksjonering og tinglysing er oppfylt. Det er ikke fastsatt særskilte saksbehandlingsregler i denne forbindelse.

Departementets høringsutkast

Høringsutkastet bygde på at kommunen skulle ha en kontrollerende oppgave, mens selve seksjoneringen skjedde hos tinglysningsmyndighetene. Kommunen skulle bekrefte at forholdet til byfornyelse, varsel til kommunen og krav om byggetillatelse for planlagt bygning ikke var til hinder for seksjonering. Kommunen skulle kontrollere at seksjonenes angitte formål var i samsvar med gjeldende reguleringsformål, eller at det forelå annen brukstillatelse etter plan- og bygningslovgivningen. Det måtte også påses at tegningsmaterialet var i samsvar med den faktiske inndeling i bruksenheter. Kommunen skulle videre fastsette seksjonsnumrene og attestere seksjoneringsbegjæringen med påbudte vedlegg før papirene ble sendt videre til tinglysingsmyndighetene.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet og *Trondheim byfogdembete m.fl.* støtter forslaget om at seksjoneringsbegjæringen sendes direkte fra kommunen til tinglysing, men er ikke enig i at tinglysingsdommeren skal pålegges å sende varsel til leieboerne etter at eiendommen er seksjonert. Dette er en oppgave som ligger utenfor

tinglysingsvesenets primæroppgave, og som heller bør ivaretas av kommunen.

Departementets vurderinger

Etter at kommunen har mottatt en seksjoneringsbegjæring, må den først vurdere forholdet til byfornyelse, jf. pkt. 5.4.1. Dersom det er aktuelt å vedta utbedringsprogram eller regulere eiendommen til fornyelse, vil kommunen etter forslaget ha seks måneder til å fatte slikt vedtak, alternativt vedta et midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33. Dersom kommunen fatter ett av disse vedtakene, kan ikke eiendommen seksjoneres uten særskilt samtykke fra kommunen.

Poenget med seksmånedersfristen er at kommunen skal få tid til å fatte nødvendige vedtak. I mange tilfelle vil det være åpenbart at eiendommen ikke skal fornyes, f.eks. ved seksjonering av nybygg. I slike tilfelle bør hensynene til byfornyelse raskt kunne avklares, slik at dette ikke forsinker seksjoneringsprosessen.

Dersom eiendommen består av flere bruksnummer, bør kommunen på et tidlig stadium ta stilling til om det skal settes krav om sammenføyning for at seksjonering kan gjennomføres. Dersom kommunen kommer til at eiendommen kan seksjoneres uten sammenføyning, bør tinglysingsmyndighetene kontaktes snarest mulig. Dette for å kartlegge om også disse kan samtykke i at seksjoneringen omfatter flere bruksnummer. Det vil ha liten hensikt å fatte et seksjoneringsvedtak dersom tinglysingsdommeren ikke kan godkjenne at eiendommen består av flere bruksnummer.

Etter å ha konstatert at det ikke foreligger byfornyelsesskranker, og ha klargjort et eventuelt spørsmål om seksjonering av eiendom som går over flere bruksnummer, må kommunen kontrollere at øvrige seksjoneringsvilkår er oppfylt. Kommunen må bl.a. påse at seksjonenes formål er i samsvar med gjeldende reguleringsformål, eller at det foreligger annen brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, alternativt annet grunnlag for bruk i strid med reguleringsplan, at minstekravene til standard for boligseksjoner er oppfylt i alle seksjoner, at seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen, og at bruksenhetene ikke omfatter arealer som må være fellesareal. Ved seksjonering av nybygg må det kontrolleres at det er samsvar mellom seksjoneringen og byggetillatelsen. Det må videre bringes på det rene at seksjoneringsbegjæringen og vedleggene oppfyller lovens krav til slike dokumenter. Videre må kommunen påse at behandlingsgebyret blir innbetalt.

Som påpekt under pkt. 5.2 har hovedpoenget med å overføre kontroll- og seksjoneringskompetansen til kommunen vært å sikre at det foretas en grundigere kontroll av at vilkårene for seksjonering er oppfylt, enn det som følger av dagens lov. Departementet har i denne forbindelse forutsatt at kommunen vanligvis foretar befaringskontroll for derigjennom å kontrollere at

bl.a. standardkravene er oppfylt i alle seksjoner. Nybygg kan etter forslaget seksjoneres etter at det foreligger byggetillatelse, men før bygget er oppført, jf. § 6 femte ledd. I slike tilfelle vil det derfor sjelden være behov for befarings.

Dersom seksjoneringsvilkårene ikke er oppfylt, må kommunen i utgangspunktet nekte seksjonering. Kommunen bør allikevel sette en frist for retting eller endring av seksjoneringsbegjæringen, dersom seksjoneringen kan gjennomføres etter en slik retting. Derved oppnås det en smidig saksbehandling.

Er vilkårene for seksjonering til stede, skal kommunen opprette seksjonene ved et seksjoneringsvedtak, jf. pkt. 5.5.1. Deretter må kommunen sørge for at seksjonene blir registrert i grunn-, adresse- og bygningsregisteret. Etter at seksjonene er registrert skal kommunen sende seksjoneringsvedtaket til tinglysning.

Av hensyn til forslaget regler om kjøperett er det viktig at leieboerne i den seksjonerte eiendommen gjøres kjent med reglene om kjøperett og at seksjoneringsvedtak er truffet. I høringsforslaget foreslo departementet derfor at tinglysningsdommeren etter tinglysning av begjæringen skulle sende en generell orientering om kjøperetten til alle leieboerne. På bakgrunn av at opprettelse av seksjonene nå foreslås tillagt kommunen, foreslås det at også denne informasjonsoppgaven overføres dit. For å lette arbeidet for kommunen foreslås det at rekvisenten pålegges å legge fram en liste over alle leieboerne i eiendommen.

I tråd med gjeldende prinsipper for oppgavetildeling til kommunene er det ikke lovfestet hvilket kommunalt organ som skal fatte seksjoneringsvedtak. Dette er et spørsmål som avgjøres av den enkelte kommune. I mange kommuner vil det kunne være aktuelt med et samarbeid mellom bygningssetat, oppmålingssetat og eventuelt boligetat.

5.5.4 Saksbehandlingsgebyr

Gjeldende rett

Etter dagens lov må rekvisenten betale et tinglysningsgebyr som tilsvarer 1,5 ganger rettsgebyret (kr 742,- pr. 1.1.96) for tinglysning av seksjoneringsbegjæringen.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at rekvisenten i tillegg til tinglysningsgebyret skulle betale et behandlingsgebyr til kommunen. Gebyret skulle ikke overstige fem ganger rettsgebyret dersom det ble avholdt befarings, og tre ganger rettsgebyret dersom befarings ikke ble avholdt. I tillegg til dette forslaget var det etter ønske fra Miljøverndepartementet tatt med et subsidiært forslag om at kommunen selv kunne fastsette sitt gebyr på grunnlag av kommunens gjennomsnittlige kostnader med saksbehandlingen.

Høringsinstansenes syn

Miljøverndepartementet, Oslo kommune og Bergen kommune støtter det alternative forslaget, som innebærer at kommunen selv kan fastsette gebyret.

Den Norske Dommerforening og Tinglysningsdata AS framhever at seksjoneringsgebyret bør samordnes med gebyret for delingssaker etter delingsloven. Dette innebærer at kommunen selv vil kunne fastsette gebyret.

Den norske Advokatforening vurderer det slik at fem ganger rettsgebyret ikke vil være tilstrekkelig til å dekke kommunens kostnader dersom det foretas en forsvarlig saksbehandling som også omfatter befarings. Foreningen er imidlertid skeptisk til å overlate gebyrfastsattelsen til kommunen, i frykt for at dette vil medføre stor variasjon og til dels svært høye gebyrer.

Trondheim byfogdembete m.fl., NBBL og OBOS støtter departementets forslag om at høyeste lovlig gebyr fastsettes direkte i loven og at dette knyttes til rettsgebyret. Gebyret bør være likt over hele landet og det bør være lavest mulig. *Trondheim byfogdembete m.fl.* forutsetter at rekvisenten i tillegg til det ordinære saksbehandlingsgebyret må betale vanlige gebyrer for oppmåling m.v. dersom rekvisenten ønsker at bruksenheter også skal omfatte ubebygde deler av eiendommen, og det som følge av dette må utarbeides målebrev. Videre forutsettes det at det må betales tinglysningsgebyr for tinglysningen. Det er seksjoneringsbegjæringen som forutsettes tinglyst, det skal derfor kun betales ett tinglysningsgebyr.

Departementets vurderinger

Departementet tar som utgangspunkt at kommunen må få dekket sine kostnader ved behandling av seksjoneringssakene. Det bør være rekvisenten som dekker kostnadene ved seksjoneringen. Gebyret skal ikke overskride kostnadene.

Det er bare kostnader i forbindelse med seksjoneringen som skal gebyrlegges. En indirekte effekt av at kommunen trekkes sterkere inn i seksjoneringsarbeidet, er at kommunen får bedre kontroll med bygningsmassen, og at dette kan føre til noe merarbeid utover selve seksjoneringsaken. Det er f.eks. sannsynlig at kommunen under sin befarings vil oppdage en del ulovlige byggearbeider som vil betinge en oppfølging fra kommunens side. Dette vedrører ikke selve seksjoneringsaken, og det vil derfor ikke være riktig å ta hensyn til dette merarbeidet i vurderingen av kommunens behandlingsgebyr.

Pantsettelsesforbudet i utkastet § 2 annet ledd kan trolig føre til at lovlig etablerte sameier i to-, tre- og firemannsboliger vil bli seksjonert. Etter departementets syn er det derfor ønskelig at seksjoneringsgebyret fortsatt er lavest mulig. Også av hensyn til at etterfølgende resekksjonerings skal bli gjennomført i takt med f.eks. endringer av bebyggelsen, er det ønskelig at gebyret ikke er så høyt at dette i seg selv får

eierne til å avstå fra å gjennomføre reseksjoneringen. Det er viktig at kommunen utfører sine oppgaver på en rimelig og rasjonell måte, slik at kostnadene blir lavest mulig. Departementet foreslår at det settes et øvre «tak» på gebyrets størrelse. Utgangspunktet er at gebyret i den enkelte sak skal bygge på kommunens faktiske kostnader, men gebyret kan ikke overstige det fastsatte taket.

Med sikte på å fastsette et slikt øvre tak, engasjerte departementet Norges byggforskningsinstitutt (NBI) til å gjennomføre en analyse av de økonomiske konsekvensene for kommunen. NBI innhentet data fra utvalgte kommuner, og regnet ut gjennomsnittskostnaden pr. seksjonerings sak i ulike kommuner. Resultatet viser betydelige variasjoner i kostnadene, jf. nedenstående tabell.

Kommune	Overslag over gjennomsnittskostnader pr. seksjonerings sak inkludert befarings (kroner)
Oslo	2.400,-
Bergen	1.963,-
Trondheim	2.025,-
Stavanger	1.388,-
Drammen	1.888,-
Ålesund	1.775,-
Sandefjord	1.775,-
Førde	1.275,-
Sogndal	1.317,-
Vestvågøy	2.263,-
Gjennomsnitt	1.807,-

Departementet foreslår at «taket» knyttes til rettsgebyret. Dette vil føre til at gebyret økes i takt med prisutviklingen på sammenlignbare tjenester. Dersom det avholdes befarings foreslås det at gebyret maksimalt kan utgjøre 5 ganger rettsgebyret (kr 2.475,- pr. 1.1.96), i andre tilfelle foreslås det at gebyret maksimalt kan utgjøre 3 ganger rettsgebyret (kr 1.485,- pr. 1.1.96). I tillegg til saksbehandlingsgebyret må rekvisenten betale tinglysingsgebyr og gebyr for målebrevskart, dersom det blir behov for å utarbeide slikt kart.

5.5.5 Registrering og tinglysning

Gjeldende rett

Etter dagens lov opprettes seksjonene ved tinglysning av seksjoneringsbegjæringen. Samtidig opprettes det et eget grunnboksblad for hver seksjon i den elektronisk førte grunnboken. Hvilke opplysninger som skal videreføres fra seksjoneringsbegjæringen til grunnboken framgår av forskrifter gitt i medhold av tinglysingsloven. Seksjoneringsbegjæringen med vedlegg oppbevares i panteboken.

Departementets høringsutkast

Det ble ikke foreslått endringer i høringsutkastet med hensyn til hva som skal tinglyses og hvordan dette skal ekstraheres.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet uttaler «.. adgangen til å innta ulike bruksenheter til boligseksjonen vil medføre krav fra brukerne om at det i grunnboken skal framgå hva seksjonen spesifikt omfatter. På det nåværende tidspunkt er ikke tinglysningssystemet lagt opp slik at denne type opplysninger skal kunne inntas. Det framgår ikke av forslaget eller forarbeidene hvorvidt man forutsetter at dette skal kunne registreres i grunnboken. Hvis det forutsettes at grunnboken skal inneholde opplysninger om hva seksjonen omfatter må tinglysningssystemet endres. Det er derfor ønskelig at Kommunal- og arbeidsdepartementet tar stilling til hva det forutsetter at grunnboken skal gi opplysninger om. ...»

Departementets vurderinger

Etter departementets syn er det ikke behov for at grunnboken skal inneholde flere opplysninger om den enkelte seksjon enn det som er tilfelle i dag, dvs. opplysning om seksjonsnummer, sameiebrøk og bruksenhets formål samt opplysninger om når eiendommen ble seksjonert og eventuelt senere reseksjonert. Disse opplysningene vil framgå av seksjoneringsvedtaket. Den nærmere avgrensningen av de enkelte bruksenheter, herunder opplysninger om tilleggsareal som inngår i bruksenheten vil det etter departementets skjønn ikke være nødvendig å tinglyse. Det bør være tilstrekkelig at disse opplysningene oppbevares i kommunen, og at kommunen er ansvarlig for å holde orden på disse data. En slik ordning vil også harmonere med en forventet utvikling av reglene i delingsloven, hvor Miljøverndepartementet i forbindelse med revisjon av delingsloven tar sikte på at målebrev ikke lenger skal tinglyses. Når det gjelder målebrev som ikke innebærer opprettelse av ny eiendom, er det allerede bestemt at disse ikke lenger skal tinglyses, jf. delingsloven § 4-2, slik den lyder etter lovendring 4. august 1995 nr. 55.

5.5.6 Klage

Gjeldende rett

Etter gjeldende rett kan tinglysingsdommerens avgjørelse av om seksjoneringsbegjæringen kan tinglyses, påkjæres etter de vanlige reglene om kjæremål i tvistemålsloven.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått at kommunens avgjørelse om ikke å gi attest for at seksjoneringsvilkårene var oppfylt, samt eventuelt avslag på søknad om å seksjonere eiendom som består av flere bruks-

nummer, kunne påklages til departementet. Avslag på søknad om å seksjonere eiendom som omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelse eller midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33, skulle ikke kunne påklages. Heller ikke beslutning om at eiendommen tilfredsstillende seksjoneringsvilkårene, skulle kunne påklages. Departementets avgjørelsesmyndighet i klagesaker kunne delegeres til fylkesmannen. Tinglysingsdommerens avgjørelse av om seksjoneringsbegjæringen kunne tinglyses, skulle fortsatt kunne påkjæres.

Høringsinstansenes syn

Miljøverndepartementet har foreslått at kontroll og opprettelse av eierseksjoner bør gjennomføres av kommunen og at fylkesmannen bør være klageinstans på kommunens avgjørelse, slik forholdet er etter delingsloven.

Trondheim byfogdembete m.fl. mener at fylkesmannen bør være klageinstans vedrørende spørsmål om seksjoneringsvilkårene er oppfylt, og på kommunens avslag på søknad om å godkjenne seksjonering som omfatter flere bruksnummer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus og *Fylkesmannen i Møre og Romsdal* reiser spørsmål om det ikke vil være tilstrekkelig med intern klage etter reglene i forvaltningsloven § 28 andre ledd.

Departementets vurderinger

Departementet legger til grunn at kommunens seksjoneringsvedtak vil være et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven. Den som har fått avslag på en seksjoneringsbegjæring vil derfor ha rett til å påklage vedtaket, med mindre det er gjort unntak for klageadgangen.

Etter departementets syn bør det som utgangspunkt være klageadgang på kommunens seksjoneringsvedtak. Det bør imidlertid gjøres unntak fra klageadgangen når det gjelder kommunens vurdering av om det kan dispenseres fra seksjoneringsforbudet der det er fattet vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelse eller midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33. Bakgrunnen for at kommunen kan nekte seksjonering i disse tilfellene er at seksjoneringen kan vanskeliggjøre et utbedrings/fornyelsesarbeid. Etter departementets syn bør kommunen være suveren i sin vurdering av om dispensasjon da skal gis, uten overprøving av andre myndigheter. Departementet har i denne forbindelse også merket seg at ingen av høringsinstansene har motsatt seg at det ikke skal være klageadgang i disse tilfellene.

Øvrige sider vedrørende seksjoneringsvedtaket bør kunne påklages av dem som har rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens regler. Dette innebærer at kommunens *avslag* på en seksjonerings søknad, der seksjoneringsvilkårene ikke har vært ansett

oppfylt, kan påklages. Dette gjelder også der kommunen har nektet å samtykke i at en eiendom som omfatter flere bruksnummer seksjoneres. Også en *innvilget* seksjonering kan påklages, f.eks. av leieboere i eiendommen.

Departementet har lagt til grunn at leieboerne i eiendommen normalt vil ha rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens regler, men at de ikke er *parter* i forhold til kommunens avgjørelse av seksjoneringsbegjæringen. Det innebærer at forvaltningslovens regler om varsling ikke gjelder i forhold til leieboerne. Det gjelder også leieboere med kjøperett; selv om seksjoneringen indirekte har betydning for leieboernes rettigheter, kan det neppe sies at leieboerne er personer som avgjørelsen «direkte gjelder», jf. forvaltningsloven § 2.

Når det gjelder hvem som skal være klageinstans har departementet vurdert om klagebehandlingen bør foretas internt i den enkelte kommune i samsvar med forvaltningsloven § 28 annet ledd. Departementet er blitt stående ved at det bør være en statlig klageinstans og at dette i utgangspunktet bør være departementet, men med adgang for departementet til å delegerer oppgaven til fylkesmannen. Dette tilsvarende klagereglene i plan- og bygningsloven. Departementet har lagt vekt på at de vedtak kommunen treffer etter eierseksjonsloven og som kan påklages, er underlagt detaljert regulering i lovverket. Klageinstansens overprøving vil derfor bestå i en overprøving av lovlighet og faglige vurderinger og hensynet til partenes rettsikkerhet taler for en overordnet statlig klageinstans. Det kan ikke anses å være i strid med prinsippet om lokalt selvstyre at statlig klageorgan foretar slik overprøving av de lokale vedtak.

5.6 RESEKSJONERING

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov kan det i en seksjonert eiendom «foretas ytterligere oppdeling, sammenslåing eller endring av seksjoner» (§ 5 nr. 2). Nærmere bestemmelser om slik reseksjonering er ikke gitt, men det går fram av § 5 nr. 4 at sameiebrøken bare kan endres med tilslutning fra alle sameiere som blir berørt. Den enkleste form for reseksjonering er sammenslåing eller oppdeling av eksisterende seksjoner som ikke berører fellesareal. Det er noe mer usikkert hva som gjelder ved oppretting av nye seksjoner i tidligere fellesarealer som loft og kjeller og ved oppdeling som medfører at det oppstår nye fellesarealer.

Departementets høringsforslag

Departementet foreslo at deling av seksjoner som *ikke* medfører endringer av *fellesarealer* skulle kunne kreves av seksjonens hjemmelshaver. Det samme skulle også gjelde dersom det oppstod nye fellesarealer, f.eks. en gang mellom to seksjoner, men her skulle styrets samtykke innhentes. Reseksjonering

som innebærer at fellesarealer blir mindre, f.eks. som følge av omdisponering av et tørkeloft til en ny seksjon, skulle derimot betinge vedtak med to tredjedels flertall på sameiermøte. Likeledes skulle det være et krav om at vedtaket ikke ville føre til vesentlig ulempe for noen sameier. Det skulle også være et generelt krav at alle seksjoner oppfylte lovens krav etter en gjennomført reseksjonering. Likeledes ble det foreslått å lovfeste et krav om at de som har pant i seksjoner som berøres av reseksjoneringen, måtte samtykke i denne.

Høringsinstansenes syn

Trondheim kommune anser det som positivt at det foreslås samme rutiner for reseksjonering som for førstegangsseksjonering. Den norske Advokatforening ser det som en fordel at kravet om samtykke fra alle seksjonseiere mykes noe opp der det etableres nye fellesarealer. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at styret samtykker i endringen. Høringsutkastet forstås slik at det bare vil være krav om vedtak på sameiermøte der fellesarealer omgjøres til nye bruksenheter. Det samme kravet må også gjelde der fellesarealene benyttes til utvidelse av bestående bruksenheter.

NBBL og Asker og Bærum Boligbyggelag mener at styret alltid bør godkjenne reseksjonering. Justisdepartementet påpeker at det ikke framgår om kommunen skal samtykke i reseksjonering og peker på at dette bør kreves.

Den Norske Bankforening støtter forslaget om at panthaver skal samtykke i reseksjonering, og understreker at sameiebrøk og seksjonens formål er av stor betydning for bankenes vurdering av seksjonens verdi som panteobjekt.

Trondheim byfogdembete m.fl. etterlyser en klargjøring av hva panthavers samtykke innebærer, om det i dette ligger noe mer enn at de skal gi pantefrafall i det tidligere fellesarealet. Videre påpekes det:

«Det har vist seg i praksis at endring av seksjonering har blitt vanskelig gjort i vesentlig grad som følge av at panteretten følger den fraskilte del. Dette har den konsekvens at pant i en seksjon også har pant i den ideelle del av den totale eiendom, herunder fellesarealet. Tar man derfor deler av fellesarealet og omgjør til en seksjon, må det kreves pantefrafall fra samtlige panthavere i alle seksjoner for at den nye seksjonen skal bli heftelsefrie. Tenker man seg et stort seksjonssameie blir dette en særdeles kostbar operasjon, hensett til f.eks. alle de behandlings- og depotgebyrer man formodentlig må betale i bankene, for ikke å tenke på arbeidet med det.

Byskriveren i Oslo tok allerede i 1986 opp spørsmål om en endring i panteloven gående ut på at man ved mindre endringer i sameiebrøken (5%) kunne se bort fra heftelsene. Justisdepartementet uttalte den gang at man ville se på dette i forbindelse med mulige endringer av panteloven.

Forslaget bør tas opp igjen. ...

En slik endring vil bygge på samme prinsipp som man har ved grensejustering i delingsloven § 2-3 andre ledd.»

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at forslagene fra høringsutkastet videreføres med enkelte justeringer, bl.a. som følge av at seksjoneringsmyndigheten tillegges kommunen.

Departementet foreslår at oppdeling og sammenlåing som ikke medfører endringer av fellesareal, kan kreves av hjemmelshaveren eller hjemmelshaverne til de aktuelle seksjonene. De bruksenheter som oppstår ved reseksjoneringen, må oppfylle lovens alminnelige krav, men det skal ikke kreves samtykke eller annen medvirkning fra de andre sameierne. Er det derimot behov for bygningsmessige endringer for å oppfylle lovens alminnelige krav f.eks. behov for å installere ytterligere en inngangsdør slik at hver bruksenhet får egen inngang, må sameiermøtet gi sin tilslutning til den bygningsmessige endringen i medhold av § 30 annet ledd bokstav a. Sameiebrøken må endres for de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen, men ikke for de andre. Reseksjonering gjennomføres ved kommunalt reseksjoneringsvedtak etter de alminnelige reglene for seksjonering av fast eiendom i kapittel II.

I enkelte tilfelle kan en reseksjonering medføre at det oppstår nye fellesarealer, for eksempel i form av en gang mellom to nye seksjoner etter en deling. Heller ikke her er det meningen at reseksjoneringen skal medføre endring av sameiebrøken for andre seksjoner. De nye seksjonene skal tilsammen ha en brøk som tilsvarer den oppdelte. Da de nye seksjonene i disse tilfellene har mindre areal enn den opprinnelige, vil de nye seksjonene, der sameiebrøken bygger på areal, alltid ha sameiebrøker som er større enn seksjonenes areal skulle tilsi. De nye seksjonene vil dermed normalt komme til å bære en noe større del av felleskostnadene enn størrelsen skulle tilsi. Dette kan i noen grad oppveie at alle sameierne får større kostnader til drift og vedlikehold av større fellesarealer etter delingen. Det kan likevel hende at resultatet medfører en ulempe for de andre sameierne, for eksempel fordi det gjelder fellesarealer som bare er til nytte for de nye seksjonene. Regelen bør derfor være at reseksjonering som medfører at det opprettes nye fellesarealer, bare kan foretas med samtykke fra styret. Hvis spørsmålet tas opp i sameiermøtet, kan samtykke gis med alminnelig flertall, jf. utkastet § 30 første ledd.

Hvis reseksjoneringen medfører reduksjon av fellesarealene, for eksempel ved sammenslåing av seksjoner og en mellomliggende gang eller ved innredning av nye bruksenheter på loft eller i kjeller, er det bare styret som kan sette fram seksjoneringsbegjæringen. Tiltaket må i alle tilfelle vedtas med minst to tredjedels flertall i sameiermøtet, og forutsetningen for at det i det hele tatt kan foretas mot et mindretalls vilje, er at det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier (jf. utkastet § 30 andre ledd bokstav b). De samme begrensninger gjelder for påbygging og ombygginger, som også kan gi nye bruksenheter. I

andre tilfelle av resekksjonering, for eksempel ved justering av inndelingen mellom bruksenheter, vil det være nødvendig med samtykke fra de sameiere som blir berørt.

Endring av formålet for en bruksenhet fra bolig til annet formål eller omvendt kan kreves av seksjonens hjemmelshaver med samtykke gitt av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall. Endring av formålet skjer ved en resekksjonering (se ellers pkt. 5.4.5 foran).

Reseksjonering kan berøre panterettighetene i seksjonene. Klarest er dette ved sammenslåing av seksjoner, oppdeling av seksjoner eller justering av grensene mellom to eller flere seksjoner. Ved sammenslåing kan det oppstå vanskelige prioritetsproblemer hvis panterettighetene i de opprinnelige seksjonene ikke er de samme. Det bør derfor være et krav at panthaverne gir sitt samtykke til sammenslåingen, forutsetningsvis slik at det avklares hvilke panterettigheter som skal hefte på den nye seksjonen, og med hvilken prioritet. Kommunen bør påse at det ikke oppstår uklare prioritetsforhold, og tinglysningsdommeren må kunne nekte å tinglyse en resekksjonering som er uklar på dette punktet. Ved en ren oppdeling kan panterettighetene bestå i de nye seksjonene, men oppdelingen bør likevel ikke kunne gjennomføres uten at panthaverne samtykker. Oppdelingen kan ha følger for verdiforholdene. Ved en justering av grensene mellom to eller flere seksjoner, vil det i praksis måtte skje pantefrafall i den delen som skilles ut fra en seksjon, mens panterettigheter i en seksjon som får økt areal, utvides til å omfatte også det nye arealet. Skal pantefrafall oppnås, må panthaverne medvirke. En endring av seksjonens formål kan ha betydning for seksjonens verdi som pantobjekt, og samtykke fra panthaverne bør kreves i disse tilfellene.

Hvis resekksjoneringen fører til *utvidelse* av fellesarealet, bør det ikke kreves medvirkning fra panthaverne med pant i de *øvrige* seksjonene. Dette gjelder selv om utvidelsen av fellesarealet kan medføre økte fellesutgifter, jf. forslaget om at styret må medvirke ved slik resekksjonering.

Uttalelsen fra Trondheim byfogdembete m.fl. kan oppfattes slik at enhver resekksjonering som reduserer fellesarealer, krever samtykke fra alle som har pant i seksjoner i sameiet. Departementet er ikke enig i at dette vil være situasjonen etter lovforslaget. Utgangspunktet må være at samtykke fra panthaverne ikke er nødvendig i større utstrekning enn samtykke fra de enkelte sameiere; panthaveren har ikke større rett i forhold til de andre sameierne enn eieren av pantobjektet har. Etter utkastet § 30 annet ledd bokstav b kan en sameier måtte finne seg i flertallsvedtak som innebærer reduksjon av fellesareal. Forutsetningen er at vedtaket oppnår to tredjedels flertall og ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier. En resekksjonering med grunnlag i et slikt flertallsvedtak krever ikke samtykke fra alle som har

pant i seksjoner i sameiet. Samtykke må innhentes fra panthaverne med pant i seksjoner hvor bruksenheten eller bruksenhetens formål blir endret. Selv om sameiebrøken blir endret ved at det opprettes nye seksjoner i tidligere fellesareal, f.eks. loft eller kjeller, betyr ikke det at samtykke fra alle med pant i seksjoner i sameiet er nødvendig. Det kan tenkes tilfelle hvor resekksjonering bare kan gjennomføres etter samtykke fra *sameiere* i seksjoner som ikke blir direkte berørt av seksjoneringen, fordi resekksjoneringen vil føre til vesentlige ulemper for dem. I forhold til panthaveren er det ikke sikkert at sameieren har rett til å gå med på en slik seksjonering, men dette må - iallfall som hovedregel - være en sak mellom sameier og panthaver. Resultatet kan være at panthaveren kan kreve gjelden innfridd straks. For kommunen og tinglysningsdommeren vil det ikke være mulig å føre kontroll med forholdet til panthaverne for andre seksjoner enn dem som seksjoneringen direkte gjelder, og samtykke fra panthaverne med pant i seksjoner som ikke er *direkte* berørt, er derfor ikke noe vilkår for resekksjonering.

5.7 REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Gjeldende rett

Gjeldende lov har ikke bestemmelser om at seksjonssameier skal registreres i foretaksregisteret, og det er som utgangspunkt heller ikke adgang til å registrere slike sameier. Det er mulig at eierseksjonssameier etter omstendighetene kan omfattes av plikten til registrering i Enhetsregisteret som ble opprettet med virkning fra 1. februar 1995, for eksempel hvis sameiet er registrert i folketrygdens arbeidsgiverregister, selv om det etter departementets oppfatning synes mindre treffende å si at sameiet opptrer utad «som sådant» (jf. enhetsregisterlovens § 4 første ledd bokstav d).

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble muligheten for å registrere sameiets vedtekter enten i foretaksregisteret eller grunnboken drøftet. Departementet forkastet imidlertid registreringsforslaget under henvisning til de kostnader dette ville medføre. Brønnøysundregistrene gjorde imidlertid Justisdepartementet oppmerksom på at kostnadsoverslagene som Kommunal- og arbeidsdepartementet hadde lagt til grunn, var uriktige. Kommunal- og arbeidsdepartementet falt etter dette ned på at eierseksjonssameier burde registreres i foretaksregisteret.

Forslag om registrering ble deretter sendt på en begrenset høring til Justisdepartementet, Nærings- og energidepartementet og Brønnøysundregistrene. I det nye forslaget ble det foreslått at brudd på plikten til å registrere sameiet, vedtekter, endring i vedtekter

og opplysninger om styresammensetningen ikke skulle være straffbart. Dette var begrunnet i at sameierne ofte ikke vil ha kyndighet i slike spørsmål.

Høringsinstansenes syn

Brønnøysundregisteret og *Nesodden Boligbyggelag* gir uttrykk for at eierseksjonssameier bør registreres i foretaksregisteret. *Brønnøysundregisteret* viser til at de samme behov for registrering av borettslag også gjelder for eierseksjonssameier. *Nesodden Boligbyggelag* anfører at det er behov for registrering på bakgrunn av at sameiene ofte forvalter store verdier.

Justisdepartementet ga i sin første høringsuttalelse uttrykk for at sameiet ikke burde registreres. I sin tilleggsuttalelse gir de uttrykk for generell skepsis til å innføre en registreringsplikt, en slik plikt må i alle fall ikke gjelde for små sameier. Det vises til at sameierne ofte vil være personer uten kyndighet i regler som pålegger dem å registre vedtekter, endringer i vedtekter samt opplysninger om styresammensetning. Registreringskostnaden ved første gangs registrering vil tilsvare 8 ganger rettsgebyret (kr 3.960,- pr. 1.1.96). Dette vil være en betydelig utgift for et lite sameie.

Næringsdepartementet understreker at det av hensyn til registerets troverdighet er svært viktig at de opplysningene som står i registeret er korrekte. Dersom det innføres en registreringsplikt for eierseksjonssameier, bør styret derfor være strafferettslig ansvarlig for overtredelser på tilsvarende måte som andre som har registreringsplikt, f.eks. borettslag. I gjeldende retningslinjer for påtale fastslås det at «Påtale bør ikke reises dersom andre og mildere virkemidler, som f.eks. påminnelser, kan føre til at riktig melding blir sendt Foretaksregisteret.» Påtale vil derfor bare være aktuelt der slike mildere reaksjonsformer ikke fører fram.

Departementets vurderinger

På bakgrunn av høringsuttalelsene foreslår departementet at alle seksjonssameier med ni eller flere seksjoner *skal* registreres i foretaksregisteret og at seksjonssameier med åtte eller færre seksjoner *kan* registreres. Registreringen vil trolig bidra til mer oversiktlige og ryddige forhold. For eksempel vil det i en del sammenhenger være en klar fordel at de som har

adgang til å representere sameierne i saker som gjelder felles rettigheter og plikter, kan legge fram firmaattest. Samtidig med at det innføres en registreringsplikt, foreslås det også innført en tilsvarende plikt til å registrere sameiets vedtekter. Dette vil ha betydning for forholdet til sameiernes kreditorer og forholdet til omsetningsserververe i god tro, jf. pkt. 7.2 nedenfor.

Registreringsplikten vil medføre ekstra arbeid og økte kostnader for sameierne sammenlignet med dagens ordning. Departementet mener likevel at for sameier av en viss størrelse oppveies disse ulempene av de fordeler som registreringen medfører. Det kan også nevnes at borettslag, såvel store som små, i alle år har vært registreringspliktige uten at dette har ført til nevneverdige vanskeligheter. Kostnadene ved registrering vil også være begrenset. Det er bare meldinger som skal kunngjøres som er gebyrbelagte, jf. rettsgebyrloven § 24, dvs. at et eierseksjonssameie stort sett bare vil betale gebyr ved første gangs innmelding. Endringer av vedtekter, valg av nye styremedlemmer, osv. skal ikke kunngjøres, og slik registrering er følgelig gebyrfri.

Det er viktig for registerets troverdighet at de opplysningene som er registrert, er korrekte. Det må derfor legges vekt på tiltak som kan motivere de ansvarlige til å oppfylle sin registreringsplikt. Trussel om straff kan ha en slik virkning. Det er imidlertid grunn til å tro at mange styremedlemmer i sameier ikke vil være kjent med registreringsplikten, og dermed også det straffeansvar de pådrar seg som følge av manglende registrering. I henhold til de retningslinjer som er gitt om påtale i slike saker, vil straffeansvar først bli gjort gjeldende dersom den ansvarlige ikke sender inn de aktuelle opplysningene etter at denne er oppfordret til å gjøre dette. Dersom den ansvarlige til tross for en slik påminnelse unnlater å sende melding, vil det etter departementets vurdering ikke være grunn til å særbehandle slik overtredelse. Departementet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke bør gjøres unntak fra straffeansvaret for styremedlemmer i eierseksjonssameier som unnlater å gi påbudte opplysninger til foretaksregisteret. Departementet antar at det ved senere revisjon av lovgivningen om foretaksregistrering bør overveies å formalisere den lempning av straffeansvaret som retningslinjene for påtale reelt innebærer.

6. Kjøperett for leier av bolig

6.1 INNLEDNING

I dette kapitlet behandles leiers rett til å kjøpe den boligseksjonen han leier på det tidspunkt seksjoneringsvedtaket blir tinglyst. Det foretas først en generell drøfting av hvorvidt regler om kjøperett skal videreføres i ny lov. Deretter gjøres det rede for hvem som har kjøperett, til hvilken pris kjøperetten kan gjøres gjeldende og hvordan den gjennomføres. Avslutningsvis behandles leierens rettstilling dersom kjøperetten ikke blir benyttet.

Etter *gjeldende eierseksjonslov* har visse leiere av bolig kjøperett når eiendommen de leier i blir seksjonert (§ 10). Eieren plikter snarest mulig etter seksjoneringen å sende kjøpetilbud til rettighetshaverne. Blir ikke partene enige om prisen for seksjonen, skal det avholdes en takst etter nærmere regler. Det dreier seg om en «teknisk» takst som tar utgangspunkt i hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning. Med unntak av bytteretten etter husleieloven § 32a, som faller bort etter første overdragelse av seksjonen, beholder leiere som avslår å kjøpe den bruksenheten de leier, sine rettigheter etter leiekontrakten og husleieloven.

Kjøperetten kan ikke gjøres gjeldende hvor seksjonering er skjedd før eierseksjonsloven trådte i kraft. Dette er fastslått i Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1988.861.

Reglene om kjøperett *foreslås* videreført i lovutkastet med enkelte endringer. Kjøperetten utløses ved tinglysing av seksjoneringsvedtaket. Det poengteres at kjøperetten, med enkelte angitte unntak, skal gjelde for alle leiere av bolig i eiendommen. Prisen skal fastsettes på bakgrunn av seksjonens salgsverdi. Til fradrag kommer leierens påkostninger og en standardisert reduksjon på 20 prosent som følge av at seksjonen er bebodd. Muligheten for å få prisen fastsatt av en takstnemnd foreslås videreført. Dersom takstnemndens verdsettelse er åpenbart uriktig eller bygger på en uforsvarlig saksbehandling, kan hver av partene kreve ny takstnemnd. Også etter forslag til ny lov vil eieren ha plikt til å sende tilbud om kjøp til de kjøpsberettigede. I tillegg til dette tilbudet vil alle leierne i eiendommen ved seksjoneringen, få orientering fra kommunen om reglene om kjøperett. Det fastsettes frister for bruk av kjøperetten. Når det gjelder leierens rettstilling dersom kjøperetten ikke blir benyttet, foreslås det ikke endringer i forhold til gjeldende rett.

6.2 BØR KJØPERETTEN BEHOLDES?

Gjeldende rett

Etter dagens lov har leier av bolig rett til å kjøpe den boligseksjonen han leier på det tidspunkt seksjoneringsbegjæringen blir tinglyst. Kjøperetten er en ubetinget rettighet for leieren som inntreer uavhengig av om eieren ønsker å selge den aktuelle seksjon. Kjøperett etter eierseksjonsloven er altså noe annet enn forkjøpsrett, som kun er en rett til å tre inn i en allerede inngått kjøpsavtale til fortrenghet for kjøperen. Regler om kjøperett ble innført sammen med eierseksjonsloven da denne ble vedtatt i 1983.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble reglene om kjøperett foreslått videreført.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstans har gått imot at reglene videreføres. *NBBL*, *Norges Leieboerforbund* og *Nesodden Boligbyggelag* sier uttrykkelig at de støtter en videreføring.

Bergen kommune mener at de nye reglene om kjøperett er klargjørende i forhold til dagens regelverk, og at de vil virke gunstig både for eiere og leiere. Regelverket er klart og ivaretar begge parters interesser på en forsvarlig måte.

Departementets vurderinger

Da eierseksjonsloven ble innført, ble det lagt vekt på at de enkelte beboere skulle gis mulighet til å eie sin bolig. Bestemmelsene om kjøperett må ses på bakgrunn av dette.

Departementet viser til at det fremdeles er et viktig boligpolitisk mål at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig, enten alene eller sammen med andre. De tradisjonelle utleieeiendommene er blitt færre, ikke minst ved omdanning til borettslag og seksjonssameier. Forholdene bør fortsatt legges til rette for at beboerne i visse tilfelle har en første rett til å ta over som eiere, enten enkeltvis eller sammen. Ved siden av forkjøpsretten til leiegårder (etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder) er kjøperetten ved seksjonering det viktigste juridiske virkemidlet for å sikre en slik første rett for beboerne.

I 1988 engasjerte departementet universitetsstipendiat Terje Wessel ved Universitet i Oslo til å foreta en evaluering av enkelte sider av praktiseringen av eierseksjonsloven, herunder kjøperetten. I Wessels rapport fra september 1989 er det kartlagt at 28% av leieboerne i Oslo har benyttet kjøperetten i forbindelse med seksjonering, mens det tilsvarende

tall for Bergen og Trondheim var 20%. Dette viser at kjøperetten har medført at mange mennesker har fått anledning til å erverve egen bolig.

Departementet mener at erfaringene med kjøperett for beboerne ved seksjonering er gode, og at kjøperetten bør videreføres i en ny lov.

Etter departementets oppfatning er det ikke behov for å la kjøperetten omfatte fritidsboliger, da dette ville falle utenfor formålet med kjøperetten, nemlig å legge forholdene til rette for at flest mulig skal få anledning til å eie sin *bolig*, jf. omtalen under pkt. 4.9. Regelen antas å være den samme i gjeldende lov.

6.3 KJØPSBERETTIGEDE

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov er det leiere av bolig «med vanlig oppsigelig leiekontrakt» (tidsubestemte kontrakter) og leiere som har «bodd i leiligheten i minst 2 år etter en annen kontrakt med gårdeieren», som har kjøperett (§ 10 første ledd). Bestemmelsen har bydd på tolkingstvil, i det det har vært tvil om rekkevidden av begrepet «annen kontrakt» sammenholdt med tidsavgrensingen på to år. På bakgrunn av redegjørelsen i St.meld. nr. 34 (1988-89) s. 177 uttalte flertallet i Stortingets kommunal- og miljøvernkomité at uttrykket «annen kontrakt med gårdeieren» burde omfatte *alle* kontraktstyper (også tjenesteleiligheter, møblerte leiligheter m.m.), ikke bare de tidsbestemte (Innst. S. nr. 297 (1988-89) s. 58).

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at kjøperetten som hovedregel skulle tilkomme alle leiere av bolig i den eiendommen som seksjoneres. Som unntak ble det foreslått at leier av bolig med leieavtale som etter sitt innhold utløper uten oppsigelse før leieretten har vart i to år, framleier og leier av bolig som nevnt i husleieloven § 41 (visse leiere av spesialboliger for funksjonshemmede, eldre, flyktninger, asylsøkere, skoleelever m.v.) ikke skulle ha kjøperett.

Høringsinstansenes syn

Norges Leieboerforbund viser til at enkelte boliger er spesielt tilrettelagt for handikappede og psykisk utviklingshemmede, og at det er meningen at boligen skal være en varig bolig for vedkommende. Dersom beboeren på tidspunktet for seksjonering har ressurser til å kjøpe boligen, bør dette være mulig, selv om boligen faller inn under husleieloven § 41. Dersom det offentlige ønsker å reservere boligen for andre behov når beboeren flytter, mener forbundet at dette kan ivaretas ved forkjøpsrettsbestemmelser. Likeledes mener forbundet at enkelte framleiere bør ha kjøperett. Det pekes spesielt på framleiere som har leid boligen av en juridisk person som driver

profesjonell framutleie og på framleiere som både har bodd i boligen over en viss tid, f.eks. 5 år, og som samtidig har bodd i boligen lengre enn hovedleieren.

Norges Eiendomsmeglerforbund foreslår å innskrenke kjøperetten til å gjelde leiere med mer enn tre års gjenværende leietid, herunder leiere med vanlige oppsigelige leiekontrakter.

Statsbygg påpeker at selskapet disponerer ca. 1100 gjennomgangsboliger, som er forutsatt disponert av nyansatte for en tidsbegrenset periode, samt ca. 235 tjenesteboliger. En del av tjenesteboligene er forbeholdt politisk ledelse og stortingsrepresentanter, som for en begrenset periode vil ha behov for bolig i Oslo. Statsbygg ønsker ikke at leierne av disse boligene skal få kjøperett ved en seksjonering av den aktuelle eiendommen, f.eks. som følge av en oppløsning av et borettslag eller boligaksjeselskap.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at kjøperetten som hovedregel skal tilkomme alle leiere av bolig i den eiendommen som seksjoneres. Dette er i samsvar med kjøperettens formål, nemlig å legge forholdene til rette for at beboerne skal kunne bli eiere av boligen, og å beskytte beboernes rett til bolig. Likevel er det etter departementets oppfatning nødvendig å gjøre enkelte unntak.

Etter departementets syn er det ikke rimelig at helt *kortvarige* leieforhold gir grunnlag for kjøperett. Disse leierne har ikke en tilknytning til boligen og eiendommen som tilsier at de skal nyte godt av kjøperetten. Gjelder det boliger som blir brukt til rent midlertidig utleie, vil det være tilfeldig hvilken leier som bor i boligen på seksjoneringstidspunktet.

Departementet mener at det på samme måte som i gjeldende lov bør settes en grense på to år. Unntaket bør likevel utformes slik at det er varigheten av hele leieforholdet som er avgjørende, ikke hvorvidt leieforholdet har vart i minst to år på seksjoneringstidspunktet. For eksempel bør en leier med tidsbestemt avtale for fem eller ti år ha kjøperett selv om leieforholdet ikke har vart i to år ved seksjoneringen. På den annen side bør den som har bodd i boligen i minst to år, ha kjøperett selv om kontrakten formelt har vært tidsbestemt for kortere tid, og har vært fornyet. Tilsvarende bør den som har fått fornyet en etårskontrakt for ett år til, ha kjøperett selv om seksjoneringen skjer før leieren har bodd i boligen i to år. Departementet foreslår derfor at unntaket bare skal gjelde leiere med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år.

Den andre gruppen som det ikke vil være rimelig å gi kjøperett, er *framleiere*. Bakgrunnen er at det ville oppstå en konflikt mellom framleierens eventuelle kjøperett og hovedleierens kjøperett. Det vil bare være en av partene som kan få kjøperett. Etter departementets vurdering vil hovedleieren vanligvis ha

sterkere tilknytning til boligen enn framleieren, ettersom formålet med framleieavtaler vanligvis er kortvarig utleie mens hovedleieren bor et annet sted. Etter utkastet er det derfor hovedleieren som skal ha kjøperetten; det er ingen betingelse at han selv bor i boligen på seksjoneringstidspunktet. Departementet er klar over at leieavtaler fra tid til annen formelt blir etablert som framleieavtaler; utleieren er en stråmann for eieren, som «framleier» boligen til den egentlige hovedleieren. Det vil her være den reelle hovedleieren som har kjøperett. Departementet er klar over at dette kan føre til vanskelige bevissspørsmål, men kan ikke se at disse kan løses ved lovgivning, eller at det bør etableres slike unntak fra bestemmelsen som Norges Leieboerforbund foreslår.

Ved oppløsning av et borettslag eller boligaksjeselskap vil en juridisk person som er andelseier i laget, være hovedleier og ha kjøperett til boligen. Beboeren vil her være framleier uten kjøperett. Dette medfører at andelseiere som leier ut, f.eks. Statsbygg, ikke risikerer å måtte selge gjennomgangs- eller tjenesteboliger som er organisert i slike selskaper.

En tredje gruppe som det heller ikke vil være rimelig å gi lovbestemt kjøperett, er leiere av visse gjennomgangsboliger m.m. som nevnt i *husleieloven* § 41. Det er her tale om boliger som disponeres av det offentlige eller særlige selskaper eller stiftelser for utleie til eldre, funksjonshemmede, flyktninger og asylsøkende, skoleelever, studenter og andre med spesielle boligbehov, og dessuten boliger som opplæringsinstitusjoner eller studentskipnader disponerer for utleie til skoleelever og studenter. Forutsetningen for leie av disse boligene er knyttet til beboernes spesielle behov, og ved fraflytting skal boligen normalt tildeles andre med tilsvarende behov. Denne forutsetningen gjelder enten boligen skal tjene som gjennomgangsbolig eller som bolig for leierens livstid. Hvis seksjonering skjer for eksempel som ledd i en omorganisering av virksomheten, vil kjøperett for beboerne kunne medføre at boligen ikke lenger kan benyttes til formålet.

Departementet antar at forslaget fra Norges Leieboerforbund om å gi kjøperett til enkelte kategorier av leiere som omfattes av *husleieloven* § 41, ville føre til en reduksjon av slike boliger. Dette selv om den opprinnelige eier fikk forkjøpsrett ved videre salg av boligen. Det ville også innebære en risiko for at opprinnelig eier måtte kjøpe boligen tilbake til en høyere pris, som følge av verdiendringer i boligmarkedet. Det ville dermed bli vanskeligere å sikre at slike boliger kom til å tjene det formål de var tilrettelagt for. Leieren vil etter departementets forslag beholde leieretten, selv om boligen blir seksjonert. I en slik interesseavveining bør den opprinnelige eierens interesse i å beholde boligen veie tyngre enn leierens ønske om å kjøpe boligen.

En fjerde gruppe som ikke får kjøperett, er leiere av bolig som inngår i en *samleseksjon* (dvs. at alle

boligene inngår i en fellesseksjon i stedet for at hver bolig utgjør en egen selvstendig seksjon). Om adgangen til å seksjonere bebyggelsen i samleseksjoner vises det til pkt. 5.4.2. Ingen av boligene i en samleseksjon utgjør egne bruksenheter og det blir heller ikke opprettet eget grunnboksblad for den enkelte bolig. Hvis samleseksjonen på et senere tidspunkt oppdeles i enkeltseksjoner, utløses kjøperetten.

Et femte og siste unntak fra kjøperetten gjelder vaktmesterbolig som er utlagt som *fellesareal*, jf. pkt. 5.4.3 hvor det er redegjort for denne adgangen. En slik bolig vil ikke utgjøre en egen bruksenhet og det vil heller ikke bli opprettet eget grunnboksblad. Hvis fellesarealet senere blir omdannet til enkeltseksjon, vil derimot kjøperetten gjelde.

6.4 KJØPESUMMEN

Gjeldende rett

I utgangspunktet står det partene fritt å avtale kjøpesummen. Hver av partene kan imidlertid etter gjeldende lov kreve at kjøpesummen fastsettes ved en takst. Taksten skal ta utgangspunkt i produksjonskostnaden. Takseringen blir utført av tre takstmenn som oppnevnes av retten.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo i høringsutkastet at leieren skal ha rett til å kjøpe seksjonen til en pris som tilsvarer seksjonens salgsverdi. Det gjøres fradrag for forbedringer og innsats fra leieren selv, eller andre leiere etter samme leieavtale. Som kompensasjon for at boligen er bebodd, gis det deretter en standardisert reduksjon på 20 prosent. Blir ikke partene enige om prisfastsettelsen, kan leieren kreve at verdsettelsen skal foretas av en takstnemnd. Kostnadene med å avholde takst skal betales av eieren dersom taksten blir lavere enn tilbudet, og av leieren dersom taksten er høyere eller lik tilbudet.

Høringsinstansenes syn

NBBL, Nesodden Boligbyggelag og *Den norske Advokatforening* gir sin tilslutning til forslaget om at leieren bør få overta boligseksjonen til 80 prosent av seksjonens salgsverdi. *Norges Leieboerforbund* er enig i at prisfastsettelsen skal vurderes på bakgrunn av salgsverdien, og at det skal gjøres et standardisert fradrag for leieretten. Forbundet mener at standardfradraget bør være 30 prosent, da dette gjenspeiler den gjennomsnittlige reduksjonen i markedsprisen som leieretten representerer.

Den norske Advokatforening og *Norges Leieboerforbund* mener at fradrag for forbedringer og innsats fra leierens side skal gjøres etter at standardfradraget er foretatt, slik at ikke leierens innsats også blir redusert med 20 prosent.

Statsbygg, Norges Eiendomsmeglerforbund og Huseiernes Landsforbund er ikke enig i at det skal gjøres fradrag for den verdireduksjon leieretten representerer. *Norges Eiendomsmeglerforbund* peker på at verdien av leieretten vil variere, og at man da ikke bør fastsette denne verdireduksjonen som et standardfradrag. *Huseiernes Landsforbund* viser til at husleiereguleringsloven foreslås opphevet og erstattet med husleier basert på markedsleie (NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler). Etter dette vil ikke bebodde boliger representere noen verdireduksjon ved salg. For de regulerte boligene er forbundet enig i at leieforholdet vil representere en verdireduksjon så lenge de består, og er enige i at verdireduksjonen kan standardiseres til 20 prosent for disse boligene inntil reguleringen oppheves. Landsforbundet påpeker videre at det i løpet av de siste årene, for første gang på mange ti-år, er bygget og at det fortsatt planlegges bygging av nye private utleieboliger i et betydelig omfang. Dette skyldes at utleie ofte gir vel så god avkastning som salg. I denne forbindelse hevder landsforbundet at det vil gi et galt signal dersom bestemmelsen om prisreduksjon på 20 prosent innføres ved bruk av kjøperetten. Innføring av fradraget på 20 prosent kan frata utbyggere den trygghet de har for sin investering, ved at salget i en del tilfelle måtte gjennomføres til redusert pris.

Justisdepartementet støtter forslaget om at kjøpesummen ikke skal avgjøres ved skjønn, men ved takstnemnd.

Bergen kommune stiller spørsmål om hovedregelen for hvem som skal betale taksten bør være lik kostnadsfordeling mellom partene, og at retten så får adgang til å fravike dette prinsippet etter et konkret skjønn i den enkelte sak.

Departementets vurderinger

Departementet vil peke på at verken selger eller kjøper fritt kan velge medkontrahent, salgsobjekt eller tidspunkt for salget når kjøperetten benyttes. I denne situasjonen blir det derfor ikke rom for vanlige forhandlinger om prisen. Prisfastsettelsen bør da heller ikke overlates fullt ut til partene. Det blir derfor behov for regler om hvordan prisen skal fastsettes dersom partene ikke blir enige.

Kjøperetten kan etter dagens lov gjøres gjeldende til en pris som er fastsatt ved en «teknisk» takst. Takseringen skjer med utgangspunkt i hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning. Bestemmelsene om «teknisk» takst ble i sin tid særlig begrunnet med at markedet i sentrale byområder enda var i ubalanse (Innst. O. nr. 36 (1982-83)), og meningen var nok at taksten skulle gi en riktigere pris enn en prisfastsetting på grunnlag av hva markedsforholdene ville innebære. Senere har eiendomsmarkedet variert, og i perioder har den tekniske taksten gitt høyere priser enn en markedsvurdering ville gi. Det er sannsynlig at takseringen i praksis har vært påvirket

av markedsprisene, og det enten markedsprisene har ligget høyere eller lavere enn den «tekniske» vurderingen.

Etter departementets syn er det ikke noe sentralt formål med reglene om kjøperett og taksering at leierne skal kunne kjøpe seksjonene til en spesielt lav pris. En «teknisk» taksering på grunnlag av produksjonskostnader kan som nevnt virke uheldig. I perioder hvor omsetningsverdien ligger lavt i forhold til produksjonskostnadene, vil taksten bli for høy. På den annen side kan det hevdes at beboerne får en tilfeldig fordel hvis takseringen skal skje på grunnlag av produksjonskostnader i perioder hvor omsetningsverdien ligger langt høyere. Beboerne vil da kunne bruke kjøperetten for deretter å realisere gevinsten ved et salg av seksjonen.

Departementet har etter dette kommet til at prisfastsettelsen bør skje på bakgrunn av omsetningsverdien for tilsvarende seksjoner. Ved prisfastsettelsen må det imidlertid tas hensyn til at leieren allerede har en rettighet i eiendommen, og ved eventuelt salg til tredjemann vil eieren måtte finne seg i at prisen blir redusert på grunn av leieretten. Det ville på denne bakgrunnen være uheldig med en verdsettelse som ikke tok hensyn til at seksjonen er bebodd. Reduksjonen bør være standardisert og utgjøre 20 prosent. Departementet har overveid en ordning hvor fradraget for den verdireduksjon leieretten medfører skulle verdsettes konkret, slik at taksten skulle gi uttrykk for hva tredjemann måtte antas å ville betale for seksjonen med den aktuelle leieretten påheftet. Departementet er kommet til at en slik ordning ville bli mer komplisert og mindre forutberegnelig enn en ordning med standardisert reduksjon.

Huseiernes Landsforbund nevner i sin høringsuttalelse at fradraget på 20 prosent kan frata utbyggere den trygghet de har for investering i utleieboliger, hvis de en gang skulle måtte selge. Departementet vil vise til at utbyggere eventuelt kan sikre seg mot reduksjonen hvis de seksjonerer nybygget før boligene leies ut. Da vil de framtidige leierne ikke ha kjøperett.

Det bør også gjøres fradrag for forbedringer og innsats fra leieren selv. Det samme bør gjelde for forbedringer og innsats som kan tilbakeføres til andre leiere etter samme leieavtale, f.eks. den forrige leieren etter et gjennomført bytte i medhold av husleieloven § 32a. I slike tilfelle vil den nåværende leieren ofte ha betalt et vederlag til den forrige leieren for forbedringer denne har tilført boligen. Derimot er det ikke grunn til å gjøre fradrag for påkostninger som tidligere leiere under andre kontrakter har utført. Disse påkostningene er tilfalt utleieren, og de tidligere leierne kan også ha fått betalt for dem.

Utgangspunktet for overdragelsessummen skal være seksjonens normale omsetningsverdi uavhengig av heftelser. Denne verdien skal så reduseres med den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren selv. Det er ikke rimelig at verdier

som skyldes leieren tilfaller eieren. Etter et slikt fradrag framkommer den verdi som eieren i utgangspunktet bør ha betaling for. Fra den sum som bør tilfalle eieren, skal det så gjøres et fradrag for de heftelsene som hviler på seksjonen, herunder standardfradraget på 20 prosent fordi boligen er utleid.

Blir ikke partene enige om hva kjøpesummen etter disse reglene skal være, kan leieren etter forslaget kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd som oppnevnes av retten. Retten kan oppnevne en ny takstnemnd hvis den første verdsettelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, eller verdsettelsen er åpenbart uriktig. Ut over dette skal verdsettelsen ikke kunne overprøves. Departementet har vurdert å foreslå at verdsettelsen skal skje ved skjønn. Det ville bety at et kjent regelsett (skjønnsprosessloven) kom til anvendelse, medregnet regler om overskjønn og anke. Når departementet likevel under tvil er kommet til at loven i stedet bør ha bestemmelser om en takstnemnd, er det fordi verdsettelse ved skjønn må antas å bli atskillig mer kostbart og tidkrevende.

Detaljene i ordningen med takstnemnd skal omtales i merknadene til de enkelte paragrafer.

Dagens lov inneholder ingen bestemmelser om hvem som skal bære kostnadene ved taksering. Departementet foreslår at der den endelige verdsettelsen er lavere enn prisen i eierens tilbud, skal eieren betale kostnadene. Dette som følge av at eieren har tilbudt seksjonen til for høy pris, slik at leieren hadde grunn til å be om verdsettelse ved takstnemnd. I alle andre tilfelle, dvs. der den endelige verdsettelsen er lik eller høyere enn eierens tilbud, skal leieren bære kostnaden. Departementet er klar over at det kan tenkes situasjoner hvor leieren hadde god grunn til å be om verdsettelse ved takstnemnd selv om verdsettelsen ikke blir lavere enn tilbudet. Det bør likevel legges avgjørende vekt på at reglene skal være enkle og oversiktlige. Meningen er dessuten at verdsettelsen skal kunne gjennomføres forholdsvis rimelig, slik at spørsmålet om fordelingen av kostnadene får begrenset betydning.

6.5 GJENNOMFØRING AV KJØPERETTEN

Gjeldende rett

Gjeldende lov har bestemmelser om at eieren skal sende skriftlig tilbud om kjøp til de leierne som har kjøperett. Tilbudet skal inneholde forslag til pris og øvrige salgsvilkår og opplysning om at den kjøpsberettigede kan kreve prisen fastsatt ved takst. I tilbudet skal det opplyses at kjøperetten må gjøres gjeldende innen tre måneder etter at melding om takstprisen er mottatt. Det skal også redegjøres for hvilke rettigheter leieren har dersom han ikke benytter kjøperetten.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at gjeldende regler ble videreført med visse justeringer og presiseringer. Eierens tilbud til de kjøpsberettigede skulle utløse frist for å gjøre kjøperetten gjeldende. Tilbudet skulle inneholde bindende forslag til kjøpesum og andre vilkår for kjøpet og dessuten opplysninger om leierens rettigheter. Hvis leieren valgte å godta eierens tilbud, måtte han gjøre dette innen tre måneder etter at det skriftlige tilbudet var mottatt. Innen samme frist kunne leieren sette fram krav om verdsettelse ved takstnemnd, og da kunne kjøperetten gjøres gjeldende inntil én måned etter at verdsettelsen var meddelt leieren. Hver av partene kunne sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at den første taksten var meddelt.

Fristen for å gjøre kjøperetten gjeldende forutsatte at leieren mottok kjøpetilbud i overensstemmelse med lovens krav. Dersom eieren unnlot å sende kjøpetilbud, måtte han finne seg i at kjøperetten besto inntil den var foreldet etter reglene i foreldelsesloven. Avtaleerhverver som i aktsom god tro ervervet rettighet i seksjonen etter at kjøperetten var utløst, måtte vike for leierens kjøperett så lenge leieren bodde i boligen, men ville gå foran kjøperetten dersom leieren hadde flyttet ut av bruksenheten. Departementet foreslo at leieren i forbindelse med fraflytting skulle ha rett til, uten hjemmelhavers samtykke, å tinglyse en erklæring om kjøperetten.

Høringsinstansenes syn

Norges Leieboerforbund mener at det bør settes en mer konkret frist enn «snarest mulig etter seksjoneringen» for eieren til å framsette kjøpetilbud, f.eks. 3 måneder etter seksjoneringen. Forbundet mener at det burde framgå av lovteksten hvilke virkninger det får, dersom det enten settes fram et mangelfullt kjøpetilbud, eller dersom kjøpetilbud overhodet ikke settes fram.

Den norske Advokatforening mener at lovteksten burde ha en henvisning til foreldelsesloven og at konsekvensene av et manglene eller mangelfullt tilbud burde lovreguleres. Advokatforeningen savner også merknader om hvilke vilkår kjøpetilbudet kan inneholde, og lovbestemmelser om at vilkårene ikke må være usaklige eller urimelige. Videre ønskes bestemmelser om hvilken virkning det får for lovens frister om slike vilkår er stillet.

Den Norske Bankforening stiller seg tvilende til om det er hensiktsmessig å knytte gyldigheten av senere stiftede panterrettigheter til et krav om god tro. Foreningen framholder at en långiver som får seg forelagt et skjøte/kjøpekontrakt ikke, ut i fra en dokumentkontroll kan avgjøre om det foreligger en ikke tinglyst kjøperett etter eierseksjonsloven. Da det vil være uklart hva som kreves etter en godtrovurdering, bør et av seksjonens hjemmelshaver gyldig stiftet pant måtte respekteres av leietaker med kjøperett.

Justisdepartementet og Trondheim byfogdembete m.fl. har pekt på at krav om tinglysning av kjøperett vil være aktuelt når leieren har flyttet. Det er uklart hvordan kravet skal tinglyses, hva slags dokument dette skal være, om kravet kan tinglyses uten noen rettslig beslutning, og hvordan kravet skal slettes fra grunnboken. Tinglysing uten hjemmelshavers samtykke vil stride mot tinglysingsloven § 13. Etter tinglysingsloven § 19 må man ha rettens beslutning for å få tinglyst en stevning eller domsslutning. Etter instansenes syn bør det samme prinsippet gjelde også her.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastets regler i hovedsak videreføres. Eieren skal snarest mulig sette fram kjøpetilbud til dem som har krav på dette. Eierens tilbud til de kjøpsberettigede utløser frist for å gjøre kjøperetten gjeldende. Etter departementets syn er det ikke behov for en eksakt frist for framsettelse av tilbudet. Tilbudet skal inneholde bindende forslag til kjøpesum og opplysninger om leierens rettigheter. I høringsutkastet var det også forutsatt at tilbudet kunne inneholde andre vilkår for kjøpet. Etter en fornyet vurdering er departementet kommet til at leieren bør ha rett til å overta seksjonen uten å måtte godta andre vilkår enn de som framgår av loven. Eieren kan nok ønske å sette fram tilbud som inneholder bestemmelser om heftelser som skal overtas, betalingstid osv., og dette vil han i og for seg være berettiget til, men leieren kan kreve takstnemnd, og da er det en ren overtakelse av seksjonen som er aktuell, med den avgrensning som ligger i at leieren må respektere eldre heftelser, ikke av hensyn til eieren, men av hensyn til de eldre rettighetshaverne. Skal eier være sikker på at tilbudet utløser fristen, bør tilbudet derfor alltid inneholde et alternativ som inneholder kjøpesummen for ren overtakelse i samsvar med leierens rett etter loven. For å unngå misforståelser, har departementet fjernet henvisningen til «vilkår» i utkastet § 15.

Hvis leieren velger å godta eierens tilbud, må han gjøre dette innen tre måneder etter at det skriftlige tilbudet er mottatt. Innen samme frist kan leieren sette fram krav om verdsettelse ved takstnemnd, og da kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil én måned etter at verdsettelsen er meddelt leieren. Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd; fristen for dette er 14 dager etter at parten fikk melding om verdsettelsen. Blir ny takstnemnd oppnevnt, har leieren en frist for å gjøre kjøperetten gjeldende på én måned etter den nye verdsettelsen ble meddelt (hvis den blir den endelige). Forkaster retten kravet om ny takstnemnd, har leieren frist på én måned etter at avgjørelsen om forkasting ble rettskraftig.

Hvorvidt eierens tilbud fortsatt er bindende hvis leieren krever verdsettelse ved takstnemnd, vil avhenge av tilbudets konkrete innhold. Det er ikke noe

i veien for at eieren forplikter seg til å la tilbudet bli stående. Framgår ikke annet av tilbudet eller av senere løfter, må tilbudet normalt anses som bortfalt hvis leieren krever verdsettelse ved takst.

Det kan innvendes at disse reglene muliggjør trening fra leierens side. Han kan vente til tremånedersfristens siste dag med å kreve takstnemnd. Når verdsettelsen foreligger, kan han på fjortendagersfristens siste dag sette fram et krav om ny takstnemnd. En avgjørelse om å forkaste dette kravet kan påkjæres, og når en rettskraftig avgjørelse om å forkaste kravet foreligger, har leieren fortsatt én måneds frist på seg for å avgjøre om han vil bruke kjøperetten eller ikke. Til dette er å si at fristene er nødvendige for å ivareta leierens interesser i en situasjon som er utløst av eierens ønske om å seksjonere eendommen. Skal kjøperetten ha reell verdi for leierne, må det finnes en mulighet for verdsettelse foretatt av utenforstående. Visse muligheter for overprøving av verdsettelsen er ønskelig av hensyn til både eier og leier. Adgangen til å kreve ny takstnemnd må kunne benyttes uten at kjøperetten går tapt, og etter at en verdsettelse er endelig, må leieren ha noe tid før han tar stilling til bruk av kjøperetten. Misbruk av adgangen til å kreve takstnemnd og eventuell oppnevning av ny takstnemnd møtes til en viss grad av reglene om omkostningsansvar. Hvis verdsettelsen er lik eller høyere enn eierens tilbud, må leieren betale kostnadene med verdsettelsen. Blir et krav om ny takstnemnd forkastet, vil den som har satt fram kravet bli ansvarlig for gebyr o.l.

Særlige spørsmål oppstår hvis eieren ikke setter fram tilbud om kjøp. Fristen på tre måneder for å gjøre kjøperetten gjeldende eller eventuelt å kreve takstnemnd utløses i så fall ikke. Leieren kan for sin del sette fram krav om å få kjøpe seksjonen når han måtte ønske det, og han kan kreve oppnevnt takstnemnd for å få fastsatt kjøpesummen. Motsetter eieren seg å selge seksjonen til leieren, kan leieren måtte reise søksmål.

Blir seksjonen solgt til andre før leieren har gjennomført sin kjøperett, må kjøperen etter gjeldende regler i utgangspunktet respektere leierens kjøperett. Leierens kjøperett er en lovbestemt rettighet som har vern mot kreditorer og omsetningserververe uten tinglysing. Situasjonen blir noe mer komplisert hvis det er gått lang tid etter seksjoneringen uten at kjøperetten er gjort gjeldende. Har leieren hatt kjennskap til seksjoneringen og til kjøperetten, selv om han ikke har fått noe tilbud fra eieren, kan det tenkes at han må vike for tredjemann hvis han ikke har gjort noe for å sikre sine rettigheter. For en kjøper av seksjonen kan leierens kjøperett komme som en overraskelse der det er gått lang tid fra seksjoneringen. Departementet foreslår at disse spørsmålene reguleres nærmere i den nye loven.

På den ene siden må det tas hensyn til at leieren skal ha en reell mulighet til å gjøre kjøperetten gjeldende selv om eieren ikke har oppfylt sin plikt til å

sende tilbud. Det kan ta tid før leieren blir kjent med seksjoneringen og enda lengre tid før han blir kjent med sine rettigheter. I forhold til den opprinnelige eieren bør kjøperetten bestå inntil den er foreldet etter foreldelseslovens regler. Eieren har hele tiden muligheten for å avklare situasjonen gjennom å sende et tilbud om kjøp. Eieren bør også måtte finne seg i at kjøperetten gjøres gjeldende etter at leieren har flyttet fra bruksenheten. Leieren kan ha flyttet uten å kjenne til seksjoneringen eller kjøperetten, og han bør ikke av den grunn miste sine rettigheter i forhold til eieren.

På den andre siden må det legges vekt på at bruk av kjøperetten lenge etter seksjoneringen kan ramme tredjepersoner som i god tro har stiftet rettigheter i seksjonen, for eksempel som kjøpere, panthavere eller leiere. Særlig hvis leieren har flyttet fra bruksenheten, kan det tenkes at seksjonen er omsatt i flere ledd før spørsmålet om kjøperetten blir tatt opp. Skal kjøperetten kunne gjøres gjeldende i slike situasjoner, kan det føre til kompliserte etteroppgjør og ulemper og tap for flere personer.

Departementet er kommet til at reguleringen av disse spørsmålene bør bygge på prinsippene om erverv av rettigheter i god tro. Den opprinnelige eieren (og eventuelt hans arvinger) må da finne seg i at kjøperetten kan gjøres gjeldende inntil den er foreldet etter reglene i foreldelsesloven. Departementet finner det ikke naturlig at foreldelsesreglene presiseres i loven; det er heller ikke vanlig i andre sammenlignbare lover. De samme foreldelsesreglene bør også gjelde i forhold til eierens kreditorer (utleggstakere og konkursbo); kjøperetten skal etter forslaget ha vern uten tinglysning mot kreditorene. Avtaleerververe som kjenner til eller bør kjenne til at kjøperetten fortsatt består, bør uten videre måtte respektere leierens rett, og det gjelder enten leieren fortsatt bor i bruksenheten eller ikke. Derimot bør leieren måtte vike overfor den som i aktsom god tro har stiftet en rett i seksjonen ved avtale etter at leieren har flyttet ut av bruksenheten. En leier med kunnskap om seksjoneringen og kjøperetten som vil forhindre godtroervert, bør her være henvist til å reise søksmål om kjøperetten og til i den forbindelse å be om en rettslig kjennelse om at et utdrag fra stevningen kan tinglyses på seksjonens grunnboksblad etter reglene i tinglysningsloven § 19. Etter oppfordring fra bl.a. Justisdepartementet har departementet i det endelige lovutkastet ikke tatt med forslaget fra høringsutkastet om at leieren skulle ha rett til å tinglyse sitt krav om kjøperett uten hjemmelshavers medvirkning.

Kjøperetten bør ha vern uten tinglysning også overfor avtaleerververe i god tro hvor leieren fortsatt bor i bruksenheten. Konflikten kan riktig nok oppstå lang tid etter seksjoneringen, men den som kjøper en utleid seksjon har alltid muligheten for å undersøke forholdet til kjøperetten. Han kan be eieren dokumentere at tilbud om kjøp er satt fram, og kan rette en forespørsel til leieren. Det samme vil også gjelde

for andre som stifter rettigheter i eiendommen, f.eks. panthavere. Er leieforholdet inngått etter seksjoneringen, kan avtaleerverver stort sett gå ut fra at kjøperetten ikke lenger er aktuell.

Bortfall av kjøperetten som følge av godtroervert skjer bare dersom eieren disponerer over eiendommen uten å opplyse om leierens rett. Kan eieren klandres for dette, vil han være erstatningsansvarlig overfor leieren. Leieren vil altså ha krav på erstatning for det tap han lider ved at kjøperetten bortfaller.

De nærmere detaljene i denne reguleringen er omtalt i de spesielle merknadene til utkastet § 17.

6.6 FORHOLDET TIL ELDRE HEFTELSER

Gjeldende rett

Forholdet til eldre heftelser på eiendommen er ikke regulert i gjeldende eierseksjonslov. Ved seksjonering vil som utgangspunkt de heftelser som tidligere hvilte på hele eiendommen, hvile under ett på alle seksjonene.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det drøftet hvorvidt leierne ved bruk av kjøperetten burde måtte respektere fullt ut de heftelser som hviler på eiendommen på seksjoneringstidspunktet. Videre ble det sett på om de kjøpsberettigede burde kunne forlange at heftelsene blir fordelt på de enkelte seksjonene, eller om heftelsene skulle hvile under ett på alle seksjonene.

Høringsinstansenes syn

Den Norske Bankforening er enig i at bruk av kjøperett ikke skal medføre at eldre heftelser faller bort ved seksjonering. Foreningen gir også sin støtte til at panthaver ikke skal kunne pålegges å dele opp pantheftelsene ved seksjonering, eller gis plikt til å slette panteretten i den enkelte seksjon mot forholdsmessig innfrielse av pantekravet. Forøvrig har ingen høringsinstanser uttalt seg.

Departementets vurdering

Departementet foreslår at høringsutkastet videreføres.

På de fleste eiendommer som blir seksjonert, hviler det pengeheftelser (panterettigheter) og andre heftelser (servitutter, løsningsretter). Enkelte av disse heftelsene har liten betydning for verdien av eiendommen; som eksempel kan nevnes servitutter som gir naboer adgang til eiendommen for å vedlikeholde vann- eller avløpsledninger på egen bekostning. Slike heftelser kan etter seksjoneringen hvile på alle seksjonene uten at det skaper problemer for noen av partene. Andre heftelser, for eksempel en forkjøpsrett, vil leierne ikke uten videre kunne overta. For pengeheftelser kan det være et alternativ at de blir

delt på de enkelte seksjoner, men forutsetningen er da at kreditor må finne seg i det, og (i praksis) at heftelsene ikke overstiger verdien på seksjonene. Hvis pengeheftelsene *ikke* blir fordelt, må utgangspunktet antas å være at de hviler på den enkelte seksjon med sitt fulle beløp. Det er en utilfredsstillende situasjon for den som skal kjøpe seksjonen.

Det er ikke uten videre klart hvordan kjøperettens *prioritet* i forhold til andre heftelser skal fastlegges. En mulig synsvinkel er å betrakte kjøperetten som en integrert del av leieretten. I så fall vil kjøperetten ha samme prioritet som leieretten. Da vil det antakelig følge av særreglene i tinglysningsloven § 22 nr. 3 at kjøperetten uten tinglysning beholder sin prioritet i forhold til *ynge* rettigheter i eiendommen, og fordi eieren i forhold til *eldre* rettighetshavere som regel har adgang til å leie ut eiendommen, vil også disse eldre rettighetshaverne måtte respektere kjøperetten. De eldre rettighetshaverne må nok under denne synsvinkelen finne seg i at leierne utøver kjøperetten til den lovbestemte kjøpesummen, uavhengig av om det blir full dekning til de eldre rettighetene. Udekte heftelser vil falle bort. Fordi leierne skal ha adgang til å kjøpe til en pris som ligger under den stipulerte salgsprisen, vil en oppfatning av prioritetsforholdene som her er nevnt, reise spørsmål om hvorvidt kjøperetten kan innføres med full virkning for heftelser som er eldre enn loven. En ordning med kjøperett som kan utøves med utslettende virkning for eksisterende heftelser, kan også føre til at panthavere vil sette vilkår om at eiendommen ikke skal kunne seksjoneres uten deres samtykke.

En annen måte å se prioritetssspørsmålene på er å legge til grunn at kjøperetten er en lovfestet følge av selve seksjoneringen, og at kjøperetten ikke er noe ledd i leieforholdet. Under denne synsvinkelen blir det tydeligere at forholdet til eksisterende heftelser utelukkende blir et spørsmål om hvordan kjøpsvilkårene er fastsatt i loven. Med de begrensninger som følger av reglene om tilbakevirkende lover, kan det fastsettes at heftelser som ikke dekkes av kjøpesummen, skal falle bort, men det kan også fastsettes at den som vil bruke kjøperetten, må respektere alle heftelser som foreligger ved seksjoneringen.

Faren med en regel om at leierne må respektere alle heftelser som hviler på eiendommen ved seksjoneringen, er at kjøperetten kan bli verdiløs fordi eiendommen er overbeheftet. Det kan også tenkes tilfelle hvor eieren behefter eiendommen nettopp med tanke på seksjoneringen, og at han senere, etter at leierne har unnlatt å bruke kjøperetten, innfrir heftelsene og selger seksjonene til andre.

Departementet er likevel blitt stående ved at bruk av kjøperetten *ikke* skal medføre at heftelser skal falle bort. Leierne må dermed respektere de heftelsene som hvilte på eiendommen ved seksjoneringen. En regel om bortfall av heftelser ville forutsette at heftelsene måtte fordeles på de enkelte seksjoner, og det avgjørende ville bli om heftelsene falt utenfor den

fastsatte kjøpesummen for den enkelte seksjon. Med en slik regel måtte panthavere og andre rettighetshavere få partsstilling i forhold til verdsettelse ved takstnemnd, og det måtte vurderes om verdsettelsen skulle skje ved skjønn, med de overprøvningsmuligheter som det medfører. Det ville dessuten, som nevnt ovenfor, oppstå tilbakevirkningsspørsmål i forhold til rettigheter som er eldre enn loven. En regel om at kjøperetten kunne brukes med utslettende virkning for eksisterende heftelser, ville etter dette forutsette mer omfattende og kompliserte regler enn departementet finner ønskelig.

Selv om kjøperetten ikke skal kunne brukes med den virkning at eksisterende heftelser faller bort, må reglene utformes slik at kjøperetten kan bli effektiv. Reglene bør videre være slik at eieren har interesse av å få innfridd mest mulig av heftelser som kjøperen ikke ønsker å overta.

Eventuelle *løsningsretter*, f.eks. en forkjøpsrett som eieren har påheftet eiendommen, må stå tilbake for kjøperetten i den forstand at de ikke er til hinder for at kjøperetten brukes. Regelen må også være at løsningsretter ikke kan brukes ved avhending av seksjonen til en leier med kjøperett. Men løsningsrettene hviler på seksjonene etter seksjoneringen, og det kan være at løsningsrettene etter sitt innhold kan brukes senere.

Andre heftelser enn pengeheftelser må det tas hensyn til når kjøpesummen for seksjonen fastsettes. Tyngende servitutter og løsningsretter vil føre til at seksjonen har en lavere salgsverdi, og dermed blir også den kjøpesummen leieren skal betale, mindre. Når det gjelder pengeheftelsene, kan det avtales at den som bruker kjøperetten, skal overta ansvaret for dem. I så fall kan kjøperen trekke fra disse heftelsene ved betaling av kjøpesummen. Men kjøperen bør ikke ha noen plikt til å overta personlig ansvar for pengeheftelsene. Hvis eieren ikke kan eller vil innfri heftelsene, må det likevel gjøres fradrag i kjøpesummen, men da på den måten at resten av kjøpesummen forfaller når eieren har innfridd heftelsene. I og med at heftelsene som regel vil hvile på hver seksjon med fullt beløp (se nedenfor), vil eieren ha en sterk oppfordring til å innfri heftelsene for å få frigjort kjøpesummen.

Verken leierne eller eieren kan kreve at panthavere fordeler pantegjelden på den enkelte seksjon. I forbindelse med en avtale om overtakelse av gjeldsansvar kan panthavere gå med på en slik oppdeling, men ellers vil han være interessert i å kunne gjøre panteretten gjeldende fullt ut i hver enkelt seksjon. Departementet har ikke funnet å ville lovfeste en plikt til oppdeling av panteheftelsene ved seksjoneringen; en slik regel ville innebære et vesentlig inngrep i panthavers stilling. Av samme grunn bør det ikke lovfestes regler om at panthavere skal ha plikt til å slette panteretten i den enkelte seksjon mot forholdsmessig innfrielse av pantekravet. På grunn av reglene om forfall for kjøpesummen

vil eieren oftest se seg tjent med å innfri panteheftelsene (se like ovenfor). Er eiendommen overbeheftet, vil det være av mindre interesse for leierne å bruke kjøperetten, og det selv om de ikke skal overta personlig ansvar for heftelsene. I denne situasjonen risikerer de at seksjonene blir tvangssolgt. Skal de hindre tvangssalg, må de innfri pantekrav som til sammen overstiger verdien av seksjonene. Ved et tvangssalg har beboerne bedre vern som leiere enn som eiere av seksjonene.

For den enkelte leier kan vurderingen bli den samme selv om eiendommen ikke er overbeheftet. Er pantegjelden ikke fordelt på seksjonene, risikerer den enkelte å måtte innfri et større krav enn det som etter fordeling skulle falle på hans seksjon, hvis han skal unngå tvangssalg. Selv om han kan tre inn i panteretten i de andre seksjonene (panteloven § 1-12), kan det være vanskelig å finansiere en slik innfrielse.

Forholdet til eksisterende heftelser kan etter dette i noen situasjoner gjøre bruken av kjøperetten vanskelig, men departementet antar at eieren *normalt* vil være interessert i å legge forholdene til rette for en ordnet gjennomføring av seksjoneringen.

6.7 LEIERE SOM IKKE KJØPER SEKSJONEN

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov skal leiere som ikke kjøper seksjonen, beholde sine rettigheter etter leieavtalen og husleieloven. Dette gjelder både boligleiere og andre leiere. For bytteretten etter husleieloven § 32a er det likevel et unntak; bytteretten faller bort ved første gangs overdragelse av seksjonen. Leierne av bolig skal ha opplysning om disse reglene sammen med tilbudet om kjøp av seksjonen.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at gjeldende bestemmelser ble videreført.

Høringsinstansenes syn

Ingen av høringsinstansene har kommet med uttalelse.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastets bestemmelser videreføres.

Leiernes rettigheter bør som hovedregel bestå uavhengig av seksjoneringen. Det ville være urimelig om utleier alene skulle kunne endre på vilkår i leieavtalen. Spørsmålet er heller om leierens vern mot oppsigelse bør styrkes etter seksjoneringen. Seksjoneringen kan ofte medføre at eieren rent faktisk vil være mer interessert i å avvikle leieforholdet. Bli seksjonen solgt til en tredjeperson, kan den nye eieren ønske å få frigjort seksjonen til eget bruk. I noen grad må eierens ønske om å benytte bruksenheten på annen måte tillegges vekt i en prøving etter husleielovens regler av en oppsigelse. På denne måten kan leierens faktiske posisjon bli noe svekket ved seksjoneringen. Departementet har overveid å foreslå særlige bestemmelser som innskrenker eierens adgang til å si opp boligleiere etter seksjoneringen, men er blitt stående ved at de alminnelige reglene om leierens oppsigelsesvern er tilstrekkelige.

Etter forslaget skal også særregelen om bortfall av bytterett ved første gangs overdragelse av seksjonen beholdes. Det kan nok sies at eieren med dette gis mulighet til å gripe inn i leierens rettigheter ved ensidige disposisjoner, men dette må holdes opp mot at leieren i de fleste tilfelle har adgang til å kjøpe seksjonen, og at det er ønskelig at seksjonene etter hvert kan eies av beboerne. Noen vesentlig innskrenkning i leierens rettigheter er det uansett ikke tale om.

7. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

7.1 INNLEDNING

I kapitlet her omtales de viktigste reglene om forholdet mellom sameierne. Det gjelder regler om bruken av den enkelte bruksenhet og eiendommen for øvrig, om rettslig rådighet over seksjonen, om fordeling av kostnader og dessuten regler om mislighold av sameiernes plikter. Kapitlet omhandler også sameiernes ansvar overfor tredjemann.

Gjeldende eierseksjonslov har samlet bestemmelsene om forholdet mellom sameierne i kapittel 3. Kapitlet har bestemmelser om at bruksenhetene skal nyttes slik at det tas hensyn til de andre sameierne. Hovedregelen er at sameieren har full rettslig rådighet over sin seksjon, men med minst to tredjedels flertall blant sameierne kan det innføres bestemmelser om at styret kan nekte å godkjenne en erverver eller leier av seksjonen hvis det er saklig grunn til det. Med samme flertall kan det også bestemmes at den enkelte sameier må gi panterett i seksjonen til sikkerhet for forpliktelse overfor sameiet. Løsningsrett til seksjonen kan ikke vedtektsfestes eller forbeholdes ved første gangs overdragelse. Fellesutgifter skal fordeles etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene. Overfor tredjemann hefter sameierne pro rata i forhold til sameiebrøken for felles forpliktelser, dvs. at hver sameier bare hefter for den andel av forpliktelsene som tilsvarende hans sameiebrøk. Loven har bestemmelser om at en sameier kan pålegges å selge seksjonen i tilfelle av vesentlig mislighold av pliktene overfor sameiet.

I *lovutkastet* er bestemmelsene om forholdet mellom sameierne inntatt i kapittel 4. Forslaget tar som utgangspunkt at den enkelte sameier fritt kan bruke sin bruksenhet i samsvar med formålet og med de begrensninger som følger av at andre sameiere ikke skal påføres urimelige ulemper. Den enkelte sameier skal kunne rå som en eier over seksjonen, men med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det vedtektsfestes begrensninger i rådigheten. Felleskostnader skal etter forslaget som hovedregel fordeles etter sameiebrøken hvis ikke sameierne blir enige om en annen fordeling. Eventuelle felles inntekter fordeles på samme måten. Heftelsesformen overfor tredjemann foreslås fortsatt å være proratarisk i forhold til sameiebrøken. For dekning av felleskostnader for inntil folketrygdens grunnbeløp skal de andre sameierne ha legalpanterett i seksjonen. Bestemmelsene om pålegg om salg og om tvangsfravikelse videreføres fra gjeldende lov. Utkastet er bygd opp på en annen måte enn gjeldende lov i og med at de viktigste bestemmelsene om beslutningsmyndighet er samlet i et eget kapittel (kap. V). Hovedregelen er at felles tiltak bare kan gjennomføres med tilslutning fra alle

sameiere som blir berørt. Bestemmelsene om beslutningsmyndighet for flertallet omtales nærmere i kapittel 8 nedenfor.

7.2 VEDTEKTER

Gjeldende rett

I gjeldende lov forutsettes det flere steder at sameiet kan ha vedtekter, men det er ikke bestemt at sameiet skal ha vedtekter. Fastsetting av vedtekter og endring av dem krever minst to tredjedels flertall på sameiermøtet. Loven krever vedtektsform for bestemmelse om at sameiebrøken skal bygge på innbyrdes verdiforhold i stedet for areal, og for bestemmelse om at fellesutgifter skal fordeles på annen måte enn etter sameiebrøk. Videre kan det vedtektsfestes strengere krav til flertall på sameiermøtet enn dem som følger av loven. Vedtektene kan inneholde bestemmelser om antall styremedlemmer, om krav til flertall for styrevedtak, om signatur for sameiet og om kompetanse til å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører. I vedtektene kan det også bestemmes at et sameie med åtte eller færre seksjoner ikke skal ha styre.

Departementets høringsutkast

Høringsutkastet inneholder i utgangspunktet ingen påbud om å utarbeide vedtekter, men dersom det lages slike bestemmelser må de vedtas på sameiermøtet. Enkelte vedtak betinges tatt inn i vedtektene, f.eks. vedtak om enerett til bruk av fellesarealer. Det stilles ikke krav om at alle vedtektsbestemmelser må vedtas med det samme stemmetall, f.eks. et krav om to tredjedels flertall. Bestemmelser som kan vedtas med vanlig flertall, kan tas inn i vedtektene, og da må utgangspunktet være at bestemmelsene også kan endres med vanlig flertall. Flertallskravet vil bero på vedtakets innhold. Ordensregler kan f.eks. innføres i vedtektene med simpelt flertall, mens bruksavtaler betinger kvalifisert flertall. Styret har plikt til å sørge for at vedtektsbestemmelsene samlet er tilgjengelig for sameierne.

Høringsutkastet drøftet og forkastet en plikt til å registrere eierseksjonssameier i foretaksregisteret. Etter en fornyet vurdering kom departementet imidlertid til at det burde innføres en slik plikt. Det ble også foreslått plikt til å utarbeide og registrere vedtektene i samme register, jf. omtalen under pkt. 5.7. Forslaget ble sendt på en begrenset høring til Justisdepartementet, Nærings- og energidepartementet og Brønnøysundsregistrene.

Høringsinstansenes syn

NBBL og Nesodden Boligbyggelag mener at vedtektsendringer i alle tilfelle bør kreve to tredjedels flertall. Nesodden Boligbyggelag påpeker at en annen regel kan medføre fortolkningsproblemer både om hvilke vedtektsbestemmelser som krever kvalifisert flertall og, som en følge av denne usikkerhet, hvilke krav til informasjon om saken som skal framgå av innkallingen.

Den norske Advokatforening anfører at det muligens bør presiseres at vedtekter bare kan oppheves av sameiermøtet, og at vedtekter ikke kan tinglyses.

Justisdepartementet mener at det i små sameier verken bør innføres plikt til registrering i foretaksregisteret eller plikt til å utarbeide vedtekter.

Nærings- og energidepartementet viser til at det om kort tid vil bli fremmet en proposisjon om ny lov om europeiske økonomiske foretaksgrupper samt endringer i foretaksregisterloven. I denne forbindelse vil det bli foreslått en registreringsplikt for vedtektene til alle foreninger og andre innretninger, samt krav om hva vedtektene må inneholde av opplysninger. Disse minimumskravene bør koordineres med tilsvarende krav for eierseksjonssameier som skal registreres i foretaksregisteret. Alle eierseksjonssameier som registreres, bør ha slike minimumsvedtekter.

Departementets vurdering

Departementet har forståelse for at enkelte høringsinstanser er skeptiske til høringsutkastets forslag om at flertallskravet for å fatte vedtektsbeslutninger skal differensieres, avhengig av vedtakets innhold. En slik tanke kan virke noe uvant. Innenfor selskapsretten vil nok det vanligste være at vedtektsbestemmelser kan vedtas eller endres med to tredjedels flertall. En slik regel er også enkel å forholde seg til, da man i det enkelte tilfelle slipper å vurdere hvilket flertall som er nødvendig. Det kan også anføres at vedtektsbestemmelser ofte inneholder sentrale organisatoriske bestemmelser, som ikke bør endres for ofte. Et krav om to tredjedels flertall kan da motvirke stadige endringer i bestemmelsene.

Departementet har imidlertid tatt som utgangspunkt for sin vurdering at hvis ikke annet følger av avtale, dvs. tilslutning fra den enkelte sameier, har sameierne ikke andre plikter overfor hverandre enn det som følger av loven. I noen tilfelle følger det av loven at den enkelte sameier må respektere vedtak som gjøres av et flertall av sameierne. Enkelte av vedtakene som treffes på sameiermøtet er av en slik karakter at de varig regulerer forholdet mellom sameierne, og disse vedtakene bør være lett tilgjengelige i samlet form for sameierne selv og erververe av seksjoner. Det har vært vanlig å omtale slike sentrale bestemmelser som vedtekter, og dette uttrykket brukes derfor også i utkastet. Det er bare noen vedtak som etter utkastet skal registreres som vedtekter. Om

bestemmelsene må vedtas enstemmig eller kan innføres ved flertallsvedtak, går fram på de enkelte steder i loven der vedtektsbestemmelser omtales.

Det er ikke noe i veien for at sameierne i vedtektene kan innta bestemmelser som etter loven ikke krever registrering som vedtektsbestemmelse. Også i slike tilfeller avhenger det av bestemmelsens art om den kan innføres med flertallsvedtak eller ikke. Bestemmelser som kan vedtas med vanlig flertall, kan tas inn i vedtektene, og da må utgangspunktet være at bestemmelsene også kan endres ved vanlig flertall. Innføring i vedtektene bør med andre ord ikke i seg selv være avgjørende for hvilket flertallskrav som gjelder. Derimot bør det være et krav at alle bestemmelser som skal inntas i vedtektene, bare kan vedtas, endres eller oppheves i sameiermøte.

Departementet foreslår at alle seksjonssameier som skal registreres i foretaksregisteret, skal ha vedtekter. Dette innebærer at eierseksjonssameier med ni eller flere seksjoner alltid skal ha vedtekter, mens sameier med åtte eller færre seksjoner bare må ha vedtekter dersom sameiet velger å registreres i foretaksregisteret, jf. omtalen av registrering i foretaksregisteret i pkt. 5.7.

Vesentlige innskrenkninger i sameierens rettigheter eller tyngende plikter knyttet til sameieposisjonen kan ses på som heftelser på sameieandelen (seksjonen). Bestemmelser som er ordinære følger av sameieforholdet, må antakelig både kreditorer og omsetningserververe i god tro respektere, mens det er mulig at mer uvanlige bestemmelser må tinglyses for å ha vern etter gjeldende rett. Sannsynligvis vil flertallsvedtak med lovhjemmel og kanskje også praktiske og vanlige ordninger ellers stå seg ut fra det synspunktet at de bare er et ledd i det sameieforholdet som har vern gjennom tinglysingen av selve eierseksjonssameiet. Problemstillingen er bl.a. omhandlet i Mads H. Andenæs: Sameier og selskaper s. 509-512, jf. også Mons S. Nygard: Ting og rettar (1974) s. 277. Er det mer uvanlige innskrenkninger i sameierens rett, kan det trolig være nødvendig med tinglysing av selve innskrenkningen. Ved at vedtektene skal registreres i foretaksregisteret, skapes det notoritet over tidspunktet for stiftelsen av slike heftelser og over innholdet av dem. Det foreslås derfor lovfestet at de forpliktelse som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i vedtektsbestemmelser, kan påberopes overfor sameierens kreditorer og overfor omsetningserververe i god tro. For så vidt gjelder forholdet til omsetningserververne, vil dette være en parallell til bestemmelsen i foretaksregisterloven om at det som er registrert, anses for å ha kommet til tredjemanns kunnskap.

Det ligger en begrensning i at det skal gjelde forpliktelse som følger av sameieforholdet. Vedtektsfesting skal ikke være noen erstatning for tinglysing av andre heftelser på eierseksjoner.

Forpliktelsene som følger av sameieforholdet kan være av flere slag. Det kan være begrensninger i ret-

ten til faktisk bruk av bruksenheten, som når nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner kan gå fram av vedtektene (§ 19 fjerde ledd). Det kan gjelde løsningsrettigheter eller andre begrensninger i adgangen til å råde rettslig over eiendommen (§ 22 annet ledd). Yteplikter kan også tenkes vedtektsfestet, for eksempel nærmere bestemmelser om utføring av vedlikeholdsarbeider. Derimot bør ikke panterrettigheter kunne få vern gjennom registrert vedtektsbestemmelse, uten tinglysing. En yteplikt kan nok ha vern i den forstand at den som eier seksjonen til hver tid, må respektere yteplikten, men panterrett for ytelsene må eventuelt tinglyses. Etter departementets mening vil en vedtektsbestemmelse om at en ny eier av seksjonen skal ha ansvar for dekning av felleskostnader som skulle ha vært betalt av den tidligere eieren, i realiteten innebære at restansene hefter på seksjonen. Vil sameierne sikre seg en slik rett, *ut over* det som følger av reglene om legalpant i § 25, må retten tinglyses på den enkelte seksjons grunnboksblad. Legalpanterett innen rammen av forslaget til § 25 har rettsvern etter panteloven § 6-1 fjerde ledd uten tinglysing og uten registrering.

Forslaget medfører ingen innskrenking i det vernet overfor kreditorer og omsetningsserververe som følger av gjeldende rett for bestemmelser som *ikke* er registrert eller tinglyst.

7.3 BRUKEN AV SEKSJONEN. VEDLIKEHOLD

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov er regelen at den enkelte sameier ikke må nytte bruksenheten slik at det er unødig eller urimelig til skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenheten hviler på den enkelte sameier, men de andre sameierne kan utføre vedlikeholdet for en forsømmelig sameiers regning hvis det er nødvendig for å bevare eiendommen eller unngå ulemper. Det kan fastsettes ordensregler for eiendommen.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at disse reglene i all hovedsak ble videreført i den nye loven. Den enkelte sameier skulle som utgangspunkt ha enerett til bruk av sin bruksenhet, og han skulle ha rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Verken bruksenheten eller fellesarealene skulle brukes slik at det var urimelig eller unødvendig til skade for andre sameiere. Når det gjaldt fellesarealene, ble det foreslått en ny regel om at den enkelte sameier, om ikke annet var avtalt, ikke skulle kunne nytte dem i større grad enn det som svarer til sameiebrøken. Den enkelte sameier skulle holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstod skade eller ulempe

for de andre sameierne. Vedlikehold av fellesarealer ble tillagt styret. Til forskjell fra gjeldende lov ble det *ikke* foreslått bestemmelser om at en sameier kan utføre vedlikeholdet på den forsømmelige sameiers eller sameiets regning. Det ble foreslått at *styret* kunne fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Høringsinstansenes syn

Den norske Advokatforening er av den oppfatning at bestemmelsen om at fellesarealer ikke må nyttes i større grad enn det som svarer til sameiernes sameiebrøk, kan føre til mistolkinger og gi grunnlag for unødige diskusjoner og anføktelser. Sameiebrøkene synes å være en dårlig målestokk for i hvilken grad sameiere og deres familier kan bruke utearealer og fellesrom innendørs.

Den norske Advokatforening og *Asker og Bærum Boligbyggelag* mener at kompetansen til å fastsette og endre ordensregler bør ligge til sameiermøtet. Ordensreglene har vanligvis en forholdsvis varig karakter og er i de fleste sameier et sentralt dokument som ofte regulerer forhold de enkelte sameierne er meget opptatt av.

OBOS og *Nesodden Boligbyggelag* mener det er uheldig å ta ut dagens bestemmelse om at sameiet kan utføre det manglende vedlikehold på misligholderens regning. Det påpekes at det er upraktisk at sameiet skal være henvist til å gå veien om namsmyndighetene for å få gjennomført nødvendig vedlikehold, og at mange mennesker ikke har nok lovkunnskap til å kjenne til de vanlig regler om tvangsfullbyrdelse.

Huseiernes Landsforbund peker på at det er uheldig at dagens rett til adgang til bruksenhetene for å foreta ettersyn og reparasjoner er svekket.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastets forslag videreføres med visse endringer. Bestemmelsene tas inn i §§ 19, 20 og 21.

Utgangspunktet er at den enkelte sameier har enerett til *bruk av sin bruksenhet*, og at han har rett til å *bruke fellesarealer* på vanlig måte. Verken bruksenheten eller fellesarealene må brukes slik at det på en urimelig eller unødvendig måte fører til skade eller ulempe for andre sameiere. Departementet er enig med *Den norske Advokatforening* i at høringsutkastets bestemmelse om at den enkelte sameier, om ikke annet er avtalt, ikke skal kunne nytte fellesarealene i større grad enn det som svarer til sameiebrøken, i visse tilfelle kan virke uheldig. Så lenge sameierens bruk ikke er til skade eller ulempe for de øvrige sameierne, bør han kunne benytte fellesarealet i større omfang enn hans sameiebrøk tilsier. På bakgrunn av dette er bestemmelsen ikke tatt med i det endelige lovforslaget.

Den enkelte sameier må selv sørge for *vedlikehold av bruksenheten*. Det vil han først og fremst ha inter-

esse av selv, dels fordi han skal bruke bruksenheten, og dels fordi han vil ønske å opprettholde verdien av seksjonen. Men forsømt vedlikehold kan også ha konsekvenser for de andre sameierne, og den enkelte har derfor *plikt* til å holde bruksenheten i slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Til forskjell fra gjeldende lov har ikke utkastet bestemmelser om at de andre sameierne kan utføre vedlikeholdet på den forsømmelige sameierens regning. Utgangspunktet er at den enkelte sameier i størst mulig utstrekning skal kunne rå som en eier over seksjonen innenfor de rammene formålet setter. En adgang for de øvrige sameiere til å utføre vedlikeholdet måtte begrunnes i at disse ellers kunne påføres urimelige ulemper. Etter departementets oppfatning er de øvrige sameieres interesse tilstrekkelig ivaretatt gjennom de alminnelige regler om tvangsfyllbyrdelse. At det kan være noe mer upraktisk å gå veien om namsmyndighetene, og at mange mennesker ikke har tilstrekkelig lovkunnskap til å kjenne de vanlige regler om tvangsfyllbyrdelse, er ikke tungtveiende nok til å ha en spesialbestemmelse i eierseksjonsloven. Denne loven bør ikke ha bestemmelser som kan oppfattes slik at de andre sameierne utenom de rene nødstilfeller kan bane seg vei til en bruksenhet uten namsmyndighetenes hjelp.

Hver sameier har krav på at *fellesarealene holdes ved like*. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført, og kostnadene skal fordeles på sameierne. Heller ikke på dette punktet foreslår departementet bestemmelser om «selvhjelp». Den enkelte kan ha både rett og plikt til å utføre det som er nødvendig for å redde eiendommen fra ødeleggelse, for eksempel å tilkalle rørlegger når et vannrør i kjelleren er sprunget, men i og med at seksjonssameierne skal ha fellesorganer i form av styre, bør behovet for en selvhjelpsadgang være mindre enn i mange andre sameietilfelle. Loven bør ikke ha bestemmelser som kan forstås slik at den enkelte i noen utstrekning kan ta seg til rette i fellesarealene mot de andre sameierens vilje. Kravet på forsvarlig vedlikehold av fellesarealer må eventuelt gjennomføres ved ordinær tvangsfyllbyrdelse.

Bruksenhetene skal bare *brukes i samsvar med formålet*, dvs. at boligseksjoner skal brukes til bolig, mens næringsseksjoner ikke skal tas i bruk til boligformål. Det kan være behov for å gi nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjonene (alle seksjoner som ikke er boligseksjoner). For eksempel kan det være viktig for de andre sameierne at kontorlokaler ikke uten videre kan tas i bruk som produksjonslokaler eller serveringssteder, eller at lokalene i første etasje skal beholdes som butikker. Utgangspunktet er at den som kjøper en næringsseksjon, skal kunne nytte bruksenheten innen de rammene som de generelle hensynene til de andre brukerne setter, og som er parallelle til rammene som følger av nabolovens regler. Men den enkelte sameier kan gå med på eventuelle ulemper for egen seksjon ved at det gis

nærmere regler om bruken av næringsseksjonen. Slike regler skal i så fall vedtektsfestes, og de vil også gjelde for senere erververe av seksjonen.

I høringsutkastet ble det foreslått at *vanlige ordensregler* for eiendommen kunne fastsettes av styret. Departementet foreslår at denne kompetansen legges til sameiermøtet. Ordensreglene har normalt en forholdsvis varig karakter. De regulerer ofte forhold de enkelte sameiere er meget opptatt av, f.eks. adgangen til å holde husdyr. Dersom fastsettelsesmyndigheten legges til styret, vil ordensreglene antageligvis ikke få samme autoritet som når de er vedtatt av sameiermøtet. Det kan også pekes på at det ofte vil være enklere for styret under utøvelsen av forvaltningen å henvise til et sett regler vedtatt av sameiermøtet, enn et sett regler de selv har gitt. Vanlige ordensregler vil ofte omfatte regler om renhold av fellesarealer, låsing av porter, bruk av søppelsjakter m.m.

Selv om det er vedtatt forbud, kan bruker av seksjonen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Denne bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett. Begrunnelsen for regelen er at et totalforbud kan virke uforholdsmessig strengt i forhold til enkelte brukere. Som eksempel kan nevnes blinde eller svaksynte som er avhengig av førerhund.

Forslaget har en bestemmelse om at den enkelte må finne seg i at ledninger, rør og liknende *nødvendige installasjoner* kan føres gjennom bruksenheten så sant det ikke er til vesentlig ulempe. Sameieren skal også gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Gjeldende lov synes å bygge på en forutsetning om at sameieren må finne seg i at installasjonene føres gjennom bruksenheten, men det er bare adgangen til ettersyn og vedlikehold som er nærmere regulert. Departementet foreslår en formulering som gjør det klart at det ikke blir tale om å ta seg inn i bruksenheten mot sameierens vilje uten ved namsmyndighetenes hjelp. Gjeldende lov kan uriktig oppfattes annerledes på dette punktet.

7.4 BRUKSREGLEMENT

Gjeldende rett

Gjeldende lov har ingen uttrykkelig bestemmelse om sameierens adgang til å fastsette regler eller avtaler om fordeling av bruken av fellesarealene.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det skulle lovfestes at det i vedtektene kunne gis bestemmelser om enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik rett.

Høringsinstansenes syn

Huseiernes Landsforbund synes utformingen av paragrafen er grei, men mener det også kan være tilfelle hvor varig bruksendring er aktuelt. Det kan være loftsarealer og kjellerarealer som etter seksjoneringen blir knyttet til en leilighet som tilleggsarealer. En reseksjonering ville i større sameier føre til svært store kostnader og umuliggjøre en fornuftig løsning. Videre reises spørsmål om det ikke bør gis anvisning på åremålsavtaler med innlagt sirkulasjonseffekt, alternativt auksjon med ett eller få års mellomrom i tilfelle hvor det f.eks. ikke er nok garasjeplasser til alle og disse dermed er tildelt etter ansiennitet.

Miljøverndepartementet mener bestemmelsen vil gi adgang til omgåelse av høringsutkastets krav om kartforretning hvor utearealer skal inngå i en bruksenhet og peker på at sameiet etter denne bestemmelse med to tredjedels flertall kan dele opp uteareal til eksklusiv bruk, gebyrfritt og uten noen form for offentlig medvirkning, kartforretning eller registrering av grenser. Det framheves at muligheten for omgåelse må drøftes. Videre anføres at bruksfordeling kan realiseres ved avtale sameierne imellom uavhengig av en generell bestemmelse i loven.

Trondheim kommune peker på at det ofte oppstår grensetvister innenfor seksjonssameier og avtale om enerett til bruk av fellesarealer vil dermed kunne skape ytterligere uklarheter omkring eiendoms- og rådgighetsgrenser.

De øvrige høringsinstansene har ikke kommet med merknader til lovforslaget.

Departementets vurderinger

Departementet vil foreslå at forslaget i høringsutkastet videreføres med visse tilpasninger.

Etter utkastet kan bruksenheten, i tillegg til hoveddelen, omfatte andre deler av eiendommen, f.eks. en del av hagen eller en parkeringsplass. Arealer som på denne måten er gjort til en del av bruksenheten, er varig unndratt de andre sameiernes bruk, og endring av dette krever reseksjonering. Det kan imidlertid oppstå behov for å gi én eller flere sameiere midlertidig enerett til å bruke deler av fellesareal for kortere eller lengre tid. Et eksempel kan være garasjer, boder o.l. som sameiet ikke har nok av, og som sameierne kan bruke etter venteliste eller andre fordelingsregler, typisk slik at en av de andre sameierne «rykker opp» når seksjonen blir solgt. Det kan også være utearealer som en sameier får bruke som salgsareal, uterestaurant e.l. Slike behov foreligger i en del sameier, og i praksis løses disse i dag ved at sameierne vedtar en eller annen form for bruksreglement. Departementet legger til grunn at det er hensiktsmessig med en formalisert regulering av adgangen til å vedta slike bruksfordelinger. Regler om slik bruk av fellesarealer bør kunne vedtektsfestes med minst to tredjedels flertall. Det bør i så fall også gis nærmere regler om vederlag for bruken, om vedlike-

hold av arealene, om kompensasjon for påkostninger m.m.

Utkastet gir mulighet for å vedta *midlertidige* bruksfordelinger til fellesarealene i sameiet. Lovutkastet er således ikke ment å hjemle adgang til å vedta varige bruksfordelinger og ingen sameier vil under henvisning til vedtak etter bestemmelsen kunne påberope seg varig rett til et slikt areal. Departementet anser det ikke som ønskelig at sameierne også skal kunne fastsette varige ordninger gjennom bruksreglement. Skal deler av fellesarealene tillegges en sameier som en varig ordning etter at eiendommen er seksjonert, må dette skje etter reglene om reseksjonering. Ettersom det bare kan treffes midlertidige bruksavtaler, er det ikke samme behov for tydelig avmerking og grenseoppmåling som der deler av eiendommen skal inngå som en varig del av en bruksenhet. Det stilles derfor ikke krav om oppmåling og kartlegging av arealene ved midlertidige avtaler om bruksfordeling. Eventuelle tvister om hvor grensene for den enkeltes bruk går, må fastsettes ved en tolkning av bruksreglementet.

Som det framgår av utkastet § 6 annet ledd tredje punktum kan arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, eller som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov, ikke inngå i en bruksenhet. Det er tilsvarende viktig å hindre at slike areal fratas fellesskapets bruk gjennom bestemmelser i et bruksreglement. Departementet vil derfor foreslå at begrensningene i adgangen til å la deler av eiendommen inngå i de enkelte bruksenheter, også inntas som begrensninger i adgangen til å vedta bruksfordelinger gjennom bruksreglement. Foruten disse begrensningene vil også den generelle bestemmelse i utkastet § 32 om mindretallsvern gjelde når det skal vedtas bruksreglement. Mindretallsvernet består i at flertallet ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Det vises til den nærmere omtale av denne bestemmelsen under pkt. 8.2. Nevnte begrensninger vil bidra til å sikre at sameierne ikke vedtar uønskede og urimelige bruksfordelinger. Departementet kan etter dette ikke se at det er behov for slike anvisninger i loven som *Huseiernes Landsforbund* har pekt på i sin høringsuttalelse, f.eks. regler om åremålsavtaler med sirkulasjonseffekt, auksjon m.m.

7.5 ENDRINGER PÅ FELLESAREALENE AV HENSYN TIL FUNKSJONSHEMMING*Gjeldende rett*

En sameier har etter gjeldende eierseksjonslov ikke rett til å foreta endringer på fellesarealene ut fra sitt eller sine husstandsmedlemmers behov ved funksjonshemming. Sameieren vil være avhengig av at sameierne med to tredjedels flertall på sameiermøtet

treffer vedtak om slike endringer etter den generelle regel om ombygginger, påbygginger og andre endringer av eiendommen (§ 21). Endringer innenfor sin bruksenhet kan sameier derimot fritt gjennomføre.

Departementets høringsutkast

Gjeldende bestemmelse om to tredjedels flertall for byggeendringer m.v. ble foreslått videreført. Det ble ikke vurdert å foreslå noen særregler knyttet til funksjonshemmedes behov.

Høringsinstansenes syn

Rådet for funksjonshemmede har pekt på at krav om to tredjedels flertall på sameiermøte kan innebære at beboere med funksjonshemming ikke kan få foretatt tilpasninger slik at det f.eks. er mulig å bevege seg på egen hånd til og fra boligen. Det vises til de politiske målsettingene om at forholdene skal legges best mulig til rette for at mennesker med funksjonshemming skal kunne bo i egen bolig og ha et mest mulig selvstendig liv.

Departementets vurderinger

Departementet er enig i at det bør innføres en unntaksbestemmelse fra kravet om to tredjedels flertall der saken gjelder påbygging, ombygging etc. på grunn av funksjonshemming. Det foreslås en særregel om at det i disse tilfellene er adgang til å gjennomføre endringer på eiendommens fellesarealer.

Funksjonshemmede kan ha behov for å endre sin bolig, både innvendig og utvendig. Innenfor sin bolig (bruksenhet) vil sameieren på samme måte som etter gjeldende lov som hovedregel fritt kunne foreta de endringer som funksjonshemmingen måtte nødvendiggjøre. Dette følger av lovutkastets regler om rådighet over egen seksjon. Friheten vil bare begrenses av den generelle bestemmelse om at bruken av bruksenheten ikke på en urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det vises til omtalen foran under pkt. 7.3. Departementet er på denne bakgrunn kommet til at eierseksjonsloven ikke trenger noen særbestemmelse når det gjelder funksjonshemmedes adgang til endringer innenfor egen bruksenhet.

Som utgangspunkt har ingen sameier noen særrett til å gjennomføre endringer på eiendommens fellesarealer. Sameierne skal i fellesskap forestå forvaltningen og styringen av sin eiendom gjennom flertallsvedtak eller enstemmig beslutning. Som utgangspunkt bør derfor ingen sameier gis særretter som går på bekostning av de andre sameiernes rett til innflytelse og medbestemmelse. Sameiernes beslutningsmyndighet, herunder den generelle regel om ombygginger, påbygginger m.v. er behandlet i nedenfor under pkt. 8.

Funksjonshemming bør ikke gi en helt fri adgang til å foreta endringer på fellesarealene. Sameieren

bør med styrets godkjenning kunne gis adgang til å sette i verk tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. På denne måte ivaretas sameierens behov for å gjennomføre tiltak, samtidig som kravet om godkjenning sikrer de øvrige sameierne en viss kontroll. Styret bør imidlertid bare kunne nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. En liknende regel er også foreslått av *Husleielovutvalget* i forslag til ny husleielov (NOU 1993:4 § 6-7).

7.6 RETTSLIG RÅDIGHET

Gjeldende rett

I gjeldende lov er det fastslått som hovedregel at den enkelte sameier har «full rettslig råderett» over sin seksjon (§ 12). Det kan ikke vedtektsfestes løsningsretter. Sameieren må finne seg i at et flertall på minst to tredjedeler av sameierne foretar visse rettslige disposisjoner over eiendommen, og med samme flertall kan det innføres plikt for den enkelte til å gi pant i seksjonen for fellesutgifter og plikt til å innhente godkjenning av leiere eller erververe av seksjonen. Godkjenning kan i så fall ikke nektes uten saklig grunn. Ved første gangs overdragelse av seksjonen, kan det ikke tas forbehold om andre innskrenkninger i den rettslige råderetten enn de her nevnte, men forarbeidene forutsetter at sameierne seg imellom senere kan avtale løsningsretter m.m. Forskjellen mellom slike avtaler (som godtas) og vedtektsbestemmelser (som ikke godtas) er ikke helt klar.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at den enkelte sameier skulle råde som en eier over sin seksjon. Dette innebærer at sameierne som utgangspunkt skulle ha den samme rådighet over seksjonen som en eneeier av fast eiendom. Dette betyr at sameieren kunne avhende seksjonen, leie den ut, pantsette den og behefte den på annen måte. I dette lå også at forbudet mot å vedtektsfeste bestemmelser om forkjøpsrett ble opphevet, og at sameiermøtet ikke lenger ved flertallsvedtak kunne innføre krav om styregodkjenning av erverver eller leier av seksjon i eierseksjonssameiet.

Høringsinstansenes syn

Norges Eiendomsmeglerforbund støtter endringsforslagene, men ber om at rådighetsbegrensninger tinglyses, slik at begrensningene blir lett tilgjengelige for kjøpere. *Den Norske Stats Husbank* bemerker at rådighetsbegrensninger ved omsetning av spesialboliger kan sikre at lånemidler til slike boliger forblir i den tiltenkte målgruppen. Banken påpeker imidlertid at rådighetsbegrensninger ikke bør ha rettsvern uten tinglysning.

OBOS ser det som positivt at det nå åpnes adgang til å etablere forkjøpsrettsbestemmelser i eierseksjonssameier, men savner regler om hvordan slike bestemmelser kan oppheves. OBOS og *Oslo kommune* er skeptiske til å åpne fri adgang til å utelukke juridiske personer fra å erverve seksjoner. Erfaringene tilsier at styrer, både i borettslag og eierseksjonssameier, ønsker å utestenge enkelte grupper fra å bli medeiere, og at det derfor kan bli vanskelig for kommuner å oppfylle sine forpliktelser om å skaffe bolig til vanskeligstilte. OBOS mener derfor at en viss prosentandel av seksjonene må være fritt omsettelige. Kommunen ber om at det i lovteksten presiseres at det fortsatt må foreligge saklig grunn for å nekte å godkjenne en kjøper som ny seksjonseier. *NBBL* er av den oppfatning at institusjoner med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal leie ut boligene til ansatte, bør ha rett til å eie inntil 30 prosent av seksjonene.

Huseiernes Landsforbund går både i mot forslaget om at vedtektene kan inneholde forkjøps- eller andre tilsvarende råderettsbestemmelser, og forslaget om at sameiermøte fratras myndigheten til, med to tredjedels flertall, å vedtektsfeste at ny eier eller leier må godkjennes av styret.

Departementets vurderinger

Departementet holder fast ved at den enkelte sameier som utgangspunkt skal råde som en eier over sin seksjon. Dette innebærer at sameierne som utgangspunkt skal ha den samme rådighet over seksjonen som en eneeier av fast eiendom har. Både eneeieren og sameieren må finne seg i at rådigheten bare kan utøves innen de generelle rammer lovgivningen setter. Dessuten kan både eneeieren og sameieren måtte respektere *avtalte* innskrenkninger i rådigheten. For sameieren kan det særlig være aktuelt med avtalte begrensninger av rådigheten i forhold til de andre sameierne.

Etter forslaget skal sameierne som utgangspunkt kunne vedtektsfeste begrensninger i rådigheten, men slik vedtektsbestemmelse kan bare innføres ved tilslutning fra den enkelte. Dette er en endring i forhold til gjeldende lov. Endringen innebærer at det bl.a. kan innføres bestemmelser om at erverver av en seksjon eller leier av en bruksenhet må ha nådd en angitt alder, f.eks. 60 år. Det kan da sikres at boliger som er bygget for spesielle grupper, i ovennevnte eksempel eldre, bare kan erverves av den gruppen boligene er tilrettelagt for. Bestemmelser som ga seksjonseierne full frihet til å påhefte servitutter, kunne imidlertid medføre at sameier innførte bestemmelser som forbød f.eks. kommuner å erverve seksjoner i sameiet. Slike bestemmelser kunne, slik Oslo kommune og OBOS påpeker, vanskeliggjøre kommunens forpliktelser med å skaffe boliger til flyktninger, asylsøkere, eldre, funksjonshemmede m.m. For å forhindre slike problemer vil departe-

mentet foreslå regler som sikrer bl.a. kommuner rett til å erverve seksjoner, også i de sameier der det er innført forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, eller der det er fastsatt et «tak» for hvor mange seksjoner en person i sameiet kan kjøpe. Formålet med bestemmelsene er å tilrettelegge for kommunenes boligtildelingsoppgave og gjøre det lettere for dem å integrere vanskeligstilte i eierseksjonssameier. Kommunens rett til å erverve må avveies mot seksjonseierens ønske om å kunne hindre en for stor andel av juridiske personer som eiere.

I borettslag er utgangspunktet at juridiske personer ikke kan være andelseiere. Vedtektene kan allikevel bestemme at bl.a. kommuner kan eie andeler. Juridiske personer kan i så fall maksimalt eie inntil 30 prosent av andelene (med mindre departementet samtykker i en høyere eierandel). Dette innebærer at borettslaget må bestå av minst 4 andeler for at kommunen skal kunne erverve en. Departementet foreslår at det i ny eierseksjonslov sondres mellom sameier med 4 eller færre seksjoner og sameier med 5 eller flere. Kun i de sistnevnte sameier skal kommunen alltid ha rett til å kjøpe seksjoner for plassering av vanskeligstilte. I de små eierseksjonssameiene (2-, 3- eller 4-mannsboliger) vil boforholdene være såvidt tette, ofte vil beboerne også være i familie med hverandre, at det kan virke urimelig overfor øvrige seksjonseiere å gi kommunen rett til å erverve i strid med sameiets vedtekter. I disse sameiene vil konflikter mellom eierbeboere og leiebeboere lett kunne føre til uholdbare situasjoner. Også i relasjon til leiegårdsloven (lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 1) sondres det mellom de eiendommene som har 4 eller færre boliger, og de som har fler. En eiendom med 4 eller færre boliger regnes ikke som en leiegård, noe som igjen innebærer at kommunen ikke har forkjøpsrett. Noe av bakgrunnen for denne sondringen har sammenheng med de tette boforhold i slike små eiendommer.

Flere bestemmelser i utkast til ny eierseksjonslov bygger på skillet mellom de seksjonssameier som består av 8 eller færre seksjoner og de som består av 9 eller flere (f.eks. § 11 om registrering i foretaksregisteret og §§ 44 og 45 om regnskap og revisjon). For å unngå for mange ulike sondringer har departementet vurdert å bruke dette skillet også i relasjon til bestemmelsene om kommunens rett til å erverve seksjoner. Det finnes imidlertid en rekke seksjonerte bygårder, bl.a. i Oslo, som består av 7 eller 8 seksjoner (2 boligseksjoner i hver av de tre øverste etasjene og 1 eller 2 næringsseksjoner i første etasje) som da ville falle utenom, uten at dette etter departementets oppfatning er forankret i bomiljøforhold eller andre hensyn av betydning.

Departementet foreslår at kommunen alltid skal ha anledning til å erverve inntil 10% av seksjonene i eiendommer som består av fem eller flere seksjoner, dog minimum én seksjon. Dette vil innebære at

kommunen alltid får rett til å erverve én seksjon i sameier med mellom 5 og 19 seksjoner. I sameier som består av mer enn 19 seksjoner vil kommunen ha rett til å erverve ytterligere én seksjon pr. 10. seksjon. Etter departementets syn vil dette gi kommunen god mulighet til å integrere vanskeligstilte i eierseksjons-sameier, samtidig som belastningen for de øvrige beboere ikke vil bli urimelig stor. Bestemmelsen bør imidlertid ikke innebære noen ekspropriasjons- eller fortrinnsrett til å erverve seksjoner. Ervervet må bero på frivillig salg, gave, makeskifte eller tvangssalg etter de vanlige reglene i tvangsloven etc.

Rollefordelingen innen boligpolitikken er i dag slik at det er kommunene som har plikt til å skaffe boliger til vanskeligstilte. Kommunene bør derfor være primærmålgruppen for disse reglene. Departementet ser imidlertid ikke bort fra muligheten for at også stat og fylkeskommuner med tiden kan bli pålagt oppgaver på området. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen utformes slik at også disse alltid kan erverve seksjoner. Stat, fylkeskommuner og kommuner kan komme til å opprette egne selskaper til å forestå forvaltningen av boliger beregnet på vanskeligstilte. Slik selskaper, som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av stat, fylkeskommuner og kommuner, bør derfor også ha rett til å erverve og eie seksjoner. Andre offentlige eide selskaper som ikke har boligtildeling som formål, f.eks. Vinmonopolet AS og Oslo Energi omfattes derimot ikke av bestemmelsene.

Ettersom formålet med bestemmelsen er å gjøre det enklere å finne boliger til vanskeligstilte, har departementet vurdert om bestemmelsen bør begrenses til erverv av seksjonene som skal brukes til vanskeligstilte. Dette ville innebære at bestemmelser f.eks. ikke kunne brukes til å skaffe kommunen tjenesteboliger. En slik bestemmelse ville imidlertid lett kunne påføre de aktuelle beboerne et uheldig sosialt «stempel» som *vanskeligstilt*. For å redusere denne faren, men også fordi departementet antar at bestemmelsen sjelden vil bli brukt til andre formål, vil departementet fraråde at det innføres en slik begrensning.

Bestemmelser om at erverver eller leier må godkjennes av styret, kan i dag innføres med to tredjedels flertall, men må etter forslaget vedtas med tilslutning fra den enkelte. Dersom det er innført bestemmelse om styregodkjenning, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Med «saklig grunn» siktes det til at erververen er kjent som en notorisk bråkmaker, en som ikke er i stand til å betale sine forpliktelser e.l. Avslag på søknad om godkjenning på bakgrunn av hudfarge, kulturell bakgrunn, statsborgerskap, e.l. vil ikke oppfylle lovens krav til saklig begrunnelse.

Forslaget vil ikke være til hinder for innføring av løsningsretter, f.eks. forkjøpsrettsbestemmelser, slik gjeldende lov er. Etter departementets oppfatning bør det stå sameierne fritt å innføre løsningsretter så lenge den enkelte ønsker det og går med på det. Et-

tersom kravet for å innføre vedtektsfestede forkjøpsrettsbestemmelser er at alle seksjonseierne er enige om dette, bør det også stilles tilsvarende krav for å oppheve slike bestemmelser. På tilsvarende vis kreves det også tilslutning fra alle rettighetshavere dersom en seksjonseier skulle ønske å avlyse en tinglyst servitut, f.eks. en forkjøpsrettsbestemmelse.

Det bør, på samme måte som i gjeldende lov, gis særlige bestemmelser med tanke på rådighetsbegrensninger som innføres av den tidligere eieren i forbindelse med seksjoneringen. Etter forslaget skal vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten, ikke være bindende for en leier som bruker kjøperetten, hvis bestemmelsene er innført før seksjonen er overtatt. En leier med kjøperett vil dermed kunne motsette seg bestemmelser også om styregodkjenning av erverver eller leier; slike bestemmelser må han godta etter gjeldende lov. Til gjengjeld kan det etter forslaget innføres andre begrensninger, for eksempel løsningsretter, hvor første gangs overdragelse skjer til *andre* enn leier med kjøperett. I de sistnevnte tilfellene kan erververen normalt vurdere på fritt grunnlag om han ønsker å kjøpe seksjonen med de aktuelle begrensningene eller ikke.

7.7 FORDELING AV KOSTNADER OG INNTEKTER

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov skal felles utgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, men annen fordelingsmåte kan fastsettes i vedtektene. Sameiermøtet kan pålegge en sameier å bære en større del av fellesutgiftene dersom han driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter. Gjeldende lov har ingen bestemmelse om fordeling av inntekter.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo i høringsutkastet at vanlige og nødvendige kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skulle fordeles etter sameiebrøk, mens andre kostnader skulle fordeles etter nytten. Inntekter skulle fordeles etter sameiebrøk. Det skulle være adgang til å vedtektsfeste andre fordelinger.

Høringsinstansenes syn

Av høringsinstansene er *Den norske Advokatforening* i utgangspunktet enig i departementets forslag til utgiftsfordeling. Foreningen mener det grunnleggende prinsipp bør være at:

«utgiftene skal fordeles i forhold til hvordan de pådras og hvilken nytte og interesse sameierne har i tiltaket.»

Forutsetningen for en fordeling etter sameiebrøk må være at sameiebrøkene stort sett korresponderer med bruksenhetenes størrelse, og foreningen mener at fordelingen kanskje bør skje på grunnlag av bruksenhetenes størrelse der sameiebrøkene er fastsatt på annet grunnlag enn areal.

NBBL, NHO og Asker og Bærum Boligbyggelag er skeptiske til nyttebegrepet og mener at lovens regel bør være fordeling etter sameiebrøk. Det pekes på at fordeling etter nytten vil være svært vanskelig å praktisere og vil kunne føre til mye konflikt.

Asker og Bærum Boligbyggelag er av den oppfatning at inntekter og kostnader bør fordeles på samme måte.

Departementets vurderinger

Departementet har på bakgrunn av høringsuttalelsene vurdert spørsmålet på nytt og foreslår en viss justering i forhold til høringsutkastet. Den foreslåtte fordeling vil kunne skape grobunn for uoverensstemmelser i sameiet. Hovedregelen, som tas inn i § 23, skal være fordeling etter sameiebrøk for alle typer felleskostnader, mens fordeling etter nytte eller forbruk bare skal skje hvis særlige grunner taler for det. Det skal fortsatt være adgang til å vedtektsfeste en annen fordeling med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Det lar seg neppe gjøre å finne regler om fordeling av felleskostnadene som i alle sammenhenger vil oppfattes som rettfærdige. Et hovedsynspunkt må være at fordelingsnøkkelen ligger fast. Endring av fordelingsnøkkelen innebærer en forrykning av det økonomiske forholdet mellom sameierne og bør bare unntaksvis kunne gjennomføres ved flertallsvedtak (jf. Rt. 1991.892). Størrelsen på felleskostnadene kan være en av de faktorer som avgjør hvilken pris en erverver er villig til å gi for seksjonen. Den som har gitt en høy pris for seksjonen fordi felleskostnadene var lave, ville betale «dobbel opp» dersom han måtte finne seg i at seksjonen senere skulle bære en større del av felleskostnadene.

Flere prinsipper kan tenkes lagt til grunn for fordelingen av felleskostnader. Ikke alle prinsippene passer like godt for alle kostnadstyper, og ikke alle prinsipper er like praktisk håndterlige. Arten av felleskostnadene varierer også mye fra sameie til sameie. Etter departementets oppfatning bør loven gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier med adgang for sameierne til å fastsette en annen fordeling i det enkelte tilfelle. Den enkelte sameier kan kreve at lovens fordelingsmåte legges til grunn, også for nye kostnadstyper, hvis ikke annet er fastsatt. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, dvs. de sameiere som påføres en større byrde, kan det vedtektsfestes en avvikende kostnadsfordeling. En slik fordeling kan bestemmes fra stiftelsen av eller fra et senere tidspunkt.

Sameiebrøken gir uttrykk for sameierens økono-

miske interesse i eiendommen, og det synes å være best i samsvar med det som gjelder på andre områder, at felles kostnader for eksempel til ytre vedlikehold, eiendomsforsikring og renhold fordeles etter sameiebrøken. På denne måten fordeles felleskostnadene i forhold til sameiernes andel av verdiene. Dette innebærer normalt at de større og mest verdifulle seksjonene bærer en større del enn de mindre seksjonene. Departementet vil peke på at en slik fordelingsmåte ikke nødvendigvis svarer til en fordeling av kostnader etter areal. En fordeling etter areal kan gi mer tilfeldige utslag enn fordeling etter verdi. For kostnader der fordeling etter areal vil virke mer rimelig, kan en slik fordeling eventuelt vedtektsfestes med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

I enkelte tilfelle kan særlige grunner tale for at felleskostnadene fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøk. Et eksempel kan være installasjon av heis i den ene av flere bygninger (hvor installasjon av heis ikke er aktuelt i de andre bygningene). Et annet eksempel kan være opparbeidelse av hage eller annet uteareal som i praksis bare kan brukes av noen sameiere, for eksempel sameierne i den ene av flere husrekker. I disse tilfellene bør kostnadene fordeles mellom de seksjonene som har nytte av tiltaket. I noen av disse tilfellene ville det være tvilsomt hvorvidt mindretallet i det hele tatt måtte finne seg i at tiltaket ble gjennomført med en kostnadsfordeling etter den vanlige nøkkelen, jf. bestemmelsen i utkastet § 32 om at flertallet ikke kan gjøre vedtak som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Etter utkastet § 19 kan det vedtektsfestes ordninger med enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene. Et vilkår for slik enerett vil ofte være at vedkommende sameier eller sameiere også bærer kostnadene med drift og vedlikehold av denne delen av fellesarealene.

Nyttesynspunktet bør ikke overdrives. Forutsetningen er eksempelvis at kostnadene med heis ikke skal fordeles ut fra forskjellig nytte for seksjonene i de enkelte *etasjer* i den aktuelle bygningen. En slik fordeling ville etter departementets oppfatning være spissfindig og upraktisk, og forskjellen i nytte av tiltaket vil være langt mindre enn i eksempelet med heis i den ene av flere bygninger. På samme måte skal kostnader med ytre vedlikehold av balkonger etter utkastets regel fordeles etter sameiebrøken. Det er bare der *særlige grunner* taler for en avvikende fordeling, at prinsippet om fordeling etter sameiebrøk skal fravikes.

Etter utkastet er det forskjell i nytte for de enkelte *bruksenheter* som kan tilsi avvik fra regelen om fordeling etter sameiebrøk. Nyten for den aktuelle eier av seksjonen er ikke alltid relevant. For eksempel vil en sameier uten bil måtte finne seg i å bære sin del av kostnadene med et garasjebygg, ut fra det syn at garasjebygget øker verdien av seksjonen ved et senere salg. På samme måte må eieren av en boligsek-

sjon være med og betale for en lekeplass selv om vedkommende ikke har barn i aktuell alder.

Er kostnadene overveiende forbruksavhengige, kan dét være en særlig grunn til at fordelingen skal skje etter forbruk. En slik fordelingsmåte er bare aktuell hvor forskjellen i forbruk er noenlunde enkel å konstatere. Igjen ligger begrensningen i at *særlige grunner* skal tale for å fravike fordeling etter sameiebrøk. I bygg med sentralvarme, klimaanlegg e.l. kan for eksempel fordelingen av kostnadene skje på grunnlag av måling eller på grunnlag av areal. I andre tilfeller kan fordelingen skje mer direkte, for eksempel ved at fellesvaskeriet utstyres med mynt- eller kortautomat.

Det er ingen nødvendig sammenheng mellom fordeling av kostnadene ved iverksettelsen av et tiltak og eventuelle økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av tiltaket. I det nevnte eksempelet med installasjon av heis i den ene av flere bygninger kan det være riktig å fordele kostnadene med drift av heisen etter sameiebrøken, selv om installasjonskostnadene blir fordelt etter nytten. Det gjelder særlig hvis andre bygninger har heis fra før. I eksempelet med hager som bare kan brukes av noen sameiere, vil det praktiske være at de aktuelle sameierne selv tar seg av vedlikeholdet på egen bekostning.

Departementet foreslår at eventuelle felles *inntekter* fordeles etter sameiebrøken. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse. De inntektene som er mest aktuelle, er leie for fellesarealer og inntekter ved salg eller ekspropriasjon av fellesarealer. Sameiebrøken reflekterer sameiernes eierandel i seksjons-sameiet. Denne bør være avgjørende for inntektene selv om felles kostnader er fordelt etter en annen nøkkel. Med tilslutning fra alle sameiere kan det etter forslaget likevel vedtektsfestes en annen fordeling av inntektene.

7.8 HEFTELSESFORM

Gjeldende rett

Sameierne kan ha plikter som følger eiendommen, for eksempel ansvar for skade som eiendommen forvolder, eller grunnbyrder som er heftet på eiendommen før seksjoneringen. Sameierne kan også ha forpliktet seg ved avtale, for eksempel overfor en håndverker som utfører arbeid på eiendommen. En slik avtale kan være inngått av styret. Gjeldende lov fastslår at sameierne hefter i forhold til sameiebrøken for felles forpliktelser. Dette innebærer et såkalt proratarisk ansvar; dvs. at den enkelte hefter for sin del av forpliktelsene, men ikke for det som etter en fordeling faller på de andre. Antakelig kan hver av sameierne etter gjeldende lov påta seg et videregående ansvar i forhold til den enkelte medkontrahent, i praksis et solidaransvar (den enkelte hefter for hele forpliktelsen), men dette er neppe vanlig. Gjeldende

lov har også en bestemmelse om at «sameiets» kreditorer (dvs. kreditorer for felles plikter) må gjøre kravet gjeldende mot «fellesskapet» for eventuelt å oppnå dekning av fellesmidler før de krever den enkelte sameier (§ 14 annet ledd).

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo i høringsutkastet at regelen om proratarisk heftelse i forhold til sameiebrøkene ble videreført.

Høringsinstansenes syn

Forslaget er bare kommentert av *Den norske Advokatforening* som er enig i at sameiernes ansvar overfor tredjemann skal være proratarisk.

Departementets vurdering

Departementet foreslår at regelen om proratarisk heftelse i forhold til sameiebrøkene videreføres. Da gjeldende eierseksjonslov ble vedtatt, var det foreslått i proposisjonen at sameierne skulle være solidarisk ansvarlige for felles plikter, men dette ble endret i Stortinget. Begrunnelsen var at solidaransvaret kunne bety en urimelig belastning for den enkelte sameier som kunne komme til å betale mer enn sin del (Innst. O. nr. 36 (1982-83) s. 10). Ulempen med det proratariske ansvaret er at det kan være vanskeligere å oppnå kreditt hos tjenesteytere, leverandører m.m. og usikrede kassakreditter m.m. i bankene. Kreditor må regne med at deler av kravet kan tapes hvis én eller noen få sameiere ikke kan gjøre opp for seg. På den annen side innebærer ikke seksjonsformen noen ansvarsavgrensning, slik for eksempel borettslagsformen gjør. I lov om borettslag § 1 er det fastslått at andelseierne ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser. Eierseksjonslovens regler om at den enkelte ved flertallsvedtak kan bli påført et personlig ansvar for en del av felles plikter, kan sies å være tyngende. Bestemmelsene om flertallsvedtak måtte gjøres enda snevrere dersom ansvaret også skulle være solidarisk. Til sammenlikning nevnes at hovedregelen for ansvarlige selskaper, der ansvaret normalt er solidarisk, er at avgjørelser krever enstemmighet (selskapsloven § 2-12).

Departementet foreslår ikke videreført regelen om at kreditor først må gjøre gjeldende sitt krav mot fellesskapet. Sameierne har ikke egentlige fellesmidler; bankinnskudd o.l. må ses på som midler som ligger i sameie, og det er neppe uten videre slik at kreditorer for felles plikter har fortrinnsrett til dekning i disse midlene, eventuelt for en større del enn den enkelte sameier hefter for. En annen sak er at løpende utgifter i praksis vil bli utbetalt av styre eller forretningsfører av midler som er innbetalt til dette formålet.

7.9 PANTERETT FOR FELLESKOSTNADER

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov kan det med to tredjedels flertall vedtas at den enkelte sameier skal gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet (§ 12). Loven har ikke nærmere bestemmelser om panterettens prioritet eller om gjenoppsettelse av panterett som er realisert. Loven har heller ikke særlige bestemmelser om realisasjonen, og de andre sameierne må derfor skaffe tvangsgrunnlag for kravet før panteretten kan realiseres.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo i høringsutkastet (§ 25) at det ble innført en lovbestemt panterrett (legalpanterrett) til sikkerhet for den enkelte sameiers ansvar overfor de andre sameierne for dekning av felleskostnader. Panteretten skulle omfatte restanser som var forfalt opp til to år før dekning ble begjært, likevel ikke mer enn et beløp som tilsvarte folketrygdens grunnbeløp. For realisasjon av legalpanterrett krevdes ikke tvangsgrunnlag i tillegg til panteretten.

Høringsinstansenes syn

Oslo kommune, NBBL, OBOS, Den Norske Bankforening, Trondheim byfogdembete m.fl., Asker og Bærum Boligbyggelag, Norges Eiendomsmeglerforbund, Sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet, Den norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund og Bergen og Omegn Boligbyggelag gir sin generelle støtte til innføringen av en legalpanterrett for felleskostnader, men det er enkelte merknader til den nærmere utformingen.

Den Norske Stats Husbank mener at sameierne har et reelt behov for sikkerhet til dekning av felleskostnader, men er i tvil om forslaget med legalpanterett er hensiktsmessig. Det skapes minimal notoritet og publisitet for kravet, og det er vanskelig å få oversikt over sameiernes faktiske krav. Banken uttaler at den som panthaver vil måtte legge inn en margin av hensyn til legalpanteretten, og dette vil kunne ramme låntaker.

Norges Forsikringsforbund stiller seg i utgangspunktet kritisk til legalpant med førsteprioritet, men ser også klare fordeler med en slik bestemmelse i seksjonssameier.

Både *Husbanken* og *Norges Forsikringsforbund* mener at beløpsgrensen for legalpanteretten er for høy. Det samme uttaler *Den Norske Bankforening*. *Norges Forsikringsforbund* foreslår konkret at legalpanteretten bør begrenses til 10 prosent av det pantet innbringer når omkostningene er trukket fra.

Den norske Advokatforening mener at pantebeløpet for de enkelte seksjonene bør stå i forhold til seksjonenes andel av felleskostnadene, og at beløpet bør knyttes til sameiebrøken. Det er stor forskjell på nivået på felleskostnadene i de forskjellige sameier,

og regelen bør være at panteretten gir sikkerhet for to års felleskostnader.

Oslo kommune mener at beløpsgrensen for panteretten bør heves, mens *OBOS* og *Asker og Bærum Boligbyggelag* påpeker at panteretten også bør sikre krav på erstatning for manglende vedlikehold m.m.

Trondheim byfogdembete m.fl. antar at bestemmelsen ikke vil være til hinder for at det frivillig stiftes panterett i seksjonene for fellesutgifter. Det bør avklares om frivillig pant skal tre i stedet for, eventuelt fylle opp eller komme i tillegg til den foreslåtte beløpsgrensen.

Justisdepartementet fraråder at det er den enkelte sameier som skal være panthaver for legalpanteretten da dette kan føre til avregnings- og prioritetsproblemer de enkelte sameiere imellom. Disse problemene kan være vanskelige for tvangsmyndighetene å håndtere, slik at legalpanteretten i tilfelle ikke bør være tvangsgrunnlag. Det pekes på at det synes hensiktsmessig å legge legalpanteretten til sameiet som sådan.

Asker og Bærum Boligbyggelag mener at panteretten vil bli ytterligere håndterbar og enklere å realisere hvis sameiet gjøres til en juridisk person.

Norges Eiendomsmeglerforbund ber om at legalpanteretten må tinglyses.

Departementets vurderinger

Departementet tar som utgangspunkt at forfalte krav på dekning av felleskostnader ikke hviler på seksjonen uten at det fastslås i loven. En kjøper av seksjonen må påta seg ansvar for det som forfaller i hans egen eiertid, men det kan ikke settes vilkår om at han overtar et personlig ansvar for felleskostnader som skulle ha vært betalt av den forrige eieren. De andre sameierne kan derfor ikke oppnå dekning ved salg av seksjonen uten at kravet er sikret ved en panterett. Det er ikke urimelig at sameierne gis en fortrinnsrett for krav på dekning av felleskostnader. Det gjelder normalt tiltak som kommer også panthavere i seksjonen til gode ved at eiendommen holdes ved like og verdien bevares eller økes.

Reglene i gjeldende eierseksjonslov om panterett har vist seg å være utilstrekkelige i en del situasjoner. Panteretten avhenger av at det er gjort vedtak om den i det enkelte sameiet. Gjøres vedtaket etter at sameiet er etablert, vil panteretten bare kunne oppnå den prioritet som da er ledig. Panteretten må tinglyses for å få rettsvern, noe som kan medføre at en rekke sameier ikke vil ha panterett for sameiernes krav på felleskostnader. I tillegg kan det som nevnt være tungvint å oppnå realisasjon fordi sameierne må skaffe tvangsgrunnlag for sitt krav.

Departementet er klar over at det kan reises innvendinger mot å innføre nye legalpanteretter. Da panteloven fra 1980 ble innført, skjedde det en opprydding i legalpanterettene, og legalpanterett i fast eiendom på beste prioritet med rettsvern uten tinglys-

sing er i dag begrenset til kommunens krav på eiendomsskatt og visse avgifter (panteloven § 6-1). Departementet kjenner til at det i forbindelse med revisjon av konkurslovgivningen er foreslått en subsidiær legalpanterett for boomkostninger som også omfatter fast eiendom (NOU 1993:16). For kjøpere av fast eiendom og for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen er det uheldig hvis legalpanteretter på første prioritet blir mange og uoversiktlige. Hvis andre enn kommunen tilgodeses med slike legalpanteretter, vil det også bli vanskeligere å skaffe oversikt over hvilke uoppgjorte krav som hefter på eiendommen til enhver tid.

Departementet mener likevel at en legalpanterett for felleskostnader bør innføres. Den enkelte sameiers plikt til å bidra til felleskostnadene er et integrert ledd i hans sameierposisjon. De andre sameierne vil ofte måtte dekke også den forsømmelige sameierens del av kostnadene og deretter være henvist til å søke regress. Trenger taket reparasjon, kan ikke en del av reparasjonen utsettes fordi en sameier ikke betaler inn sin del av kostnadene. Det vil oppfattes som uheldig hvis sameierne ved en realisasjon av seksjonen skal måtte stille bak panthavere som kanskje ikke ville ha oppnådd dekning uten at fellestilltaket var gjennomført. En legalpanterett vil kunne bidra til at vedlikeholdet i seksjonssameiene blir bedre fordi sameierne lettere kan forskuttere utgiftene når enkelte ikke kan eller vil betale. Departementet vil ikke foreslå at legalpanteretten skal omfatte erstatningsansvar overfor andre sameiere ut over det som gjelder refusjon av fellesutgifter, jf. synspunktet fra OBOS og Asker og Bærum Boligbyggelag. Erstatningskrav sameierne imellom kan være av forskjellig karakter, og en legalpanterett for slike krav ville komplisere ordningen.

Legalpanteretten bør sikre krav som de andre sameierne har. En utenforstående kreditor for fellestilltaket bør ikke kunne gjøre panteretten gjeldende selv om han har et krav mot den enkelte sameier. Hvis både sameierne og tredjemann kunne gjøre panteretten gjeldende, kunne det oppstå vanskelige prioritetskonflikter. Det kan riktig nok være betenkelig at tredjemann ikke har sikkerhet for et krav som alle sameierne er ansvarlige for, mens de enkelte sameiere vil ha panterett for sitt regresskrav hvis de også betaler for den forsømmelige sameieren. I verste fall kan sameiere få tilbud om «provisjon» for å innfri felleskreditorens krav mot andre sameiere. Det synes vanskelig å stenge helt for slike konsekvenser av reglene.

Departementet har vurdert Justisdepartementets innvendinger mot at panteretten skal tilkomme hver enkelt av de sameierne som har betalt mer enn sin del. Lovutkastet for øvrig er konsekvent utformet slik at sameiet ikke gjøres til eget rettssubjekt (se merknader om dette også under pkt. 10.4 nedenfor). Etter departementets oppfatning kan det gi grunnlag for misforståelser hvis sameiet i enkelte tilfeller kan

opptre «som sådan». I forbindelse med legalpanteretten er det dessuten et moment at en sameier i en gitt situasjon kan være avhengig av selv å kunne gjøre panteretten gjeldende, for eksempel hvor det er et flertall i et lite sameie som har betalt for lite av felleskostnadene.

Departementet mener at de vanskelighetene som den interne avregningen kan by på, ikke bør være avgjørende. I forholdet mellom sameierne vil disse spørsmålene bestå uavhengig av hvordan legalpanteretten utformes. En fordeling etter tvangsdekning mellom flere panthavere som har pantesikkerhet på samme prioritet, bør ikke være uoverkommelig, særlig når det tas i betraktning at den samlede pantesikkerheten i utgangspunktet er begrenset til folketrygdens grunnbeløp.

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt legalpanteretten bør være tvangsgrunnlag, vil departementet peke på at pantekravet kan være omtvistet og uklart enten det gjøres gjeldende av fellesskapet eller av enkeltsameiere. Namsmyndighetene må også i andre sammenhenger ta standpunkt til omtvistede krav i forbindelse med tvangsfullbyrdelsen.

Departementet er blitt stående ved at legalpanteretten skal tilkomme den enkelte sameier og være tvangsgrunnlag.

Etter forslaget skal også styret kunne gjøre panteretten gjeldende, og det vil antakelig komme til å bli det vanlige.

Legalpanteretten kan ikke være ubegrenset. Departementet foreslo i høringsutkastet at panteretten skal falle bort for det enkelte krav dersom det ikke er søkt dekning innen to år etter at kravet skulle ha vært betalt, eller hvis tvangsdekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Dette svarer til foreldelsesreglene for legalpant i panteloven. Departementet foreslo videre at panteretten bare kan gjøres gjeldende for inntil et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført (etter begjæring fra sameiet eller fra andre panthavere).

I høringsrunden er det dels kommet merknader om at maksimumsbeløpet for panteretten er for høyt, dels om at det er for lavt. Departementet vil peke på at det ikke er mulig å komme fram til en lovbestemt størrelse som passer i alle sameier. En kombinasjon av to års foreldelse og folketrygdens grunnbeløp som maksimum, vil etter departementets oppfatning bygge på en riktig avveining av de motstridende hensyn ved fastsettelsen av legalpanterettens omfang. Norges Forsikringsforbund har som nevnt foreslått at legalpanteretten begrenses til 10 prosent av realisasjonsverdien (etter fradrag av realisasjonskostnader). Etter departementets oppfatning har en slik løsning gode grunner for seg. For de minste seksjonene kan folketrygdens grunnbeløp utgjøre en betydelig del av seksjonens verdi. Når departementet likevel ikke finner å kunne følge forslaget, har det sammenheng med de retts tekniske vanskeligheter

med en slik regel. Realisasjonsverdien vil bare kunne fastslås i de tilfellene hvor tvangssalg gjennomføres, hvis en da ikke vil innføre bestemmelser om en form for verdsettelse (jf. forslaget i NOU 1993:16 til ny § 6-4 i panteloven). Verdien vil ikke være på det rene i tilfelle av tvangsbruk. Viktigere er det at andre panthavere ofte vil se seg tjent med å innløse en bedre prioritert legalpanterett for å unngå realisasjon, og da vil en begrensning til 10 prosent av verdien skape en uoversiktlig forhandlingssituasjon. Det vil kunne skje selv om regelen om begrensning til 10 prosent av verdien bare skulle gjelde ved gjennomført tvangssalg. Noen ordning med verdsettelse utenom tvangssalg ønsker ikke departementet å foreslå.

Departementet peker også på at de minste seksjonene normalt bærer den minste delen av felleskostnadene, og at felleskostnader for inntil to år vel ofte ikke vil nå opp til folketrygdens grunnbeløp for seksjoner hvor en begrensning til 10 prosent av verdien ville ha hatt betydning.

Departementet mener videre at det vil være for komplisert med en avgrensning av legalpanteretten i samsvar med sameiebrøken, slik Den norske Advokatforening foreslår.

Etter dette er departementet blitt stående ved at forslaget i høringsutkastet beholdes, slik at pantekravet begrenses til folketrygdens grunnbeløp for den enkelte seksjon, og at panteretten foreldes etter to år.

Av hensyn til eksisterende panterettigheter og andre heftelser bør det gis overgangsregler ved innføring av legalpanteretten. Departementet foreslår at legalpanteretten får prioritet etter alle heftelser som hvilte på eiendommen før loven blir satt i kraft, med forbehold for det som følger av vanlige regler om prioritet. Det vil for eksempel si at legalpanteretten kan få plass foran en panterett som er avtalt å stå bak et visst beløp. Videre betyr det at eldre heftelser i noen utstrekning kan *byttes om* uten at legalpanteretten rykker opp, mens det som regel ikke vil være rom for *opplåning* av heftelser som er nedbetalt.

Forholdet til avtalt eller vedtektsfestet panterett til sikkerhet for felleskostnader er tatt opp i uttalelsen fra Trondheim byfogdembete m.fl. som er nevnt ovenfor. Etter forslaget vil det fortsatt være adgang til på frivillig grunnlag å pantsette seksjonen utover legalpanteretten til sikkerhet for felleskostnader, og det kan også vedtektsfestes at den enkelte skal gi slik pantesikkerhet (etter forslaget vil vedtektsbestemmelsen kreve tilslutning fra de sameiere det gjelder, jf. utkastet § 22 om rettslig rådighet). Pantsettelse til sikkerhet for felleskostnader vil eventuelt komme i tillegg til legalpanteretten, og pantsettelsen vil få prioritet etter de alminnelige regler om prioritet og rettsvern.

Departementet har vurdert om den nye legalpanteretten kan avløse bestående panterettigheter som sikrer krav på felleskostnader. Blant annet på grunn av overgangsreglene som medfører at legalpanteretten kan ha dårligere prioritet enn eksisterende pante-

rettigheter for felleskostnader, kan det ikke lovfestes at de eksisterende panterettighetene faller bort. Det synes også vanskelig å gjennomføre en regel om at de eksisterende panterettighetene faller bort *i den utstrekning* de kan erstattes av legalpanteretten. De eksisterende panterettighetene er antakelig varierende med hensyn til hvilke krav de dekker, og hvordan forfallsbestemmelser, opptrinnsvilkår m.m. er utformet. Det vil være vanskelig å gi en tilstrekkelig presis bestemmelse om betingelsene for at legalpanteretten skulle erstatte eksisterende panterettigheter. En bestemmelse om at legalpanteretten skulle avløse avtalepanterettigheter, kunne bare gjelde panterettigheter som var innført før loven tar til å gjelde. Det er som nevnt ikke meningen å begrense adgangen til å gi eller avtale panterettigheter til sikkerhet for felleskostnader *i tillegg til* legalpanteretten. En regel om avløsning ville da kunne skape tolkingstvil i tilfeller hvor en panterett som var stiftet etter pålegg i en vedtektsbestemmelse, falt bort ved tvangsdekning, og sameieren ble pålagt å pantsette seksjonen på ny.

For enkelte sameiere kan pantesikkerheten bli unødvendig og utilsiktet omfattende hvis eksisterende panterettigheter for felleskostnader blir opprettholdt fullt ut også etter at legalpanteretten er etablert. Tilpasningen vil her måtte skje i de enkelte sameier ved at eksisterende panterettigheter helt eller delvis blir frafalt. Departementet antar at de fleste av disse panterettighetene er tillagt fellesskapet og ikke den enkelte sameier, og i så fall kan frafall formentlig skje ved flertallsvedtak.

7.10 VEDLIKEHOLDSKONTO M.M.

Gjeldende rett

Gjeldende lov har ikke bestemmelser om oppbygging av likvide midler i seksjonssameier. Departementet antar at sameierne i forbindelse med vedtak om fellestiltak kan bestemme, med samme flertall som trengs for tiltaket, at det på forhånd skal settes av midler til gjennomføringen. Det må også være adgang til innen rimelige rammer å fastsette de ordinære innbetalingene til dekning av felleskostnader, slik at det til enhver tid finnes «reserver» i form av bankinnskudd o.l. Midler av denne karakter må regnes som sameiemidler, og den enkelte sameiers del må bestemmes ut fra innbetalingen. Kreditorer for fellesforpliktelser har ikke særlig dekningsrett i midlene, men i den grad den enkelte ikke kan kreve midlene tilbakebetalt, vil de bli brukt til å dekke felleskostnader. Sameierens kreditorer får indirekte glede av sameierens del av «reserven» ved at seksjonen blir mer verdt. Løpende, mindre utgifter vil normalt bli betalt av sameiemidlene uten hensyn til om alle har betalt inn sine bidrag, men en kreditor for fellesforpliktelser bør ikke kunne søke dekning i likvidene for større del enn det han kan kreve de enkelte sa-

meiere for. Gjelder det store utbetalinger, kan styret etter omstendighetene måtte gjøre et fradrag for den delen som faller på sameiere som ikke har bidratt til likviditetsreserven. I motsatt fall ville utbetalingen innebære en tvungen forskottering fra de andre sameierne av den delen den forsømmelige sameieren skulle ha betalt. Hvor grensene går for styrets fullmakter her, må avgjøres konkret, blant annet på grunnlag av formålet med de oppbygde reservene.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det ikke foreslått å gi bestemmelser om tvungen oppbygging av vedlikeholdsmidler.

Høringsinstansenes syn

NBBL og Sameiene Grønlandshagen og Grønlandstunet mener at det bør opprettes ordninger med obligatoriske vedlikeholdsfond. De viser til at det kan være vanskelig å få gjennomført vedlikeholdsarbeider i seksjonssameier fordi sameiet som sådan ikke har noe panteobjekt å tilby eventuelle långivere.

OBOS er enig i at fondsoppbygging bør være frivillig som foreslått i høringsutkastet. De peker på at alternativet må være å etablere regler som gjør det mulig for sameiet å gi pantessikkerhet for låneopptak f.eks. ved etableringen av gjorte obligasjoner på 1. prioritet, eller å utvide den legalpanteordning som nå foreslås.

Departementets vurderinger

Departementet har vurdert å foreslå regler om avsetning av midler til vedlikehold m.m. I siste boligmelding, St.meld. nr. 34 (1988-89) pekte departementet på at behovet for vedlikeholds- og reparasjonsarbeider er stort i mange eldre seksjonerte eiendommer, og at eieformen gjør det vanskelig å ta opp større lån til slike formål fordi felles kreditorer ikke kan gis pant i eiendommen under ett. Departementet varslet at det ville se nærmere på hensiktmessigheten av en løsning med obligatoriske regler om plikt til opparbeidelse av vedlikeholdsfond (s. 177).

Ordninger med vedlikeholdsfond eller vedlikeholdskonto har vært vurdert inngående av departementet. Spørsmålet har også vært utredet av ekstern ekspertise, og det har vært drøftet på departementets boligrettskonferanser, hvor en rekke forretningsførere for seksjonssameier, advokater og andre interesserte har deltatt. Tanken om avsetning av midler til vedlikeholdsformål m.m. har gjennomgående vært godt mottatt, men det har vist seg at de nærmere reglene om tvungne avsetninger kan bli kompliserte og uoversiktlige.

Avsetning av vedlikeholdsmidler kan bidra til å lette gjennomføringen av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på to måter. Formålet med avsetningen kan være å skape bedre kredittverdighet overfor fel-

les kreditorer. Formålet kan også være å sikre den enkelte sameiers krav på de andre sameierne om bidrag til fellestiltak.

Det første av disse formålene, å skape kredittverdighet, skulle tilsi at felles kreditorer fikk rett til å søke dekning i midlene. En slik dekningsrett vil komme i konflikt med den proratariske heftelsesformen hvis ikke reglene begrenser dekningsretten til den enkelte sameiers del av de avsatte midlene. Har for eksempel et sameie med tre sameiere fått reparert taket, og to av dem har gjort opp med byggmesteren, kan ikke byggmesteren godt gis dekningsrett i mer enn den tredje sameierens del av de avsatte midlene. Er det flere felles kreditorer, vil en særlig dekningsrett i avsatte midler reise vanskelige spørsmål om dekningsrekkefølgen. Særsilt konkursbehandling for avsatte midler er neppe ønskelig. Det kan sies at en fortrinnsrett for felleskreditorer til dekning i felles midler står i en viss motsetning til den grunnleggende tanken om at seksjonseierne er *sameiere*, og at hver av dem er ansvarlig for *sin del* av felles forpliktelser, men heller ikke for mer. Sameiernes ansvar kan ikke *begrenses* til de avsatte midlene, men skal resten av kravet kunne søkes inn hos hver enkelt, blir det også viktig å fastlegge hvor mye den enkelte alt har bidratt med gjennom avsatte midler. Det synes ikke ønskelig å innføre solidarisk ansvar for sameierne. De spørsmålene som her er nevnt, kan oppstå også i forhold til den oppbygging av likvide reserver som skjer i mange sameier i dag uten lovregulering, men skulle ordningen gjøres obligatorisk, kunne beløpene bli større, og spørsmålene måtte avklares i loven.

Departementet er blitt stående ved at det *ikke* bør innføres tvungen oppbygging av vedlikeholdsmidler med fortrinnsrett til dekning for felles kreditorer.

Det andre av de to nevnte formålene, å sikre den enkelte sameier at de andre bidrar til felleskostnadene, kunne oppnås ved en ordning med tvungen avsetning til en vedlikeholdskonto pr. seksjon. Sameierne måtte da pålegges å innbetale regelmessige beløp til oppbygging av kontoen. Etter nærmere regler måtte et flertall kunne bestemme at de avsatte midlene kunne tillates brukt til dekning av sameierens ansvar for felleskostnader. Deretter måtte kontoen bygges opp på nytt. En slik ordning ville ikke komme i strid med prorata-ansvaret. Den nærmere reguleringen av *tvungne* avsetninger ville likevel bli komplisert. Det måtte avgjøres om avsetning skulle skje i *alle* sameier eller bare i sameier hvor flertallet gjorde vedtak om det. I det sistnevnte tilfellet måtte det avgjøres hvor stort flertallet skulle være. Videre måtte det fastlegges hvor stor vedlikeholdskonto hver sameier skulle ha plikt til å bygge opp, og over hvor lang tid oppbyggingen skulle tillates å skje. Det måtte også gis regler om hvordan midlene skulle forvaltes, hva slags tiltak som kunne berettige uttak, og om avlegging av regnskap for kontoen overfor den enkelte.

Departementet er blitt stående ved at heller ikke en slik ordning som sikrer at hver seksjon er med på tvungen oppbygging av vedlikeholdskonto, bør gjennomføres. Reglene om ordningen måtte bli detaljerte, og for mange sameier kunne ordningen bli oppfattet som uoversiktlig og krevende å forvalte.

Departementets forslag om en legalpanterett på beste prioritet for inntil folketrygdens grunnbeløp vil gjøre det tryggere for sameierne å forskottere felleskostnader for de sameierne som ikke gjør opp for seg. Legalpanteretten vil derfor bidra til å sikre sameiernes krav på at de andre deltar i deknningen av felleskostnadene. I tillegg kan det etableres pantordninger på frivillig basis. På denne bakgrunnen er det ikke tatt inn bestemmelser om oppbygging av vedlikeholdsmidler e.l.

7.11 PÅLEGG OM SALG. FRAVIKELSE

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov kan en sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser, etter nærmere regler pålegges å selge seksjonen. Bli ikke pålegget fulgt, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. I alvorlige misligholdstilfelle kan styret kreve tvangsfravikelse (utkastelse) av sameieren eller en leier før seksjonen blir solgt. Tvangsfravikelse kan kreves der sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller der oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens brukere.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet en videreføring av bestemmelsene i gjeldende lov, og det ble uttalt at reglene så langt departementet kjenner til, har virket tilfredsstillende.

Høringsinstansenes syn

I høringsrunden gir *Drammen kommune* sin tilslutning til høringsutkastets forslag. *Justisdepartementet* peker på at regelen som hindrer summarisk fullbyrdelse i tilfeller hvor det reises innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse, har hatt uheldige konsekvenser. *Den norske Advokatforening* mener det er unødvendig at eieren må gis pålegg om salg for at en bruker som ikke er eier skal kunne kastes ut.

Departementets vurderinger

Etter nærmere kontakt med Justisdepartementet er departementet kommet fram til en endring som gjør det klart at tvangssalg og tvangsfravikelse kan skje etter behandling for namsretten i søksmåls former selv om saksøkte har innsigelser som ikke er åpenbart grunnløse.

Etter fornyet vurdering er departementet kommet til at loven bør åpne for å kreve fravikelse av bruker som ikke er leier, uten at eieren samtidig pålegges å selge seksjonen, jf. den refererte høringsuttalelsen fra Den norske Advokatforening. Bakgrunnen for regelen i gjeldende lov er at eieren har ansvaret for oppfyllelse av pliktene overfor de andre sameierne, og at det er betenkelig å gripe inn i eierens disposisjoner over seksjonen utenom tilfellene hvor det er grunnlag for å gi pålegg om salg (Ot.prp. nr. 30 (1990-91) s. 7). Til dette kan det med rette innvendes at fravikelse kan kreves bare i alvorlige misligholdstilfeller hvor det normalt vil være på det rene at brukeren i alle fall må fraflytte seksjonen. Hvis fravikelse kan kreves i forhold til brukeren uten at det er nødvendig å gi pålegg til eieren om å selge andelen, kan reaksjonen bli mer effektiv i forhold til brukeren og mer fleksibel i forhold til eieren.

8. Beslutningsmyndighet

8.1 INNLEDNING

Kapitlet har bestemmelser om sameiernes og styrets beslutningsmyndighet. Bestemmelsene omfatter hvilke avgjørelser som kan tas av et flertall av sameierne, og hvilket flertall som er nødvendig for at det skal kunne treffes avgjørelser i sameiet. Utgangspunktet er at der annet ikke er bestemt, treffes avgjørelser ved tilslutning fra alle sameierne. Kapitlet har bestemmelser som legger beslutningsmyndigheten direkte til sameiermøtet eller styret. Det gis en bestemmelse om mindretallsvern.

8.2 BESLUTNINGSMYNDIGHET OG MINDRETALLSVERN

Gjeldende rett

Gjeldende eierseksjonslov fastslår at alle beslutninger i sameiermøtet treffes med alminnelig flertall, med nærmere angitte unntak, der det kreves to tredjedels flertall eller enstemmighet. Loven har ingen bestemmelse som positivt angir hvilke avgjørelser som kan tas med alminnelig flertall, men slike begrensninger vil likevel følge av sameieforholdets formål og karakter. Det er ikke slik at sameiermøtet med alminnelig flertall kan ta alle avgjørelser som ikke etter loven uttrykkelig krever to tredjedels flertall eller enstemmighet.

De avgjørelsene som etter loven krever to tredjedels flertall, er vedtak om nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, fastsetting og endring av vedtekter (§ 21), vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, vedtak om å pålegge sameierne å gi panterrett i seksjonen for felleskostnader og vedtak om at erverver eller leier må godkjennes av styret (§ 12). Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever etter loven enstemmighet blant sameierne (§ 21).

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet tok departementet utgangspunkt i at et flertall av sameierne *ikke* skal kunne binde et mindretall. Departementet foreslo at rammene for flertallskompetansen ble lovfestet ved angivelsen «styring og utnyttning av eiendommen». Ut fra denne angivelse ble det foreslått at avgjørelser om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen kan tas med vanlig flertall, mens nærmere bestemte avgjørelser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, krever minst to tredjedels flertall.

Høringsinstansenes syn

Bestemmelsene er bare kommentert av en høringsinstans, OBOS, som uttaler at flertallets myndighet er for snevert angitt ved angivelsen «styring og utnyttning av eiendommen» og som videre anfører at slik man oppfatter bestemmelsen vil et sameie ikke ha adgang til å treffe flertallsvedtak om utnyttning av deler av fellesarealene til f.eks. felles oppholdsrom, hobbyrom e.l. Det vises til at styrer i borettslag har adgang til å treffe vedtak om visse tiltak utenfor borettslagets primærformål (borettslagsloven § 1 i.f.). Adgangen er begrenset dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av den årlige husleien (borettslagsloven § 46 annet ledd nr. 2). OBOS mener det rettslige skille mellom eieformen sameie og borettslag ikke tilsier at adgangen til å treffe flertallsvedtak er så forskjellig som det nå legges opp til.

Departementets vurderinger

Departementet vil etter en nærmere vurdering foreslå visse endringer i forhold til høringsutkastet.

Hovedregelen bør etter departementets oppfatning være at flertallet *ikke* kan binde mindretallet. Hver av sameierne skal så langt mulig kunne råde over sameiegenstanden innenfor rammen av sin sameieandel. Det er ikke tale om en fellesformue som skal forvaltes av et fellesskap, og formålet er ikke å drive felles virksomhet for felles regning og risiko, slik det er i selskaper. Heftelsesformen tilsier også en hovedregel om enstemmighet; fellestiltak kan påføre den enkelte sameier et omfattende ansvar. Departementet foreslår derfor at en slik hovedregel lovfestes.

Når sameiegenstanden er en bebygd eiendom, slik tilfellet er i seksjonssameier, må det likevel være regler som gjør det mulig å gjennomføre en rekke fellestiltak, typisk vedlikehold av eiendommen. Det kan ikke godtas at en enkelt eller noen få av sameierne skal kunne motsette seg vanlige fellestiltak, og det er derfor behov for unntak fra hovedregelen om enstemmighet. Tiltak mot et mindretalls vilje bør derfor i en viss utstrekning kunne vedtas av flertallet slik at enkelte typer avgjørelser kan tas med vanlig flertall, mens andre typer vedtak vil kreve kvalifisert flertall. Loven bør i denne sammenheng angi rammene for hvilke vedtak som kan gjøres med vanlig flertall og hvilke vedtak som kan gjøres med kvalifisert flertall. En slik regulering er foreslått i utkastet § 30. Med vanlig flertall kan det fattes beslutninger om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen, mens en rekke mer inngripende tiltak kan vedtas med to tredjedels flertall. Departementet er imid-

lertid kommet til at det ikke er hensiktsmessig i tillegg å lovfeste at den generelle overordnede rammen for flertallskompetansen er «styring og utnyttning av eiendommen», slik som foreslått i høringsutkastet. En slik uttrykkelig tilleggsangivelse i lovtteksten kan åpne for misforståelser og fortolkningsproblemer. Utkastet § 30 setter rammene for hvilke beslutninger et flertall kan ta. En ytterligere rammeangivelse må dermed anses som overflødig.

I motsetning til borettslagsloven er det i gjeldende eierseksjonslov ikke lovfestet noen uttrykkelig angivelse av et seksjonssameies primærformål. Det er heller ikke lovfestet noe om adgang til å vedta visse tilleggsformål. Et borettslag kan ha tilleggsformål som ikke gjelder forvaltningen av eiendommen, når de har «sammenheng med andelseiernes bointeresser» (borettslagsloven § 1). Som eksempler nevnes i forarbeidene til loven drift av barnehager og daghjem, beboerkantiner m.m. Tilleggsformål kan borettslaget vedta med to tredjedels flertall. Når rammene for seksjonssameiers beslutningsmyndighet skal fastslås, kan man ikke bygge på borettslagslovens inndeling i primærformål og tilleggsformål. Borettslagslovens skille mellom formål og tilleggsformål vil derfor være uten betydning. Et seksjonssameies formål må fastslås ut fra hva som ble fastsatt eller forutsatt ved etableringen av eierseksjonssameiet, eller som senere er forutsatt eller fastsatt. Dette vil være utgangspunktet når rammene for flertallets kompetanse skal fastslås. Et eierseksjonssameie som fra starten av f.eks. har vært spesielt tilrettelagt for eldre, med drift av et servicesenter e.l., vil ha et videre formål enn bare utnyttning av bebyggelsen. I et slikt tilfelle vil det høre med til vanlig forvaltning av sameiet også å forestå driften av servicesenteret.

Tiltak som krever utvidelse og endring av seksjonssameiets formål, bør etter departementets oppfatning bare kunne vedtas med tilslutning av de enkelte sameiere, dvs. ved enstemmighet. Visse mindre tiltak som etter borettslagsloven normalt anses som tilleggsformål, vil i et eierseksjonssameie kunne falle inn under «vanlig forvaltning og vedlikehold». Dette kan f.eks. være mindre bomiljøtiltak som fellesantenne og tilkobling til kabelfjernsyn. Departementet har her revurdert sitt standpunkt fra høringsutkastet og kommet til at det ikke generelt kan legges til grunn at slike tiltak i alle sameier vil kreve enstemmig vedtak. Hvorvidt slike tiltak kan treffes ved flertallsvedtak (vanlig eller kvalifisert flertall), må fastlegges konkret for hvert enkelt seksjonssameie.

Flertallets myndighet utøves i det daglige av styre og eventuell forretningsfører. Etter departementets vurdering bør det være sammenfall mellom det sameierne kan vedta med vanlig flertall på sameiermøte, og styrets myndighet. For enkelte avgjørelser bør det kreves en saksbehandling som sikrer oppslutning fra et betryggende flertall blant sameierne, og det fo-

reslås derfor at noen vedtak må tas av sameierne med to tredjedels flertall i sameiermøte. Sameiermøtet bør ellers kunne instruere styre og forretningsfører.

Selv om loven har en positiv avgrensning av hvilke avgjørelser som kan tas av et flertall, trengs det likevel regler som kan hindre misbruk av flertallets myndighet. I forarbeidene til gjeldende lov er det bygd på en forutsetning om at alminnelige regler om mindretallsvern skal gjelde. Departementet foreslår at den nye loven får en uttrykkelig bestemmelse om mindretallsvern etter mønster fra aksjeselskapsloven. Bestemmelsen i aksjeloven (§ 9-16) angir at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på de andre aksjeeiernes eller selskapets bekostning.

8.3 VANLIG FORVALTNING OG VEDLIKEHOLD

Gjeldende rett

Gjeldende lov har ikke uttrykkelige bestemmelser om flertallets myndighet til å ta avgjørelser om vanlig forvaltning og vedlikehold, men loven må oppfattes slik at disse avgjørelsene kan tas av styret og dessuten av sameiermøtet med vanlig flertall.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det ble lovfestet at avgjørelser om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen kunne vedtas med vanlig flertall, og at disse avgjørelsene også kunne fattes av styret, om ikke sameierne ønsket saken tatt opp i sameiermøte i det enkelte tilfelle, eller annet fulgte av loven eller vedtøkene.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstanser har kommet med uttalelser til høringsutkastet.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastet videreføres.

Det er ikke hensiktsmessig med noen definisjon i loven av hva som er vanlig forvaltning og vedlikehold. Vedlikeholdet knytter seg til fellesarealene; bare unntaksvis er det behov for at styret griper inn overfor mangelfullt vedlikehold av den enkelte bruksenhet, jf. utkastet § 20. Uttrykket forvaltning dekker andre fellesoppgaver enn vedlikehold, som innkreving av penger, utbetalinger, regnskap, kontakt med myndigheter og naboer, utøvelse av misligholdsbeføyelser mot sameiere og forsikring av eiendommen. Også enkelte byggearbeider og bomiljøtiltak tilknyttet eiendommen kan anses å inngå i forvaltningen.

Det er vanlig forvaltning og vedlikehold som kan besluttes av styret eller et alminnelig flertall på sameiermøte. Hva som er vanlig, må avgjøres ut fra karakteren av det enkelte sameie og på grunnlag av praksis i det aktuelle sameiet og liknende sameier forøvrig.

8.4 KRAV OM TO TREDJEDELS FLERTALL

Gjeldende rett

Gjeldende lov har bestemmelser om at visse avgjørelser kan tas av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Det gjelder vedtak om nyanskaffelser og forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Videre kreves to tredjedels flertall for fastsetting og endring av vedtekter. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen kan på visse vilkår gjøres med to tredjedels flertall, og like ens vedtak om at den enkelte sameier skal gi panterrett i seksjonen for sine forpliktelser overfor sameiet, og vedtak om at erverver eller leier av seksjonen må godkjennes av styret.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet foreslo departementet at visse fellesiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, skal kunne vedtas av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Det gjelder ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, omgjøring av fellesarealer til seksjoner og salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen. Dessuten kreves samme flertall for vedtektsbestemmelse om enerett for en eller flere sameiere til bruk av deler av fellesarealene og for vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner.

Høringsinstansenes syn

Den norske Advokatforening påpeker at lovforslaget § 30 nr. 1 b også bør omfatte utvidelse av eksisterende bruksenheter. Advokatforeningen er enig i at vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av fellesarealene bør kunne vedtas med 2/3 flertall på sameiermøte. Uttrykket «bortfeste» bør muligens byttes med bortleie, slik at det klart framgår at bestemmelsen også omfatter deler av fellesarealene inne i bebyggelsen, f.eks. lagerlokaler som ikke er egne seksjoner eller store glasshaller i forretningsentra. Advokatforeningen peker videre på at det ikke vil være riktig å legge til grunn at salg og pantsettelse av seksjoner som sameierne eier sammen, f.eks. vaktmesterseksjonen, kan vedtas med kvalifisert flertall i medhold av eierseksjonsloven. Sameiet av fellesseksjonen kommer inn under lov om sameie - ikke eierseksjonsloven. Advokatforeningen mener at eierseksjonsloven ikke skal regulere forholdet mellom sameierne i et tingsrettslig sameie av en eierseksjon.

Dette kan klargjøres ved at uttrykket «eiendommen» byttes ut med uttrykket «fellesarealene».

Rådet for funksjonshemmede antar at bygging av en rampe til en leilighet vil regnes som påbygging og at sameiermøtet derfor, hvis minimum en tredjedel er i mot det, kan vedta å stoppe slik påbygging. Dette vil kunne medføre at beboere med funksjonshemninger ikke kan bevege seg på egen hånd til og fra sin bolig.

Departementets vurderinger

Departementet er kommet til at forslaget i høringsutkastet bør videreføres med noen mindre justeringer.

Som det går fram av det som er sagt under pkt. 8.2, bør adgangen til å gjennomføre fellestiltak mot et mindretalls vilje, være begrenset. Dette har sammenheng med at den enkelte sameier i størst mulig grad skal kunne råde som en eier over sin seksjon. Den enkelte kan også bli påført et omfattende økonomisk ansvar gjennom flertallsvedtak. Likevel viser erfaringen at det i sameieforhold som gjelder bebygd fast eiendom, er behov for å gjennomføre enkelte tiltak ut over det som kan kalles vanlig forvaltning og vedlikehold. Et mindretall bør ikke kunne hindre slike tiltak. For å sikre at det står et betryggende flertall bak disse beslutningene, bør det kreves at saken behandles på sameiermøte, og at vedtaket får minst to tredjedels flertall. Liknende regler er kjent fra borettslagsforhold, hvor enkelte vedtak krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Sameierne bør kunne vedta ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten. Enkelte tiltak som medfører endring av bebyggelsen eller tomten, faller inn under vanlig forvaltning og vedlikehold og kan vedtas av styret eller av sameiermøtet med vanlig flertall. I andre tilfeller går tiltaket ut over den nevnte rammen, og da er det nødvendig med vedtak i sameiermøte med to tredjedels flertall. Tiltak som kan kalles ombygging eller påbygging, vil normalt ligge utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold. Hvorvidt tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må avgjøres ut fra forholdene i sameiet.

Selv om tiltaket oppnår to tredjedels flertall i sameiermøte, kan det ikke gjennomføres hvis det fører til vesentlige ulemper for noen sameier. For eksempel vil det ikke være adgang til å gjennomføre et tiltak som fører til at en sameier mister deler av sin bruksenhet. Det kan også være at kostnadene er så høye at den enkelte sameier av den grunn kan motsette seg tiltaket. I enkelte tilfeller kan det imidlertid være aktuelt å treffe vedtak om at de sameierne som er interessert i å gjennomføre eller delta i et tiltak, kan gjøre det selv å bære kostnadene.

Departementet har kommet til at det bør gis en særregel om nødvendige endringer på grunn av funksjonshemming. Denne regel vil gå foran kravet

om to tredjedels flertall for ombygging, påbygging etc. Det vises til den nærmere omtalen av forslaget under pkt. 7.5.

Vedtaket om å *omgjøre fellesarealer til nye bruksenheter* kan gjøres av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Typisk kan det gjelde innredning av en loftsetasje til boligseksjoner som sameierne deretter selger. Også her er det et vilkår at gjennomføringen ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier, hvis da ikke vedkommende sameier gir sin tilslutning. Det må vurderes i det enkelte tilfellet om innredningen av nye seksjoner fører til en urimelig innskrenkning av fellesarealet ved tap av boder, tørkeloft, vaskekjeller, hobbyrom e.l. Omgjøringen av fellesarealer til seksjoner kan også av andre grunner føre til ulemper for enkelte sameiere. Som påpekt av Advokatforeningen bør forslaget også omfatte omgjøring av fellesarealer til *utvidelse av eksisterende bruksenheter*. De samme hensyn gjør seg gjeldende enten det gjelder opprettelse av nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter på bekostning av fellesarealene.

Og avgjørelser om *salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom*, herunder seksjon i sameiet, kan gjøres med to tredjedels flertall. Et vilkår er at vedtaket ikke er til vesentlig ulempe for noen sameier. I gjeldende lov finnes en bestemmelse om at salg eller bortfeste av «mindre deler av eiendommen» kan vedtas med to tredjedels flertall (§ 12 fjerde ledd nr. 1). Den foreslåtte bestemmelsen er mer generell, både ved at også *ervert*, ikke bare salg eller bortleie av fast eiendom kan vedtas, og ved at adgangen ikke er begrenset til «mindre deler» av eiendommen.

Det er bare hvor disposisjoner over fast eiendom ligger innenfor seksjonssameiets formål, at avgjørelser kan tas av et flertall. Det kan for eksempel gjelde kjøp av en naboeiendom for å skaffe parkeringsplasser, lekeareal e.l. Tilsvarende kan det være aktuelt å selge eller feste bort deler av eiendommen, enten fordi arealet ikke trengs for sameierne og derfor bør gjøres om i penger, eller fordi disposisjonen inngår i mer omfattende transaksjoner som for eksempel et makeskifte for å oppnå en bedre arrondering av eiendommen. Frivillig salg av deler av eiendommen kan også være et alternativ til ekspropriasjon. Disposisjoner som ligger utenfor fellesskapets formål, for eksempel kjøp av en bolig på en annen eiendom med det formål å skaffe inntekter ved bortleie, kan ikke vedtas av flertallet. Hvis sameierne, eller en gruppe av dem, foretar den slags disposisjoner, omfattes det ikke av lovens bestemmelser om sameiernes felles rettigheter og plikter, og forholdet mellom deltakerne reguleres av avtaler og sameielov.

Hvis sameierne erverver fast eiendom, blir eiendommen en del av de midlene som seksjonssameiet forvalter gjennom sameiermøte. Eiendomsretten til slike midler ligger til seksjonene og kan etter forholdets karakter ikke skilles fra seksjonene ved disposisjon fra den enkelte sameier eller ved kreditorbeslag.

Departementet mener derfor at det ikke kan legges til grunn, slik det er gjort gjeldende blant annet av Den norske Advokatforening, at en seksjon som eies av sameierne i fellesskap på denne måten, utgjør et eget sameie, regulert av sameieloven og ikke eierseksjonsloven.

Sameierne kan i fellesskap erverve fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet eller i andre sameier. For eksempel kan det være behov for å kjøpe en av sameiets seksjoner for å skaffe vaktmesterbolig. Som nevnt under pkt. 5.4.3 er det ikke adgang til å gjøre eventuell vaktmesterbolig til egen seksjon ved selve seksjoneringen; da skal vaktmesterboligen regnes som fellesareal. Men det er ikke noe i veien for at sameierne kan kjøpe en seksjon til dette formålet senere, gjerne umiddelbart etter seksjoneringen. Sameierne vil da kunne velge mellom å beholde vaktmesterboligen som egen seksjon og å resekjonere slik at boligen blir en del av fellesarealet.

På samme måte kan det være aktuelt å erverve en garasjeeksjon på eiendommen eller en naboeiendom for å ivareta behovet for parkering.

Departementet har vurdert om enkelte vedtak om salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom bør kunne gjøres med vanlig flertall, og da også eventuelt av styret alene. Det kunne være hensiktsmessig for en del disposisjoner av mindre betydning. Departementet er likevel kommet til at det vil være vanskelig å trekke en klar grense her. Flertallskravet bør derfor være det samme for alle vedtak om salg, kjøp, bortleie eller leie. Behovet for fleksibilitet kan ivaretas ved at styret gis fullmakter for eksempel til gjenutleie og fornyelser.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som ikke anses å falle inn under den vanlige forvaltning i sameiet, kan gjøres med to tredjedels flertall. Det er altså ikke alle typer av disposisjoner over fast eiendom som omfattes av kravet til to tredjedels flertall. For eksempel vil sameiermøtet eller styret kunne gjøre avtale om ervert eller frafall av en veirett over naboeiendommen eller innrømme en veirett over sameiets eiendom eller en rett til å legge ledninger over eiendommen. Forutsetningen må da være at det gjelder disposisjoner som etter forholdene i sameiet må regnes som ledd i vanlig forvaltning av eiendommen. Dersom disposisjonen ikke kan anses å gå inn under den vanlige forvaltning i det aktuelle sameie, vil disposisjonen kreve vedtak med to tredjedels flertall på sameiermøtet. Også i disse tilfelle vil det være et krav om at disposisjonen ikke medfører vesentlige ulemper for noen sameier.

Vedtektsbestemmelse om enerett til bruk av fellesarealer kan innføres med to tredjedels flertall. Det gjelder bestemmelser om at én eller flere av sameierne for kortere eller lengre tid får enerett til bruk av deler av fellesarealene. Det kan for eksempel gjelde tilfelle hvor det ikke er nok garasjer til alle sameierne, og hvor sameierne får enerett til bruk av garasje etter en bestemt tur- eller opprykksordning. Et annet

eksempel kan være at en sameier som driver butikk eller restaurant til visse tider kan bruke deler av uteareal som ellers er felles. Adgangen til å innføre slike vedtektsbestemmelser er nærmere omtalt under pkt.7.4.

Samtykke til endring av formål fra boligformål til annet formål eller omvendt kan gis av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Samtykke er nødvendig for at sameieren kan få søkt om bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven, og for å få gjennomført den reseksjoneringen som formålsendringen innebærer, jf. utkastet § 13 annet ledd. Andre endringer av bruken, for eksempel endring av et butikklokale til kontorer, krever ikke samtykke fra de andre sameierne, om ikke annet følger av vedtektsbestemmelse etter utkastet § 19 fjerde ledd. Slike endringer vil imidlertid kunne kreve bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven.

8.5 KRAV OM FRAMMØTE

Gjeldende rett

Gjeldende lov har ikke bestemmelser om hvor mange sameiere som må være til stede for at sameiermøtets vedtak skal være gyldig. Loven angir bare at flertallet regnes i forhold til de avgitte stemmene.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at det skulle holdes nytt sameiermøte hvis et vedtak som krever to tredjedels flertall, ikke oppnådde minst halvparten av alle stemmer i sameiet på første sameiermøte.

Høringsinstansenes syn

Bestemmelsen er bare kommentert av en høringsinstans, *Asker og Bærum Boligbyggelag*, som berner-

ker at bestemmelsen er meget upraktisk. Boligbyggelaget påpeker at det bare er helt unntaksvis at halvparten av stemmene i sameiet er representert på sameiermøtet. Bestemmelsen vil dermed nødvendigvis gjøre en mengde doble sameiermøter som vil medføre til dels store praktiske problemer.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastet videreføres.

Det er i første rekke bestemmelsene om innkalling og saksliste som skal sikre at sameierne gis mulighet til å møte, og at de får kjennskap til hvilke saker som skal behandles på sameiermøtet. Sameiere som ikke møter, og som heller ikke sender fullmektig, må dermed som regel finne seg i at det gjøres vedtak med flertall regnet av de avgitte stemmer. De vedtakene som krever to tredjedels flertall, kan imidlertid ha så alvorlige konsekvenser for den enkelte sameier, at det bør gis en særregel som sikrer et reelt flertall i sameiet for tiltaket. Det hender også at sameierne først under den nærmere drøftingen i sameiermøtet blir klar over rekkevidden av et tiltak som kanskje bare er kortfattet beskrevet i sakslisten. Er oppmøtet dårlig, kan vedtaket få to tredjedels flertall selv om tiltaket bare har oppslutning fra sameiere som utgjør mindre enn halvparten av alle stemmene i sameiet. I slike tilfeller bør det være et krav at vedtaket gjentas på et nytt sameiermøte senest en måned etter det første. Oppnår vedtaket to tredjedels flertall også på det neste sameiermøtet, bør det anses som gyldig vedtatt uansett frammøte. Det kan nok tenkes situasjoner der disse reglene fører til en uheldig forsinkelse, men i den sammenhengen kan det pekes på at ekstraordinært sameiermøte om nødvendig kan innkalles med ned til tre dagers varsel, jf. utkastet § 34 første ledd.

9. Sameiermøte

9.1 INNLEDNING

I *gjeldende lov* er bestemmelser om sameiermøte, om styre og forretningsfører og om regnskap og revisjon samlet i ett kapittel (kap. IV). De fleste bestemmelsene i kapitlet angår de formelle reglene om innkalling, møteavvikling m.m., men også enkelte av de materielle bestemmelsene om flertallsmyndighet er tatt med her.

Departementet *foreslår* at de formelle bestemmelsene om sameiermøte og om styre og forretningsfører deles på to kapitler. Bestemmelser om regnskap og revisjon bør også utgjøre et eget kapittel. De viktigste materielle bestemmelsene om beslutningsmyndighet er samlet i kapittel V. Etter departementets oppfatning blir loven mer oversiktlig med denne inndelingen.

De formelle bestemmelsene om sameiermøtet er samlet i lovens kapittel VI. Her fastlegges hvem som har møterett og eventuelt møteplikt. Videre finnes det bestemmelser om når sameiermøte skal holdes, og om hvordan møtet skal innkalles. Nærmere bestemte saker skal alltid behandles på et årlig ordinært sameiermøte. Kapitlet har bestemmelser om møteledelse og protokollføring, om avstemning og inhabilitet. I hovedtrekk er gjeldende regler videreført, men det foreslås en rekke mindre justeringer og redaksjonelle endringer.

9.2 SAMEIERMØTETS OPPGAVER

Gjeldende rett

Gjeldende lov har en bestemmelse om at sameiermøtet er «sameiets øverste organ», og at sameierne er «medlemmer» av sameiermøtet (§ 17). I en bestemmelse om «sameiermøtets kompetanse» er det fastsatt at sameiermøtet treffer beslutninger med alminnelig flertall, der ikke annet følger av loven eller vedtektene (§ 21). Det går ellers fram av § 27 at det er *styret* som står for forvaltningen av «sameiernes felles anliggender».

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått at sameiermøtet ikke blir omtalt som «øverste organ». Dette fordi sameiermøtet etter forslaget ikke skulle ha noen generell myndighet til å binde sameierne. Flertallsvedtak kunne bare gjøres innen de rammene som følger av loven. Det ble foreslått at sameiermøtet skulle være overordnet styret.

Høringsinstansenes syn

Ingen høringsinstanser har uttalt seg til forslaget.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår at høringsutkastet videreføres. Sameiermøtet bør ikke omtales som «øverste organ». Dette har sammenheng med at sameiermøtet ikke skal ha noen generell myndighet til å binde sameierne. Sameiermøtet har bare beslutningskompetanse på de områder der loven har bestemt at flertallet kan binde mindretallet. Uttrykket «øverste organ» kan derfor være misvisende. Sameiermøtet er likevel overordnet styret, i den forstand at sameierne gjennom sameiermøtet kan instruere styret.

Sameiermøtet innebærer først og fremst en formalisering av framgangsmåten for å fatte flertallsvedtak blant sameierne. På de områder hvor flertallet kan binde mindretallet, er det tilstrekkelig med flertall blant de *møtende* på sameiermøtet (med et unntak for tilfeller hvor det kreves en viss minsteoppløsning, jf. utkastet § 30 tredje ledd). Det er ikke nødvendig å gå til alle sameiere for å innhente deres synspunkt, og det er heller ikke nødvendig at alle er til stede på sameiermøtet. Er innkalling skjedd på lovlig måte, må de sameierne som ikke møter, finne seg i at et flertall regnet av de frammøtte treffer bindende vedtak. Dette sies uttrykkelig i departementets forslag (§ 33 sjette ledd). Kreves det derimot tilslutning fra den enkelte berørte sameier, er det ikke nok med tilslutning fra de frammøtte hvis noen ikke møter. Men har den enkelte sameier gitt sin tilslutning på sameiermøtet, trengs det normalt ingen ytterligere formalisering av avtalen/tilslutningen.

De nærmere bestemmelsene om sameiermøtet skal mest mulig sikre at flertallsvedtakene bygger på et forsvarlig grunnlag.

Enkelte avgjørelser kan bare tas av sameiermøtet. Disse avgjørelsene er nevnt i § 30 annet ledd (jf. pkt. 8.4 foran). Sameiermøtet er også tillagt visse oppgaver i lovutkastets kapittel VII og VIII, som valg av styre, behandling av årsberetning og behandling og godkjenning av regnskap.

Sameiermøtet er det viktigste stedet for utveksling av informasjon og synspunkter blant sameierne. Gjennom sameiermøtet kan sameierne føre tilsyn med og påvirke styre og forretningsfører. Det er av hensyn til disse funksjonene at også leier av bolig bør gis møterett på sameiermøtet, selv om leieren ikke har stemmerett.

9.3 INNKALLING, MØTEAVVIKLING, AVSTEMNING, M.M.

Gjeldende rett

Gjeldende lov har bestemmelser om innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter (§§ 18 og 19). Loven har bestemmelser om møteledelse og protokoll, om adgangen til å møte ved fullmektig og om ugildhet (§§ 20 og 21).

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått at hovedtrekkene fra gjeldende lov ble videreført, men med en rekke mindre justeringer.

Høringsinstansenes syn

NBBL og *Den norske Advokatforening* påpeker i sine høringsuttalelser at det bør klargjøres at rådgiverne ikke har rett til å uttale seg med mindre sameiermøtets flertall gir tillatelse. *Den norske Advokatforening* peker også på at det i store sameier kan være behov for å sette fristen for å holde sameiermøte til utgangen av juni måned, slik regelen er for borettslag.

I de tilfelle der det er sameiere som krever at det blir holdt ekstraordinært sameiermøte, uttaler *OBOS* at det bør settes en frist for styret til å innkalle.

Justisdepartementet har ingen spesielle merknader til forslaget om at skifteretten etter nærmere regler skal foreta innkalling til sameiermøte der styret har forsømt dette. Dette på bakgrunn av at det blir antatt at styret sjelden vil forsømme sin plikt, slik at regelen ikke vil medføre noe særlig ekstraarbeid for skifteretten.

Etter gjeldende lov må ønsket om å få behandlet saker på det ordinære sameiermøtet være sendt til styret senest 21 dager før møtet. I høringsutkastet foreslo departementet at det avgjørende skulle være om ønsket var mottatt før innkalling var skjedd. *Den norske Advokatforening* foreslår at det i stedet tas inn en bestemmelse om at styret på forhånd skal varsle sameierne om berømmelsen og siste frist for innsendelse av forslag. Også *Asker og Bærum Boligbyggelag* påpeker at det bør settes en frist for å kreve saker behandlet på sameiermøtet. De mener også at det bør stilles et krav om skriftlighet.

Den norske Advokatforening bemerker at når det foreligger forslag om endring av vedtektene, bør endringsforslaget gjengis ordrett i innkallingen eller i et vedlegg til denne. Foreningen mener også at det bør presiseres i lovteksten at det bare er ved innkalling til ordinære sameiermøter at styret har plikt til, i innkallingen til sameiermøte, å nevne saker en sameier ønsker behandlet. Det påpekes også at bestemmelsen om at sameiermøtet alltid skal velge styremedlemmer, ikke henger helt sammen med forutsetningen om at styremedlemmene skal tjenestegjøre i 2 år om ikke annet er bestemt.

Huseiernes Landsforbund forslår at det også lovfestet at det må utarbeides budsjett.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår en rekke mindre justeringer av reglene, men hovedtrekkene føres videre fra gjeldende lov. Reglene om sameiermøtet har paralleller i reglene om generalforsamling i borettslag og aksjeselskaper, og i noen grad er disse reglene brukt som mønster. Det er også tatt hensyn til reglene i sameielloven om flertallsvedtak. Det er lagt vekt på at reglene om sameiermøtet ikke skal avvike unødvendig fra det som er kjent fra andre sammenhenger, samtidig som de spesielle behovene i eierseksjonssameier må ivaretas.

Det foreslås å videreføre regler om at ordinært sameiermøte skal holdes hvert år. Det ordinære sameiermøtet skal alltid behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt og dessuten velge styremedlemmer. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april. Det foreslås ikke at det foretas en samordning med borettslagsloven, der fristen er satt til utgangen av juni. Departementet antar at en frist på fire måneder etter utgangen av regnskapsåret bør være tilstrekkelig. Det kan også pekes på at juni måned, pga. ferieavvikling, ofte kan være en lite egnet måned for avholdelse av sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes etter styrets vedtak eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene forlanger det (i dag minst en tiendedel av sameierne). Det foreslås m.a.o. et tilleggskrav om at minst to sameiere må stå bak kravet. Dette er for å hindre misbruk av ordningen.

Styret skal, som etter gjeldende lov, ha ansvaret for innkalling til sameiermøte. Departementet har ikke funnet det hensiktsmessig at det f.eks. for å forhindre at et illojalt styre innkaller med tre dagers varsel midt i juli, åpnes adgang til å fastsette strengere og mer detaljerte regler når det gjelder innkalling. Et illojalt styre bekjemper mest naturlig ved at det velges et nytt, ikke ved strengere saksbehandlingsregler.

Forsømmer styret å innkalle til sameiermøte, skal skifteretten etter nærmere regler foreta innkalling. Dette er nytt i forhold til gjeldende lov, men regelen er kjent fra borettslagsloven og aksjeselskapsloven. Det foreslås ikke at det settes en frist for styret til å innkalle, der det er sameiere som krever at det blir holdt ekstraordinært sameiermøte. Sameiernes interesse er i disse tilfelle ivaretatt ved at skifteretten avgjør om styret har forsømt sin plikt. En fristregel er lite smidig, og en slik bestemmelse ville kunne medføre at skifteretten ville være forpliktet til å innkalle også i de tilfelle der det er forholdsvis klart at styret ikke er å klandre. Sameierne har f.eks. sendt inn et krav midt i felleferien.

Innkallingen skal bestemt angi hvilke saker som skal behandles, og blir det foreslått vedtak som kre-

ver minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet nevnes i innkallingen. Dette svarer til gjeldende regler. Det har vært vurdert om endringsforslagene bør gjengis ordrett når det foreligger forslag om endring av vedtektene. Departementet har imidlertid funnet det lite hensiktsmessig med en spesialregel for vedtekter. En slik regel synes å forutsette at dette er en klart angitt gruppe viktige bestemmelser. Hvorvidt en avgjørelse innarbeides i vedtektene er imidlertid noe sameiet selv avgjør, ofte på et noe tilfeldig grunnlag. Krav til stemmetall ved endring av vedtekter avhenger av den enkelte vedtekts innhold, ikke av hvorvidt bestemmelsen er benevnt «vedtekt» (kap. V). Departementet har derfor valgt å foreslå å knytte kravet om gjengivelse av hovedinnhold til vedtak som bare kan gjøres med minst to tredjedels flertall. Gjengivelse av hovedinnhold bør være tilstrekkelig. Det vesentligste for den enkelte sameier er å få vite hva som skal behandles og som foreslås vedtatt.

Har en sameier kommet med ønske om å få behandlet saker på sameiermøtet, har styret plikt til å nevne disse i innkallingen. Departementet er kommet til at det bør tas inn en presisering i lovteksten om at dette gjelder saker til det *ordinære* sameiermøtet. Dette er i samsvar med bestemmelsene i § 55 tredje ledd i borettslagsloven. Et ekstraordinært sameiermøte skal behandle de saker som er nevnt i kravet om innkalling til slikt møte.

Etter gjeldende lov må ønsket om å få behandlet saker på det ordinære sameiermøtet være sendt til styret senest 21 dager før møtet. I høringsutkastet foreslo departementet at det avgjørende skulle være om ønsket var mottatt før innkalling var skjedd. Departementet har foretatt en ny vurdering og foreslår nå en bestemmelse om at styret på forhånd skal varsle sameierne om berammelsen og siste frist for innsendelse av forslag. Ved en slik bestemmelse unngås de praktiske vanskeligheter styre og forretningsfører kan få når forslaget kommer inn etter at alle årsmøtedokumenter og innkallingen er klar til utsendelse, samtidig som de enkelte sameiere sikres en mulighet til å komme med sine forslag. Det foreslås ikke at forslagene må fremmes skriftlig. Et slikt krav kan i mange tilfelle være for strengt og kan for den enkelte forslagsstiller i noen tilfelle virke som en barriere. Departementet peker i denne forbindelse på at den tilsvarende regel i lov om borettslag ikke stiller noe krav om skriftlighet.

Visse saker skal alltid behandles på det ordinære sameiermøtet uavhengig av om de er nevnt i innkallingen. Det ordinære sameiermøtet skal alltid behandle årsberetning og regnskapsoversikt og dessuten velge styremedlemmer. Departementet ønsker ikke å foreslå at det må utarbeides budsjett. En lovbestemt plikt til å utarbeide budsjett kan for noen seksjonssameier medføre at det pålegges arbeid og utgifter som er unødvendige. Det får være opp til det enkelte sameie om det ved vedtak på sameiermøte

ønsker å pålegge styret å framlegge budsjett. Styremedlemmer skal etter § 38 tredje ledd tjenestegjøre i to år om ikke annet er bestemt. Som Advokatforeningen peker på vil det da ikke alltid være aktuelt å velge styremedlemmer hvert år. For at lovbestemmelsen skal tilpasses disse forhold foreslås det at § 35 første ledd endres slik at det blir klart at plikten til å avholde valg bare påligger det ordinære sameiermøtet i de tilfelle der styremedlemmer skal velges.

Sameiermøtet skal *ledes* av styrelederen, hvis ikke møtet velger en annen møteleder, og det skal føres *protokoll* for møtet.

Den enkelte sameier kan på sameiermøtet møte ved fullmektig. Han har også rett til å ta med seg en rådgiver. Det siste er nytt i forhold til gjeldende rett. Rådgiverne har ikke rett til å uttale seg med mindre sameiermøtets flertall gir tillatelse. Det foreslås som nevnt at leier av bolig skal ha møte og talerett. Dette er en presisering av dagens regel.

9.4 STEMMERETT OG UGILDHET

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov har sameierne stemmerett på sameiermøte med én stemme for hver seksjon de eier. Stemmeretten er med andre ord den samme enten seksjonen er stor eller liten, uten hensyn til hvor stor del av felleskostnadene som faller på den enkelte seksjon, og uten hensyn til hvor mange seksjoner en sameier eier. Retten til å stemme begrenses ved en regel om ugildhet.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at bestemmelsen om én stemme for hver seksjon ble videreført i sameier som bare inneholder boliger. For alle andre sameier ble det foreslått at stemmene skulle regnes etter sameiebrøk, men med adgang til å fastsette annet i vedtektene med tilslutning fra dem det gjelder. Det ble ikke foreslått noen regel som begrenser det antall stemmer en seksjonseier kan ha. Regelen i gjeldende rett om ugildhet ble foreslått videreført.

Høringsinstansenes syn

Oslo kommune mener at alle boligseksjoner må gis én stemme pr. seksjon også i de tilfeller der sameiet inneholder næringsseksjoner. Derimot støttes forslaget om at næringsseksjoner i alle henseende får stemmerett i forhold til sameiebrøken. *OBOS* stiller seg positiv til at det i kombinerte sameier gis regler om flertall beregnet etter brøk. *Huseiernes Landsforbund* uttaler at hver seksjon bør ha én stemme også i kombinerte sameier med nærings- og boligseksjoner. Dette er nødvendig for å beskytte boligeierne når det er næringsseksjoner med. *Den norske Advokatforening* uttaler at de stemmereglene som er foreslått er vesentlig bedre enn de någjeldende. De slut-

ter seg til at det innføres regel om loddtrekning ved stemmelikhet.

NBBL peker på at i en situasjon der en utbygger etter å ha seksjonert har startet salg av seksjoner, er det grunn til å begrense utbyggers stemmerett, slik at ikke utbyggeren i salgsperioden vil sitte med full kontroll over sameiet. Når det er solgt mer enn en seksjon, bør utbyggerens stemmerett ikke alene utgjøre et flertall.

Departementets vurderinger

I spørsmålet om stemmerett i seksjonssameier bør det tas hensyn til at det kan være rimelig at sameierne i mange relasjoner skal være likeverdige med hensyn til innflytelse og ha like rettigheter. Slike hensyn vil tale for en regel om én stemme pr. seksjon. På den andre siden bør det være en viss sammenheng mellom avgjørelsesmyndighet og kostnadsansvar, og dette kan tale for avstemning etter sameiebrøk. Det vises til omtalen foran under pkt. 7.7 om at fellesutgifter som hovedregel skal fordeles etter sameiebrøken.

Hensynet til likeverd og likebehandling står sterkest i rene boligsameier. Selv om også boligseksjoner kan være ulike i størrelse og verdi, skal de dekke de samme behov hos sameierne, og forskjellene i sameiebrøk og kostnadsansvar vil normalt ligge innen snevrere rammer enn det som kan være tilfellet for næringsseksjoner. I borettslag kan ingen andelseier ha mer enn én stemme på generalforsamlingen, heller ikke om han eier flere andeler (noe som er aktuelt bare for juridiske personer). En slik regel bør neppe gjennomføres i seksjonssameier. Seksjonssameier kan utgjøre en mer varierende eiendomsmasse, og det er f.eks. inngenting i veien for at de fleste seksjonene i et eierseksjonssameie kan være utleieboliger. Den enkelte sameier bør kunne stemme for hver seksjon. Spørsmålet er om det skal være lik stemmevekt for hver seksjon, eller om det skal stemmes etter sameiebrøk.

Det er på det rene at regelen om én stemme for hver seksjon, uten hensyn til sameiebrøk, har virket uheldig i sameier med næringsseksjoner. I slike sameier kan det være betydelige forskjeller mellom seksjonene. Det kan for eksempel tenkes tilfelle hvor én seksjon utgjør langt over halvparten av bygget og bærer en tilsvarende del av kostnadene, mens eieren eller eierne av et par små seksjoner tar alle avgjørelser på sameiermøtet. Departementet foreslår derfor at det for sameier med bare næringsseksjoner bør innføres en regel om avstemning etter sameiebrøk. Ingen av høringsinstansene har hatt innvendinger mot dette.

Departementet har vurdert om det også for rene boligsameier burde være avstemning etter sameiebrøk, slik at loven fikk en regel.

Regelen om én stemme for hver seksjon er ikke entydig den beste i alle boligsameier. For eksempel

kan avstemning etter sameiebrøk gi rimeligere resultater i et sameie med to små hybelleiligheter og én stor familieeilighet hvor familieeiligheten bærer størstparten av felleskostnadene. Ved å åpne for at avvikende stemmerettsregler kan fastsettes i vedtektene med tilslutning fra alle berørte sameiere, kunne reglene tilpasses forholdene i det enkelte sameie.

Departementet har likevel kommet til at dagens regel om én stemme pr. seksjon bør videreføres i rene boligsameier. I slike sameier vil forskjellen mellom bruksenhetene ofte være relativt liten, slik at de økonomiske konsekvensene av lik stemmevekt sjelden vil bli vesentlige. Sameiermøtet skal ta stilling til en rekke saker som ikke innebærer økonomiske utlegg. Ved avgjørelsen av slike saker vil lik avstemning vanligvis gi den rimeligste løsning. Rent opptellingsmessig vil en stemme pr. seksjon trolig også være den enkleste å praktisere.

For blandede sameier (sameier med både bolig- og næringsseksjoner) foreslås det en hovedregel om stemmerett etter sameiebrøk. Dette skyldes hensynet til næringsseksjonene, som ofte er betydelig større enn boligseksjonene, og som derfor ville fått altfor liten innflytelse i økonomiske spørsmål, dersom hver seksjon skulle gi én stemme. Lovforslaget åpner imidlertid adgang til at en annen avstemningsregel kan innføres i det aktuelle sameiet med tilslutning fra dem det gjelder, f.eks. en stemme pr. seksjon for både bolig- og næringsseksjoner.

Departementet er på denne bakgrunn blitt stående ved at loven bør ha to avstemningsregler. I rene boligsameier skal det være én stemme pr. seksjon, mens det i alle andre sameier som hovedregel skal være avstemning etter sameiebrøk. For rene næringssameier og kombinerte sameier åpnes adgang til å vedtektsfeste andre stemmereglene med tilslutning fra berørte sameiere.

Et særlig spørsmål gjelder eventuell begrensning av stemmeretten for en dominerende sameier. Det kan gjelde en tidligere eier som sitter igjen med storparten av seksjonene, eller det kan være en sameier som senere har ervervet flere av seksjonene. Departementet har vurdert regler som setter tak for hvor stor del av det totale antallet stemmer som kan utøves av én sameier, f.eks. i en slik situasjon som NBBL omtaler i sin høringsuttalelse, men er blitt stående ved at slike regler ikke bør innføres. Etter departementets oppfatning ville det være uheldig hvis en sameier som bærer mestparten av kostnadene, skulle komme i mindretall på grunn av stemmerettsbegrensninger. For den enkelte sameier i mindretallet er ikke det sentrale hvor mange sameiere som står bak et flertallsvedtak, men hvilke flertallsvedtak han må finne seg i. Rammene for flertallets myndighet og vernet mot urimelige flertallsavgjørelser går fram av loven. En annen mulighet kunne være å regne flertallet både etter sameiebrøk og antall sameiere i de tilfellene hvor det kreves to tredjedels flertall. En slik regel kunne i enkelte situasjoner føre

til at sameiere som representerer et meget lite mindretall regnet etter sameiebrøk, hadde i sin makt å hindre vel begrunnede tiltak. Reglene ville også bli mer kompliserte. Departementet vil derfor heller ikke foreslå slike særlige flertallskrav.

Departementet foreslår at en bestemmelse om *ugildhet* (inhabilitet) på sameiermøtet videreføres. Lovforslaget går ut på at ingen selv eller ved fullmektig eller som fullmektig skal kunne delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eller nærståendes ansvar. Ugildheten skal også gjelde for avstemning om tvangssalg eller fravikelse i misligholdstilfelle. Forslaget svarer stort sett til reglene om ugildhet i gjeldende eierseksjonslov, men innebærer en utvidelse ved at også avtale

med «nærstående» er tatt med. Dette er en tilpasning til reglene i borettslagsloven og sameieloven, men de er antakelig noe strengere enn de tilsvarende reglene for aksjeselskaper. Departementet har overveid å bruke aksjeselskapslovens regler som mønster. På sameiermøtet er sameierne selv representert, og det kan sies å være mindre behov for strenge regler om ugildhet her enn når det gjelder styret i et aksjeselskap, hvor medlemmene ivaretar andres interesser. Departementet er blitt stående ved at regelen i gjeldende eierseksjonslov stort sett bør videreføres.

Det må likevel framheves at interessekonflikter blant sameierne er normalt og legitimt, og at dette ikke fører til ugildhet.

10. Styre og forretningsfører

10.1 INNLEDNING

Kapitlet har bestemmelser om styre og forretningsfører for sameiet.

Gjeldende eierseksjonslov fastslår som hovedregel at sameiet skal ha et styre, men i sameier med åtte eller færre seksjoner kan det vedtektsfestes at sameiet ikke skal ha styre, og at styrets funksjoner skal ivaretas av sameierne i fellesskap (§ 23). Bare sameiere kan være styremedlemmer (§ 24). Styret skal stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender, og styret representerer sameierne i slike felles anliggender (§ 27). Styret kan ansette forretningsfører.

Etter *forslaget* skal alle seksjonssameier ha styre, men i sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne vedtektsfestes at alle sameiere skal være styremedlemmer. I slike sameier er det derfor bare styreleder som skal velges. Også andre enn sameiere skal nå kunne velges til styremedlemmer. Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og ellers ivareta sameiernes felles interesser. Styret skal kunne representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan ikke gjøres uoppsigelig for sameiet i mer enn fem år.

10.2 STYRETS OPPGAVER

Det heter i *gjeldende lov* at styret «står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet» (§ 27 første ledd). Departementet *foreslår* en annen formulering, nemlig at styret skal «ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og ellers ta seg av sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet». Formuleringen peker på at styrets viktigste oppgave er vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen. Dette er sammenfallende med området for styrets beslutningsmyndighet, jf. utkastet § 31. Styret skal dessuten gjennomføre de flertallsvedtak som blir truffet på sameiermøtet, både vedtak som er fattet med vanlig og med kvalifisert flertall. Styret kan også ta seg av saker som ikke kan avgjøres ved flertallsvedtak, men da er forutsetningen at det foreligger et særlig grunnlag. For eksempel kan sameierne enstemmig vedta et tiltak og be styret ta seg av iverksettelsen.

Departementet har valgt ikke å ta med eksempler i *lovteksten* på hva som ligger i «vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen». En oppregning kunne lett bli oppfattet som uttømmende, eller en fyldig

oppregning kunne bli feiltolket slik at styrets oppgaver ble mer omfattende enn meningen var. Vedlikehold, regnskap og innkreving av andel av fellesutgifter er eksempler på oppgaver som tilligger styret. Det vises for øvrig til omtalen av begrepet «vanlig forvaltning og vedlikehold» under pkt. 8.3 og i merknadene til § 30.

En viktig oppgave for styret er ellers å representere sameierne utad i visse saker. Dette omtales i pkt. 10.4.

10.3 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE ANSATTE

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov er det ikke noe krav at eierseksjonssameier skal ha forretningsfører, men loven bygger på en forutsetning om at sameiet *kan* ha forretningsfører. Loven har bestemmelser om at det er styret som eventuelt ansetter, sier opp og avskjediger forretningsføreren og eventuelt andre ansatte, hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Departementets høringsutkast

Etter departementets høringsutkast kunne det vedtas at sameiet skulle ha forretningsfører. Slikt vedtak kunne, særlig i små sameier, få store økonomiske konsekvenser. Avgjørelsesmyndigheten ble derfor lagt til sameiermøtet. Vedtaket kunne skje med vanlig flertall. Sameiermøtet avgjorde også hvilket organ som skulle engasjere forretningsføreren, men ble ikke annet bestemt, hørte det under styrets alminnelige forvaltning å iverksette vedtaket om forretningsfører. Det ville også være styret som fastsatte instruks for forretningsføreren, fastsatte lønns- og arbeidsvilkår for en ansatt forretningsfører og som i tilfelle sa ham opp eller ga ham avskjed, om ikke sameiermøtet hadde lagt disse oppgavene til andre organer.

Forretningsførselen kunne også settes bort til en selvstendig oppdragstaker, enten det var en enkeltperson eller en juridisk person. Dette er antakelig også forutsetningen i gjeldende lov, selv om uttrykk som «ansette» og «avskjedige» er brukt (på samme måte som i lov om borettslag). Uttrykk som peker mot ansettelsesforhold er unngått i forslaget.

Høringsinstansenes syn

Nesodden Boligbyggelag mener det bør være lovpålagt for sameier med ni eller flere seksjoner å ha en forretningsfører. Dette begrunnes dels med at enkel-

te sameier forvalter store verdier, og dels i behov for profesjonell hjelp ved utfylling av ligningsoppgaver.

OBOS har ingen innvendinger mot at det innføres en begrensning på forretningsføreravtaler på fem år. OBOS mener likevel at det bør vurderes å åpne adgang til å etablere et tilknytningsforhold mellom et boligbyggelag og et eierseksjonssameie med en uoppsigelig forretningsføreravtale. Det påpekes at eieform ikke bør spille noen avgjørende rolle for denne vurderingen, og at det er behov for en slik tilknytning for å etablere hensiktsmessige og effektive forkjøpsrettigheter.

Huseiernes Landsforbund mener at oppsigelseslengden av en forretningsføreravtale aldri bør være mer enn 6 måneder for et eierseksjonssameie. Forbundet viser til at det er fastsatt en tilsvarende maksimalfrist dersom et borettslag skal si opp sin forretningsfører, med mindre forretningsføreren er et boligbyggelag, jf. borettslagsloven § 46 fjerde ledd første punktum.

NBBL og Asker og Bærum Boligbyggelag påpeker at det bør gå klarere fram av lov og forarbeider hvem som har arbeidsgiveransvar ved ansettelse av f.eks. vaktmester. Begge instanser mener at dette ville vært klarere, dersom eierseksjonssameiet fikk status som juridisk person.

Departementets vurderinger

Etter departementets oppfatning er det ikke behov for et pålegg om at sameier av en viss størrelse skal ha egen forretningsfører. Behovet for slik hjelp må vurderes i det enkelte tilfelle, på bakgrunn av forholdene i det enkelte sameie. Etter departementets syn bør sameierne selv foreta denne vurderingen.

Det er uklart om gjeldende eierseksjonslov er til hinder for at det inngås langvarige forretningsføreravtaler, herunder om det ved seksjoneringen kan tas forbehold om varig og uoppsigelig forretningsførsel. Etter borettslagsloven kan det inngås uoppsigelig forretningsføreravtale mellom boligbyggelaget og tilknyttede borettslag, og med boligbyggelag som borettslaget *ikke* er tilknyttet, kan det inngås avtale som er uoppsigelig for inntil fem år. Andre forretningsførere kan alltid sies opp med høyst seks måneders varsel (lov om borettslag § 46 fjerde ledd).

Etter departementets oppfatning bør adgangen til å inngå uoppsigelige forretningsføreravtaler begrenses i seksjonssameier. Uten slik begrensning kunne stifteren forbeholde seg uoppsigelige forretningsføreroppdrag ved opprettelsen av sameiet. Uoppsigeligheten fører til manglende konkurranse om pris og andre vilkår. Ordningen kunne derfor komme til å bli kostbar for sameiet. Det ville også være uheldig for sameiet dersom dette ikke hadde mulighet til å avvikle en avtale om forretningsførsel dersom det oppstod en uoverensstemmelse, eller enda verre, et

tillitsbrudd mellom sameiet og forretningsføreren. Etter departementets oppfatning er det heller ikke grunn til å åpne for uoppsigelige forretningsføreravtaler mellom boligbyggelag og de seksjonssameiene som er etablert gjennom laget. Skal boligbyggelaget være forretningsfører for et slikt sameie, bør dette bero på et reelt valg fra sameiets side, og ikke bygge på tvang fra boligbyggelagets side.

Tillatt oppsigelsesfrist bør likevel ikke settes for kort. Et forretningsføreroppdrag kan kreve investeringer og tilpasninger fra oppdragstakerens side, og en vurdering av begge parters interesser kan tilsi at oppdragstakeren er sikret en viss minstetid for oppdraget. Det foreslås derfor at forretningsføreravtalen kan være uoppsigelig fra sameiets side for opp til fem år, det vil si med tilsvarende tidsavgrensning som gjelder når et boligbyggelag er forretningsfører for et frittstående borettslag.

I større sameier kan det være aktuelt å ha *ansatte*, uavhengig av om sameiet har forretningsfører. Etter dagens lov tilligger det styret å ansette andre enn forretningsfører, med mindre annet fastsettes i vedtektene. Hvorvidt styret etter forslaget kan ansette funksjonærer, f.eks. en vaktmester, vil bero på om dette kan karakteriseres som vanlig forvaltning i det enkelte sameie. Vedtak om at sameiet skal ha ansatte, krever i de minste sameiene tilslutning fra alle sameierne. Ansettelse av arbeidstaker vil ofte ha større økonomiske konsekvenser enn å engasjere en forretningsfører. I noen større sameier hører det å foreta ansettelser under styrets åiminnelige myndighet til å ta avgjørelser om styring og forvaltning. I store sameier bør ansettelser, oppsigelser m.m. overlates til forretningsføreren. Ansettelsesmyndigheten vil bero på sameiets størrelse og forholdene forøvrig. Etter departementets syn er det ikke hensiktsmessig å detaljregulere slike spørsmål i loven.

Privatrettslig er det sameierne i fellesskap som er forpliktet av arbeidsavtalen, jf. utkastet § 24. I utkastet § 38 er det bestemt at eierseksjonssameiet skal ha et styre, og i § 41 forutsettes det at eierseksjonssameiet kan ha forretningsfører. Den ansatte vil dermed ha en instans å fremme eventuelle krav for. Søksmål om arbeidsforhold vil relatere seg til sameiernes felles rettigheter og plikter. Slike søksmål kan derfor anlegges mot styrets leder, jf. utkastet § 43. Det vil antakelig være hensiktsmessig at sameiet behandles som en enhet i forbindelse med de offentligrettslige regler om arbeidsgiverregistrering, men dette er spørsmål som må ivaretas ved den nærmere utformingen av disse reglene. Departementet nevner i den forbindelse at sameier som består av ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret og at mindre sameier kan registreres. Departementet kan ikke se at hensynet til arbeidstakere tilsier at det er et særlig behov for å gjøre eierseksjonssameiet til et eget rettssubjekt.

10.4 REPRESENTASJON

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov kan styret representere sameierne i felles anliggender og forplikte dem med sin underskrift. I saker om felles anliggender kan styrets leder saksøke og saksøkes med virkning for alle sameierne (§ 27).

Departementets høringsutkast

Etter høringsutkastet kunne styret representere sameierne i saker som gjaldt sameiernes felles rettigheter og forpliktelser, og styrelederen kunne saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i disse sakene. På samme måte som styret, kunne forretningsføreren representere sameierne i saker om vanlig forvaltning og vedlikehold. Forslaget innebar ingen vesentlige endringer i forhold til gjeldende rett.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet gir uttrykk for at uttrykket «styrelederen» bør erstattes med uttrykket «sameiet». I motivene bør det i så fall presiseres at forkynninger i saken kan skje for styrets formann, idet sameiet når det etter særlig lovbestemmelse kan saksøkes eller saksøke, må bli å likestille med selskaper i forhold til domstolsloven § 191 annet ledd. Tilsvarende bør det presiseres at tvistemålsloven § 42 må gjelde for sameiets prosesdyktighet når sameiet kan saksøke eller saksøkes. Disse endringsforslagene begrunnes med at det ikke er behov for eller ønskelig med prosessuelle særregler utenfor rettergangslovene i disse tilfellene. Videre uttaler Justisdepartementet:

«Etter utkastet vil en dom ha rettskraftvirkning for sameierne. Den vil imidlertid ikke ha tvangskraftvirkning overfor den enkelte sameier. Dette kan være noe u hensiktsmessig, idet en saksøker da i tillegg til dommen mot sameiet, må skaffe fullbyrdsdom overfor den enkelte sameier for å kunne tvangsfullbyrde sitt krav overfor vedkommende. I saken mot den enkelte vil det som er rettskraftig avgjort for sameieren i dommen mot sameiet, måtte legges til grunn, og spørsmålet i «sak nr 2» vil praktisk sett bare være om saksøkte er en sameier som «dom nr 1» er bindende for. Skal tvangskraft oppnås enklere, og gode grunner taler for en regel om det, må det innføres en regel etter mønster av Justisdepartementets utkast til tvangsfullbyrdsloven § 4-10 annet ledd, som ble forkastet i Stortinget, jf Ot prp nr 65 (1990-91) og Innst O nr 72 for 1991-92 side 19. Som en mellomløsning begrenset til alminnelige tvangsgrunnlag ville vi sette pris på om Kommunal- og arbeidsdepartementet i sin kommende odelstingsproposisjon tok med følgende forslag:

(I lov 26 juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsloven) gjøres følgende endringer:)

§ 4-10 nytt annet ledd skal lyde:

Et alminnelig tvangsgrunnlag overfor et sameie etter eierseksjonsloven er også tvangsgrunnlag

overfor sameierne for det ansvar den enkelte har etter eierseksjonsloven § 24.

Det følger av utkastet s 64 og s 122 at utkastet er formulert etter mønster av aksjeloven § 8-15. Vi nevner at denne bestemmelsen er foreslått endret i forslaget til ny aksjelov, jf aksjelovutkastet § 7-22 og merknadene i Ot prp nr 36 (1993-94) s 214. Endringen har sin bakgrunn i EFs såkalte første selvkapsdirektiv artikkel 9.»

Justisdepartementet og Trondheim byfogdembete m.fl. påpeker at det ikke finnes noen registreringsenhet for fellesarealer i grunnboken. Rettigheter og plikter som er knyttet til slike arealer må derfor tinglyses på den enkelte seksjon. Det er hjemmelshaver som har rett til å behefte seksjonen, jf. tinglysingsloven § 13. Styret har ikke slik hjemmel. Å gi styret slik kompetanse vil bryte med tinglysingslovens prinsipper, og vil derfor betinge en klar hjemmel, fortrinnsvis i tinglysingsloven eller eierseksjonsloven. Utforming av § 42 i høringsutkastet vil ikke gi den nødvendige hjemmel. Trondheim byfogdembete m.fl. legger til at dette stiller seg annerledes om det gjelder en seksjon som er hjemlet sameiet som sådan, f.eks. en vaktmesterleilighet.

Departementets vurderinger

Departementet er kommet til at forslaget i høringsutkastet bør videreføres med enkelte mindre justeringer. Justisdepartementets synspunkter med hensyn til tvangskraft foreslås tatt til følge, jf. merknadene nedenfor.

Styret i et seksjonssameie er ikke et organ for et selskap med egen økonomi, og noen generell kompetanse til representasjon, som for eksempel i et bo-rettslag, synes derfor ikke aktuelt.

Det er i spørsmål som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter nettopp i deres egenskap av sameiere, at det er behov for noen som kan representere alle sameierne. Når styret i slike sammenhenger kan representere sameierne, innebærer det også at styret kan binde sameierne ved sin underskrift. For klarhets skyld bør det presiseres at styret representerer sameierne i saker som gjelder rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. Med «fast eiendom forøvrig» siktes det til disposisjoner som gjelder eiendommer, herunder seksjoner i eget eller annet sameie, der eiendomsretten ligger til seksjonene. Det kan for eksempel gjelde en nabo-eiendom som er kjøpt inn for å tjene som lekeplass, eller en seksjon i sameiet som er kjøpt inn til bruk som vaktmesterbolig. Det vises for øvrig til omtalen under pkt. 8.4.

Styrets representasjonsrett innebærer at styrets underskrift er tilstrekkelig på dokumenter som skal tinglyses. Det er nødvendig at kompetansen til å forplikte sameierne og kompetansen til å skrive under dokumenter for tinglysing er sammenfallende. Resultatet kunne ellers bli at en sameier kunne nekte å

undertegne et dokument som gir uttrykk for en disposisjon som sameieren er bundet av.

Etter gjeldende tinglysningspraksis vil disposisjoner over fellesareal måtte anmerkes på grunnbokbladene for alle seksjonene. Hvis sameierne i fellesskap erverver et bruksnummer eller en seksjon (i eget eller annet sameie), vil hjemmelshaver angis som «sameierne i eierseksjonssameie X» e.l. Disposisjoner som kan foretas etter flertallsvedtak, må kunne tinglyses med underskrift i samsvar med bestemmelsene om representasjon, uten at det er nødvendig med underskrift fra hver enkelt sameier. Det vil være unødvendig tungvint om styret skulle måtte gå til sak mot en sameier for å få tinglyst en disposisjon sameieren materielt er bundet av. Departementet foreslår en bestemmelse i tinglysningsloven som klargjør at underskrift i samsvar med representasjonsreglene er tilstrekkelig i slike tilfelle. Samme regel må legges til grunn i forhold til andre bestemmelser som forutsetter underskrift fra «hjemmelshaver» e.l., for eksempel bestemmelsene i delingsloven. Departementet har ikke funnet det nødvendig å lovfeste dette. Når klargjøringen foreslås gjort for tinglysningsloven spesielt, har det sammenheng med at den loven er den mest sentrale, og at det her har vært reist tvil om spørsmålet.

Evnen til prosessuell representasjon bør være sammenfallende med evnen til materiell representasjon (jf. Rt. 1993.121). Spørsmålet om sameiets prosessuelle partsevne har vært oppe for domstolene i flere tilfelle, og etter departementets oppfatning er det skjedd en verdifull avklaring gjennom de avgjørelsene som foreligger. Større endringer i lovs form synes ikke nødvendige nå. Når spørsmålet om partsevne har ført til tvister, er årsaken neppe uklar lovgivning, men at de underliggende reelle spørsmålene er vanskelige og sammensatte.

I Rt. 1991.903 kom Høyesteretts kjæremålsutvalg til at sameiet ved styret *ikke* kunne saksøkes for tilbakebetaling av fellesutgifter som noen av sameierne mente de hadde betalt uten å ha plikt til det. Reelt sett er resultatet greit nok; en sameier som har betalt for mye, har ikke et krav mot *alle* de andre sameierne, bare mot dem som har betalt for lite. Begrunnelsen fra Kjæremålsutvalget har i ettertid vist seg å kunne misforstås, i og med at det ble framhevet at det gjaldt en tvist mellom to grupper av sameiere. Det forholdet var i seg selv ikke avgjørende. Det viste seg da også senere at *resten* av tvisten mellom de to samme gruppene, nemlig tvisten om hvorvidt vedtektene var lovlige, kunne fremmes med styrelederen som saksøkt (uttrykt avgjørelse 18. desember 1992, l.nr. 201 B/1992). Det heter her bl.a.:

«... Jeg mener således at verken ordlyden eller reelle hensyn tilsier den forståelse av loven at alle sameiere må stå på samme side for at det skal være tale om et felles anliggende, dersom søksmålet gjelder spørsmål som har sitt utspring i sameieforholdet og gjelder alle sameiere.»

Dette synspunktet hadde Kjæremålsutvalget presisert allerede i avgjørelsen i Rt. 1992.388, som gjaldt en sak der styreformannen hadde saksøkt en av sameierne i en tvist som gjaldt fordelingen av fellesutgiftene og betaling for reparasjon av en balkong.

En senere sak fra Høyesteretts kjæremålsutvalg gjaldt søksmål fra en entreprenør til innføring av vederlag for oppføring av bygningen (Rt. 1993.121). Her kom Kjæremålsutvalget under tvil til at dette *ikke* var en sak der styret kunne representere sameierne. Det ble bl.a. sagt:

«... Kravet bygger på kontrakter inngått før sameiet ble stiftet, mellom entreprenøren og Oslo Næringssselskap A/S, som skal ha opptrådt på vegne av de framtidige sameierne. Sameierne skal ha pådratt seg forpliktelsene ved å inngå sameieavtalen eller ved senere å tiltre denne. Søksmålet gjelder således kontraktsmessige forpliktelser som ikke er og ikke kunne ha vært pådratt av sameiets styre, men som i tilfelle må anses pådratt av den enkelte sameier. Det er dermed også nærliggende at den enkelte sameier kan ha sine separate innsigelser mot kravet.»

Høyesterett fastslo i saken i Rt. 1994.360 at styrets leder kunne saksøke og saksøkes i en tvist med den opprinnelige byggherre (og senere sameier) om fastsettelsen av sameiebrøken. Det ble uttalt at uttrykket «felles anliggender» kan «omfatte alle tvister om spørsmål som utspringer av sameieforholdet og gjelder alle sameiere, selv om ikke alle sameiere nødvendigvis står på samme side i tvisten» (s. 364).

I mange tilfelle vil det nok være lettere å godta at styret gjør gjeldende felles *rettigheter* som knytter seg til fellesareal, enn at tredjemann kan saksøke styret for plikter som hver av sameierne har tatt på seg. Men noe skarpt skille kan det ikke godt bli her heller.

Departementet har vurdert forslaget fra Justisdepartementet om at *sameiet* skal kunne saksøkes i stedet for styrelederen på vegne av sameierne. Departementet har lagt vekt på å unngå bestemmelser og formuleringer som bygger på at sameiet skal være et eget rettssubjekt. Det er nok så at sameiet kunne regnes som eget rettssubjekt i enkelte sammenhenger, men ikke i andre. Departementet mener likevel at det skaper minst uklarhet hvis det konsekvent legges til grunn at sameiet ikke er et eget rettssubjekt. Også i prosessuell henseende bør regelen derfor være at det er styrelederen som saksøkes på vegne av sameierne. Etter dette vil analogier fra domstolsloven §191 og tvistemålsloven § 42 gi begrenset veiledning.

Departementet er derimot kommet til at ethvert styremedlem bør kunne saksøkes på vegne av sameierne hvis styreleder ikke er valgt. Skulle det skje at styret ikke er valgt, vil søksmålet derimot måtte rettes mot de enkelte sameiere. Det vil være uheldig å åpne for søksmål mot enkeltsameiere på vegne av alle sameierne.

Departementet er enig med Justisdepartementet i at en avgjørelse i en sak som er reist i medhold av

bestemmelsene her, bør ha tvangskraft i forhold til de enkelte sameiere. Selv om utkastet bygger på en forutsetning om at det er sameierne, ikke «sameiet», som er bundet av avgjørelsen, er det på bakgrunn av uttalelsene i forbindelse med vedtakelse av tvangsfullbyrdelsesloven behov for en klargjøring. Departementet foreslår derfor et nytt annet ledd i tvangsfullbyrdelsesloven § 4-10 i tråd med Justisdepartementets forslag. Ordlyden er noe justert fordi utkastet ikke gjør «sameiet» til part.

Styret bør kunne representere sameierne i alle saker der vedtak kan gjøres av et flertall. Men styret må også kunne representere sameierne i saker som gjelder felles rettigheter og plikter der styret har vært avhengig av tilslutning fra alle sameiere. Styret bør med andre ord være legitimert ut over sin materielle avgjørelsesmyndighet.

Forretningsføreren bør også kunne representere sameierne. Det bør han kunne gjøre i alle saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, uten å ha særskilt fullmakt. I hvilken grad styret har delegert til forretningsføreren å *avgjøre* slike saker, er et internt spørsmål.

Forslaget har på samme måte som borettslagslov og aksjeselskapslov en bestemmelse om at en medkontrahent i ond tro ikke kan påberope seg en disposisjon fra styret (eventuelt fra styremedlemmer som har undertegnet) eller forretningsfører hvis de har gått ut over det de internt hadde rett til. Bestemmelsen er fornet etter mønster fra aksjeselskapsloven § 18-15 slik den paragrafen er foreslått endret i Ot. prp. nr. 4 (1995-96).

11. Regnskap og revisjon

11.1 INNLEDNING

Departementet foreslår at gjeldende regler videreføres med noen endringer. Etter forslaget skal det i sameier med ni eller flere seksjoner føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med reglene i eller i medhold av regnskapsloven. For sameier med åtte eller færre seksjoner videreføres dagens regel om at styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det foreslås mer detaljerte bestemmelser om revisjonen. Sameier med ni eller flere seksjoner skal ha statsautorisert eller registrert revisor; i andre sameier avgjør sameiermøtet med vanlig flertall om sameiet skal ha revisor eller ikke.

11.2 REGNSKAP

Gjeldende rett

Etter gjeldende lov skal styret sørge for «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel». Det er ikke fastsatt nærmere regler om regnskapsførselens innhold. I lovens forarbeider er bemerket at man går ut fra at gjeldende regnskaps- og revisjonslovgivning vil bli anvendt så langt de passer (Ot.prp. nr. 48 (1981-82) s. 20 jf. NOU 1980:6 s. 80).

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo at gjeldende bestemmelse i hovedsak ble videreført, men med adgang for Kongen til å gi nærmere forskrifter om regnskapsførselen. Videre ble det foreslått at det inntas en bestemmelse om at regnskapsoversikt fra foregående kalenderår skulle legges fram på ordinært sameiermøte.

Høringsinstansenes syn

Finansdepartementet, Kredittilsynet og Nesodden Boligbyggelag mener at regnskapsførselen bør knyttes til regnskapslovgivningen. *Kredittilsynet* ønsker dette både for bokføring og årsregnskap. *Nesodden Boligbyggelag* påpeker at i tillegg bør forskriftene for borettslag om årsregnskap benyttes så langt de passer. Det vises til at bakgrunnen for disse forskrifter; å gjøre regnskapene tilgjengelige for alle beboere, også bør gjelde for boligsameier.

Finansdepartementet antar som et generelt hovedprinsipp at man i størst mulig utstrekning må unngå å fastsette egne materielle regler om regnskap og revisjon i særlover, bl.a. på grunn av de fortolkningsproblemer dette kan gi. Det uttales videre:

«I NOU 1993:30 «Regnskaps-, revisjons- og registreringsregler for stiftelser» er det bl.a. pekt på dette spørsmål. Når det gjelder særlige regnskapsregler er det bl.a. uttalt:

«Dersom stiftelsers regnskapsplikt bygger direkte på regnskapsloven, innebærer dette at en bygger på et alminnelig system som er innarbeidet for å vareta regnskapsmessige spørsmål generelt. Gruppen ser det slik at det rettslig sett bare innebærer en komplikasjon å måtte ta standpunkt til om de særlige reglene i stiftelsesloven i enkelte tilfelle vil innebære at stiftelser må løse regnskapsmessige spørsmål etter andre kriterier enn dem som gjelder i det alminnelige regelverket for regnskap.»

Skal regnskapet være tilgjengelig for brukerne, vil det være en komplikasjon å måtte sette seg inn i de særlige regler som eventuelt blir fastsatt, i stedet for å kunne forholde seg til de begreper og oppstillingsplaner mv. som ellers anvendes i regnskapsmessig sammenheng. Hvor det måtte bli strid om hvorledes regnskapet skal utarbeides og/eller forstås, vil en, dersom regnskapsloven blir gjort gjeldende, kunne nyttiggjøre seg den forståelse og praksis som er etablert i forhold til denne loven. Erfaringene med å fortolke seg fram til hvilke regnskapsregler stiftelsesloven egentlig inneholder (jfr. sitatet foran) er ikke gode.

Videre er å bemerke at regnskapsloven inneholder regler om bl.a. så sentrale spørsmål som bokføring og dokumentasjon, periodisering, oppbevaringsplikt for regnskapsmateriale, tilleggsopplysninger, årsberetning m.m. Særskilte regnskapsregler i en eierseksjonslov vil måtte få et omfang som omtrent tilsvarende regnskapslovens omfang i dag, dersom reglene skulle få et forsvarlig faglig nivå, og samtidig være dekkende for de spørsmål som oppstår i praksis, herunder i de tilfelle hvor det oppstår tvist om regnskapsmessige spørsmål.

Etter Finansdepartementets oppfatning vil en anvendelse av regnskapsloven ikke bli mer byrdefull for eierseksjoner (av en størrelse som betinger styre) enn de er for smånæringsforetak, stiftelser og andre mindre enheter.

Forøvrig kan Finansdepartementet dersom spesielle behov skulle vise seg, fastsette særlige tilpasningsbestemmelser med hjemmel i regnskapsloven, evt. etter tilrådning fra Kommunaldepartementet.»

Finansdepartementet har ut fra ovennevnte foreslått at det i sameier med ni eller flere seksjoner innføres regnskapsplikt etter regnskapsloven § 1 annet ledd, mens det for sameier med åtte eller færre seksjoner pålegges bokføringsplikt etter samme lov. Finansdepartementet peker for øvrig på at uttrykket «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel» er upresist.

Bergen og Omegn Boligbyggelag anfører at et eierseksjonssameie bør være sammenlignbart med borettslag med hensyn til spesifikke regnskapsforskrifter og kompetansekrav til regnskapsfører.

Departementets vurderinger

Departementet foreslår, etter nærmere drøftelser med Finansdepartementet, at høringsutkastets forslag videreføres med visse endringer.

Departementet tar utgangspunkt i at det i *alle* sameier bør stilles krav om regnskapsførsel. Departementet slutter seg til høringsinstansenes syn om at det i et krav om regnskapsførsel er en fordel å kunne bygge på det alminnelige regelverk for regnskap. Departementet er derfor enig med Finansdepartementet i at egne særbestemmelser i eierseksjonsloven i størst mulig utstrekning bør unngås. Høringsutkastets forslag om at det i forskifter til eierseksjonsloven kan gis nærmere regler om regnskapsførselen blir dermed ikke foreslått videreført. I den grad det er ønskelig med spesifikke krav til regnskapsførselen bør dette knyttes til bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

I små sameier er det neppe behov for en omfattende regnskapsførsel. Årsregnskapet blir stort sett en oppstilling over felleskostnader og innbetalinger fra sameierne, eventuelt sammen med oppgaver over inntående på bankkonto. I disse tilfelle bør sameierne selv kunne bestemme graden og omfanget av sin regnskapsførsel. En lovfestet plikt til å følge regnskapslovens regler kan medføre uønsket merarbeid og kostnader for sameierne. I større sameier må det derimot antas at det er behov for et mer utførlig regnskap. I disse tilfelle vil en plikt til å sørge for en regnskapsførsel i samsvar med regnskapslovgivningen som utgangspunkt passe.

I seksjonssameier er det tale om felles forvaltning av midler på vegne av sameierne og ikke om en juridisk enhet med egne midler. Bestemmelsene i regnskapsloven og aksjeselskapsloven kan derfor ikke uten videre overføres til eierseksjonsloven. Heller ikke forskriftene for borettslag, som Nesodden Boligbyggelag viser til, kan uten videre benyttes. Det kan likevel være behov for nærmere regler om regnskap for seksjonssameiene. Finansdepartementet vil kunne fastsette de tilpasningsbestemmelser som er nødvendige. Inn under en vurdering av behovet for tilpasninger vil inngå både reglene om bokføringen og årsoppgjørsreglene.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har på ovennevnte bakgrunn kommet til at det i sameier med ni eller flere seksjoner innføres en plikt til å føre regnskap og utarbeide årsoppgjør i samsvar med regnskapslovens regler. For sameier med åtte eller færre seksjoner videreføres gjeldende regel om «ordentlig og tilstrekkelig» regnskapsførsel. Det skillet som settes mellom ni eller flere og åtte eller færre seksjoner tilsvare det skillet som er valgt andre steder der det i loven sondres mellom store og små sameier. Samme sontring er valgt når det gjelder hvilke sameier som må velge styre, og hvilke sameier som må registreres.

11.3 REVISJON

Gjeldende rett

Gjeldende lov angir at regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Det er ikke stilt kvalifikasjonskrav til hvem som kan være revisor.

Departementets høringsutkast

Departementet foreslo her at det ble gitt mer detaljerte bestemmelser om revisjon. Det ble foreslått kvalifikasjonskrav til revisorer i sameier med ni eller flere seksjoner, mens gjeldende regel ble videreført for sameier med åtte eller færre seksjoner. Videre ble foreslått regler om valg av revisor, flertallskrav og visse særbestemmelser om revisors rettigheter/plikter i eierseksjonssameiet.

Høringsinstansenes syn

Kredittilsynet finner det ikke naturlig å ta stilling til de mer spesifikke revisjonsbestemmelsene i § 44. Forslaget medfører imidlertid ingen umiddelbare innvendinger.

Finansdepartementet uttaler:

«... for revisjon synes utkastet vesentlig mer presist og konkret enn gjeldende rett. En vil likevel peke på det uheldige ved den valgte lovteknikken som legger opp til et særskilt regelsett for revisjon av boligsameier. Dette er verken nødvendig eller ønskelig. Betrachtingene her blir av vesentlig samme prinsipielle karakter som det som foran er sagt om regnskap.

Etter Finansdepartementets oppfatning bør materielle regler om revisjon framgå av revisorloven eller av forskrifter gitt i medhold av revisorloven. En tenker her f.eks. på reglene om habilitet og uavhengighet, faglige krav til revisor, revisortilsyn etc.

En bestemmelse som fastslår revisjonsplikt vil imidlertid kunne ha sin naturlige plass i særlovgivning. Dette vil være særlig aktuelt når regnskapsplikten/revisjonsplikten er begrunnet i andre hensyn enn næringsvirksomhet, som i dette tilfellet.

Finansdepartementet vil også peke på at revisjonslovutvalget ventes å anbefale opprydning blant materielle særlovregler om revisjon. Samtidig forventes utvalget å foreslå en mer tilgjengelig lovstruktur og større klarhet i revisorloven. Med dette utgangspunktet synes det ikke riktig nå å gi regler som utkastets (høringsutkastets) §§ 43 og 44. Spørsmålet om særlige tilpasningsbestemmelser med hjemmel i regnskapsloven er nevnt foran. På samme måte kan særlige tilpasningsbestemmelser fastsettes i forskrift med hjemmel i revisorloven».

På bakgrunn av ovennevnte foreslår Finansdepartementet at lovens regel angir at sameiet velger revisor, samt at lov av 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer, med tilhørende forskrifter, får anvendelse for revisjon av sameiets regnskaper.

Departementets vurderinger

Departementet har etter en ny vurdering blitt stående ved at forslaget i høringsutkastet i hovedsak videreføres.

I små sameier stilles det få krav til regnskapsførselen, jf. pkt. 11.2. I slike sameier vil det normalt ikke være behov for en profesjonell revisor. Et krav om revisjonsplikt og krav om at revisjonen må skje ved statsautorisert eller registrert revisor vil i slike tilfelle kunne påføre sameierne unødvendige kostnader. Derimot bør det stilles krav om at noe større sameier skal ha statsautorisert eller registrert revisor. I den utstrekning det settes kvalifikasjonskrav til revisor, vil disse tilsvare borettslagslovens krav. For de sameiene som etter dette ikke har plikt til å ha profesjonell revisor, bør det overlates til sameiermøtet å avgjøre om sameiet skal ha revisor i det hele tatt.

For revisjonen bør bestemmelsene i revisorloven gjelde så langt de passer. Enkelte bestemmelser om valg av revisor og møteplikt for revisor bør likevel tas med i eierseksjonsloven. Høringsutkastets forslag om at sameiermøtet bare kan velge revisor dersom dette er omtalt i innkalling, utgår. En slik bestemmelse må anses overflødig ved siden av utkastet § 34.

11.4 GRANSKING

Gjeldende rett

Gjeldende eierseksjonslov har ikke regler om gransking, dvs. om adgang for sameiermøte eller en annen instans, f.eks. skifteretten, til å beslutte ekstraordinær gransking av forvaltningen eller andre forhold i forbindelse med sameiernes styre eller sameiermøtevedtak.

Departementets høringsutkast

Departementets høringsutkast inneholdt heller ingen vurdering eller forslag om gransking.

Høringsinstansenes syn

I sin høringsuttalelse anfører *Den norske Advokatforening* at det savnes en vurdering av om det bør innføres adgang til å kreve gransking hvis skifteretten finner rimelig grunn til det. Det påpekes at i

mange sameier, særlig boligsameier, treffer flertallet avgjørelser som diskriminerer mindretallet. Flertallet utgjøres ofte av den tidligere eier. Etter de någjeldende regler er mindretallet henvist til å reise sak for å få omgjort flertallets disposisjoner, enten disse er vedtatt i sameiermøte, eller rett og slett gjennomført uten at mindretallet er rådspurt. I praksis skal det mye til for at mindretallet bringer saken inn for domstolene. Advokatforeningen antar at gransking etter mønster av borettslagsloven § 77 vil kunne tjene som hensiktsmessig førstehjelp for et diskriminert mindretall.

Departementets vurderinger

Departementet har kommet til at det ikke bør foreslås en regel om gransking i eierseksjonsloven.

Borettslagslovens regler om gransking (borettslagsloven § 77) har i hovedsak som mål å bidra til at virksomheten i borettslaget blir undersøkt med sikte på å avdekke forhold som kan være ulovlige eller kritikkverdige. Ved gransking skal det gis tilgang til borettslagets protokoller, regnskap med bilag og andre dokumenter etc. Tilsvarende regler finnes i aksjesloven for aksjeselskaper. Etter departementets oppfatning vil disse regler ikke uten videre passe på et eierseksjonssameie som ikke er en egen juridisk enhet med egen virksomhet slik som borettslag og aksjeselskap. I sin høringsuttalelse peker Advokatforeningen på at gransking kan være aktuelt bl.a. i forbindelse med flertallsvedtak som diskriminerer mindretallet. Departementet antar at slike vedtak er lite egnet som gjenstand for gransking. Om mindretallets vern mot diskriminerende vedtak er overskredet, vil måtte bli en vurdering av de faktiske forhold, dvs. av vedtakets virkning og konsekvenser. Heller ikke i forhold til vedtak som besluttes og gjennomføres uten behandling i sameiernes lovlig valgte styre eller i sameiermøte, er gransking et egnet virkemiddel. Departementet vil også peke på at opphevelse eller endring av vedtak som et mindretall er uenige i, uansett eventuell gransking vanligvis må avgjøres ved domstolsbehandling. Flertallet vil i disse tilfelle ofte ikke ønske endring eller opphevelse.

12. Enkelte spørsmål som ikke er regulert i forslaget

12.1 INNLEDNING

I dette kapitlet omtales enkelte spørsmål som ikke er regulert i departementets forslag til ny lov, men som har vært vurdert med tanke på lovregulering. Det gjelder spørsmålet om å videreføre forbudet fra gjeldende eierseksjonslov om erverv av mer enn to seksjoner. Videre gjelder det spørsmålet om eventuell regulering av oppløsning av seksjonssameier. Eventuelle straffe- og erstatningsbestemmelser, bestemmelser om taushetsplikt og bestemmelser om hvordan frister skal regnes, omtales også. Til slutt tas opp enkelte spørsmål rundt tvisteløsning i seksjonssameier.

12.2 ADGANGEN TIL Å ERVERVE MER ENN TO BOLIGSEKSJONER I SAMME EIENDOM

Gjeldende rett

Gjeldende lov har i § 10 fjerde ledd et forbud mot at noen erverver mer enn to seksjoner i sameiet. Bestemmelsen er oppfattet slik at forbudet bare gjelder boligseksjoner. Det er gjort unntak som innebærer at enkelte kan erverve mer enn to seksjoner, nemlig staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Departementets høringsutkast

I høringsutkastet ble det foreslått å oppheve forbudet. Begrunnelsen var først og fremst at dagens forbud har hatt liten effekt.

Høringsinstansenes syn

Bare få høringsinstanser har uttalt seg særskilt til dette forslaget. *Oslo kommune*, *NBBL*, *OBOS* og *Norges Leieboerforening* stiller seg i sine høringsuttalelser kritisk til opphevelsen. De påpeker at forbudet bidrar til å spre eiendomsretten og således må betraktes som et viktig boligpolitisk virkemiddel. Eventuelle omgåelser bør forhindres gjennom en strengere lovbestemmelse samt en strengere tolkningspraksis i departementet. *Forsvarsdepartementet* uttaler spesielt at det går inn for opphevelse av forbudet.

Departementets vurderinger

Forbudet mot erverv av mer enn to seksjoner kom inn i eierseksjonsloven under behandlingen i Stortinget.

Begrunnelsen var at hensikten med loven var å spre eiendomsretten (Innst. O. nr. 36 1982-83 s. 9).

Det er fortsatt et viktig mål å spre eiendomsretten til boliger. Etter departementets oppfatning har imidlertid ervervsforbudet her hatt liten effekt. Forbudet retter seg mot erverv i det enkelte sameie. Det er *ingen begrensninger* når det gjelder hvor mange seksjoner en person kan erverve *totalt*, så lenge seksjonene er fordelt på flere seksjonssameier. Dette medfører at forbudet er et lite egnet virkemiddel for å spre eiendomsretten til boligmassen generelt, dvs. at landets boliger bør være fordelt på flest mulig.

Spørsmålet er dernest om forbudet har hatt noen betydning for spredning av eiendomsretten i det enkelte seksjonssameie. Etter Stortingets forutsetning skulle bestemmelsen ikke være til hinder for at den opprinnelige eieren ble sittende med mer enn to seksjoner etter seksjoneringen. Dette har også skjedd i stor utstrekning. Departementet har tolket bestemmelsen slik at den ikke stenger for erverv av mer enn to boligseksjoner ved arv eller forskudd på arv. Departementet har, med tilslutning fra Justisdepartementets Lovavdeling, også tolket forbudet slik at ulike selskaper må vurderes hver for seg i forhold til antall seksjoner disse kan eie, uavhengig av om det er samme eierinteresser som står bak selskapene. Dette innebærer at f.eks. 5 ulike aksjeselskaper kan erverve 2 seksjoner hver, selv om samtlige selskaper eies av en person. På tilsvarende vis er bestemmelsen tolket slik at flere medlemmer av samme familie kan erverve to seksjoner hver, uten hinder av forbudet. Selv om man tok sikte på en innskjerping av forbudet, ville det trolig ha liten effekt, ettersom det ville være svært vanskelig å kontrollere f.eks. hvem som står bak ulike selskaper.

Det kan imidlertid ikke utelukkes at opphevelse av forbudet kan føre til at noen vil kjøpe opp flere eierseksjoner i et seksjonssameie for utleie. Fra et *boligmiljøsynspunkt* kan det hevdes at dette i noen tilfelle er uheldig, fordi det kan være interessemotsetninger mellom «beboereiere» og «utleieeiere», eventuelt også leietakere, f.eks. om vedlikehold, dugnader o.l. Imidlertid løser ikke ervervsforbudet i loven «problemet» med utleide seksjoner, da loven ikke setter noen begrensninger i den enkelte eiers adgang til å leie ut sin/sine seksjoner. Et boligseksjonssameie kan derfor allerede i dag bestå av 100% utleide boliger.

En annen mulig konsekvens av opphevelse av ervervsforbudet er at dette kan medføre at enkelte sameiere kan få en dominerende innflytelse i sameiet og dermed overstyre de øvrige eierne når det gjelder flertallsbeslutninger. Misbruk av *dominerende inn-*

flytelse kan imidlertid motvirkes gjennom de generelle bestemmelser om vern av mindretallets interesser. Departementet foreslår at slike regler nå lovfestes slik at de gjelder i alle forhold også overfor opprinnelig eier, som jo kan sitte med ubegrenset antall seksjoner. Fra den enkelte seksjonseiers side må det viktigste være *hva* han må finne seg i, ikke *hvem* som utøver flertallet bak de enkelte beslutninger.

Forbudet kan også ha uheldige følger, for eksempel ved at panthavere ikke uten videre kan erverve flere seksjoner selv om det er nødvendig for å redde fordringer som er sikret med pant i seksjonene. Etter departementets vurdering bør ikke et eventuelt forbud under noen omstendighet være til hinder for at kreditorer erverver flere seksjoner for å redde egne fordringer. Med et slikt forbud ville det bli vanskeligheter med å få finansiert seksjonerte bygg under oppførelse, ettersom kreditor da ikke ville ha rett til å erverve mer enn to seksjoner ved en pantrealisasjon.

Departementet er etter dette blitt stående ved at forbudet mot erverv av mer enn to seksjoner ikke bør videreføres i en ny lov.

12.3 OPPLØSNING AV SEKSJONSSAMEIER

Gjeldende rett

Gjeldende eierseksjonslov har ingen bestemmelser om oppløsning av seksjonssameier. Utvalget som forberedte loven, forutsatte at oppløsning kunne skje hvis alle sameierne var enige om det (NOU 1980:6 s. 67).

Departementets høringsutkast

Utkastet hadde ingen forslag til regulering av spørsmålet om oppløsning av seksjonssameier.

Høringsinstansenes syn

Ingen av høringsinstansene har uttalt seg om emnet.

Departementets vurderinger

En oppløsning i form av sletting av seksjoneringen kombinert med et krav om *salg av eiendommen* ville være en parallell til oppløsningsbestemmelsene i sameieloven. Etter sameieloven § 15 er utgangspunktet at hver sameier kan kreve sameiet oppløst. Noen fri adgang til å kreve oppløsning av sameiet synes ikke påkrevet i seksjonssameier. Seksjonssameiene bygger på en gjennomført bruksdeling, og seksjonene framstår i hovedsak som egne eiendomsenheter. Behovet for å komme ut av sameieforholdet kan derfor ivaretas ved at seksjonen selges. Adgangen til å selge egen seksjon og adgangen til å pålegge en misligholdende sameier å selge vil også stort sett gi tilfredsstillende løsninger i misligholdstilfellene. En adgang til å kreve sameiet oppløst, enten uten særskilt grunn eller på grunn av mislighold, ville kunne

bli brukt som pressmiddel fordi det kunne true de andre sameiernes rett til nødvendig bolig eller nødvendige lokaler, og fordi det kunne føre til spill av verdier. For den enkelte sameier kan ulempene ved en oppløsningsadgang bli den samme selv om et *flertall* står bak kravet. Departementet mener at det ikke bør innføres regler som gir enkelte sameiere eller et flertall av sameiere adgang til å kreve oppløsning ved salg.

En annen form for «oppløsning» er en *sletting av seksjoneringen*, uten at slettingen nødvendigvis blir fulgt av et salg av eiendommen. Etter slettingen fortsetter i så fall sameierne som sameiere, men de særlige regler om eierseksjoner vil ikke gjelde for dette sameieforholdet. For boliger kan en slik sletting gi forhold som er i strid med forbudet mot avvikende sameieformer (utkastet § 2), og en avvikling av sameieforholdet eller av eneretten til bruk av bolig blir konsekvensen. Gjelder det lokaler, kan sameierne fortsatt ha enerett til bruk av de enkelte bruksenheter.

En sletting av seksjoneringen vil etter forslaget måtte regnes som en resekjonering, og den vil ikke kunne gjennomføres uten tilslutning fra alle sameierne. Departementet kan ikke se at det er behov for en adgang for et *flertall* til å gjennomføre en sletting mot mindretallets vilje. Det vises til det som er sagt foran om oppløsning med påfølgende krav om salg. Spørsmålet er heller om adgangen til å slette seksjoneringen etter *enstemmig vedtak* bør innskrenkes av hensyn til panthavere og andre rettighetshavere i seksjonene, jf. bestemmelsene i delingsloven § 4-3 om sammenføyning av eiendommer. Departementet er imidlertid kommet til at en nærmere regulering av dette spørsmålet ikke er påkrevet. Det kan særlig pekes på at faren for prioritetskollisjoner (som er nevnt i delingsloven § 4-3) ikke er stor ved sletting av seksjonering da rettighetene fortsatt vil hefte på sameiepartene. Dessuten vil en resekjonering kreve samtykke fra panthaverne, jf. utkastet §§ 12 og 13.

Departementet er etter dette kommet til at det ikke foreslås regler om oppløsning av seksjonssameier.

12.4 STRAFFE- OG ERSTATNINGSBESTEMMELSER

Gjeldende eierseksjonslov har ikke bestemmelser om straffansvar eller erstatningsansvar for styremedlemmer, sameiere eller andre. Heller ikke *høringsutkastet* hadde slike bestemmelser. Ingen av *høringsinstansene* har uttalt seg om spørsmålet.

Både aksjeselskapsloven og borettslagsloven har bestemmelser om straff- og erstatningsansvar for styremedlemmer og andre. I begge lovene er det gjort straffbart å overtre bestemmelser som er gitt i eller i medhold av lovene, og i aksjeselskapsloven er det dessuten en rekke mer detaljerte straffebud. Erstatningsansvaret etter de to lovene bygger i hovedsak på den alminnelige skyldregelen.

Departementet antar at det ikke er ønskelig med egne straffebestemmelser i eierseksjonsloven. Alminnelige straffebestemmelser for eksempel om økonomiske misligheter vil være tilstrekkelige. Tilsvarende anses det ikke nødvendig å lovfeste egne regler om erstatningsansvar i tillegg til de alminnelige reglene om ansvar på skyldgrunnlag.

12.5 TAUSHETSPLIKT

Gjeldende eierseksjonslov har ikke bestemmelser om taushetsplikt. *Høringsutkastet* hadde heller ikke slike bestemmelser. Ingen *høringsinstanser* har uttalt seg om spørsmålet.

Bestemmelser om taushetsplikt ble innført i borettslagsloven og boligbyggelagsloven i 1992. I begrunnelsen var det blant annet pekt på at boligbyggelaget, særlig som forretningsfører for tilknyttede borettslag, behandler følsomme opplysninger om andelseiere og eventuelle framleiere.

Lovfestet taushetsplikt for private er oftest begrenset til bestemte yrkesgrupper. Det er ikke vanlig at private foretak eller sammenslutninger pålegges en generell taushetsplikt av den typen som nå gjelder for boligbyggelag og borettslag. Boligbyggelagene med tilknyttede borettslag står i en særstilling, ikke minst fordi boligkooperasjonen ofte har spilt en viktig rolle i samarbeidet med kommunene når det gjelder å skaffe boliger f.eks. til vanskeligstilte grupper. Departementet er kommet til at det ikke er særskilt grunn til å utvide den lovfestede taushetsplikten til også å gjelde seksjonssameier. Heller ikke for boligaksjeselskaper eller private utleiere er det lovfestet noen taushetsplikt.

12.6 BEREGNING AV FRISTER

Gjeldende eierseksjonslov har ikke bestemmelser om hvordan frister skal beregnes, og *høringsutkastet* hadde heller ikke slike bestemmelser. Ingen av *høringsinstansene* har kommet med merknader.

Enkelte lover, for eksempel sameieloven og aksjeselskapsloven, har bestemmelser om hvordan *frister skal beregnes*. I sameieloven § 16 er det vist til *domstolsloven* §§ 148 og 149, og i aksjeselskapsloven § 16-4 er det en bestemmelse som i hovedsak anviser samme beregning av frister som en henvisning til *domstolsloven* ville gi. I borettslagsloven er det ikke tatt inn bestemmelser om beregning av frister.

Når det oppstår spørsmål om beregning av frister, vil det ofte være nærliggende å søke rettleiding i *domstolsloven*, selv om dette ikke er uttrykkelig lovfestet. Etter departementets oppfatning er det ikke nødvendig å ta inn en egen bestemmelse i en ny eierseksjonslov.

Sameieloven har også bestemmelser om hvordan en *frist avbrytes*. I § 16 annet ledd er det en bestemmelse om at «skriftlig utsegn eller melding» er satt

fram i tide hvis den er avgitt til post eller telegraf innen fristen. Uten en slik bestemmelse vil det i mange sammenhenger være nærliggende å ta utgangspunkt i *avtalelovens* regler. For eksempel må det antakelig kreves at en erklæring om bruk av kjøperetten må være kommet fram innen den fastsatte frist, slik at det ikke er nok at erklæringen er forsvarlig avsendt. Spørsmålet må avgjøres i forhold til den enkelte bestemmelse. Departementet har ikke funnet grunn til å lovfeste en regel om at det er nok at erklæringer er forsvarlig avgitt.

12.7 TVISTELØSNING

Gjeldende rett

Gjeldende lov har en bestemmelse om at tvister mellom sameierne hører under husleieretten der slik domstol er opprettet. Etter at Oslo husleierett ble nedlagt 1. mai 1989 har det ikke vært husleierett i noen kommune, og i forslaget til ny husleielov (NOU 1993:4) er adgangen til å opprette egne husleieretter ikke videreført.

Departementets høringsutkast

Det ble ikke foreslått særlige bestemmelser om tvisteløsning i seksjonssameier.

Høringsinstansenes syn

Justisdepartementet peker på at konsekvensen av at det ikke tas inn en bestemmelse som forbyr forhåndsavtaler om voldgift, vil være at noen saker vil bli avgjort av voldgiftsretten, mens hovedparten av sakene fremdeles vil bli avgjort ved domstolen. At noen saker avgjøres av voldgiftsretten, bidrar til å avlaste domstolens arbeid. Justisdepartementet ser det derfor ikke hensiktsmessig å innta i lovteksten et forbud mot voldgiftsavtaler. Justisdepartementet slutter seg til at det ikke gis egne særregler om forenklet tvisteløsning, idet reglene om forenklet rettergang vil bidra til at saker kan løses raskt og være mindre kostbare.

Drammen kommune mener det bør innføres en praktisk oppmannsordning for «småsameier» og anfører at i de tilfelle bygget kun har 2-3 seksjoner, er det ofte lite praktisk å vise til at konflikter kan løses innenfor rammen av vanlig møtestruktur i sameiets organer. Når det oppstår et motsetningsforhold i mindre eiendommer, inntreer gjerne «handlingslamme» inntil konflikten er løst ved domstolene. En praktisk voldgifts- eller oppmannsordning kunne kanskje bidra til å løse en del konflikter i minnelighet.

Departementets vurderinger

Departementet har vurdert å ta inn en bestemmelse som forbyr forhåndsavtaler om *voldgiftsbehandling* i

seksjonssameier. Et slikt forbud finnes i någjeldende husleielov og er i forslaget til ny husleielov (NOU 1993:4) videreført for boligleieforhold. Forhåndsavtaler om voldgiftsbehandling av tvister kan ha betenkelige sider i forbrukerforhold, særlig på grunn av de høye kostnadene med voldgiftssaker. På den annen side kan voldgiftsbehandling være enklere og raske enn vanlig domstolsbehandling. Voldgiftsbehandling kan videre, som påpekt av Justisdepartementet, bidra til å avlaste domstolene.

For tvister mellom næringsdrivende er det ikke grunn til å begrense adgangen til å inngå forhåndsavtaler om voldgiftsbehandling. I sameier med både boligseksjoner og næringsseksjoner måtte nok et forbud likevel omfatte *alle* tvister, ellers ville det kunne oppstå vanskelige avgrensings spørsmål der en tvist har betydning for begge grupper av sameiere. Dermed ville et forbud mot voldgiftsavtaler også komme til å omfatte en rekke tvister mellom næringsdrivende.

Departementet er blitt stående ved at det ikke er tilstrekkelig grunn til å forby voldgiftsavtaler i seksjonssameier.

Departementet har videre vurdert om det er behov for bestemmelser om at retten kan gi *midlertidig bruksrett* til en bruksenhet når det foreligger tvist om godkjenning av ny sameier eller leier. Slike bestemmelser finnes i husleieloven og i borettslagsloven. Forslaget har ikke bestemmelser om godkjenning av

ny sameier eller leier. Godkjenningskrav må eventuelt innføres av sameierne selv. På denne bakgrunn er det ikke hensiktsmessig å ta med særlige bestemmelser om midlertidig bruksrett i slike situasjoner. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven om midlertidig forføyning vil etter departementets oppfatning være tilstrekkelige.

Departementet har også vurdert regler om *forenklet tvisteløsning*, for eksempel i form av nemndsbehandling eller oppmannsordninger (som i forslaget til ny husleielov, NOU 1993:4). I mange tilfelle vil det være av verdi å kunne få en rask avgjørelse av en tvist i sameiet uten store kostnader. Det kan oppstå tvil om forståelsen av loven eller av avtaler, og tvistes spørsmålene kan ha stor betydning for sameierne og forholdet dem imellom, selv om den økonomiske verdien kan være liten. Departementet er likevel blitt stående ved at det ikke er tilstrekkelig grunn til å opprette egne tvisteløsningsorganer for seksjonssameier. Departementet kan heller ikke se at de forhold Drammen kommune peker på taler sterkt nok for at det spesielt for små sameier opprettes særlige tvisteløsningsregler. Mindre tvister kan bringes inn for de ordinære domstolene etter reglene om forenklet rettergang. Det vil dessuten være mulig å inngå avtaler om enklere tvisteløsning i det enkelte tilfelle, for eksempel ved innhenting av sakkyndige uttalelser. Det er heller ikke noe i veien for at det opprettes tvistenemnder e.l. på frivillig basis.

13. Administrative og økonomiske konsekvenser

Totalt sett antas lovforslaget ikke å medføre store økonomiske eller administrative konsekvenser.

Forbudet mot å pantsette ulovlige seksjoner vil imidlertid forutsette større kontroll og oppfølging fra finansinstitusjonenes side ved behandling av søknader om kreditt mot pant i ideelle sameieandeler i fast eiendom som ikke er seksjonert. Innvilgelse av kreditt i ulovlige seksjoner kan få økonomiske konsekvenser for kreditorene i form av tapt pantesikkerhet. Muligheten for å avvikle panteforholdet gjennom tvangsdekning må eventuelt behandles av namsmyndighetene. Bestemmelsen oppfordrer til forsiktighet på kreditorenes side, og kan medføre skjerpede rutiner med hensyn til å vurdere sikkerheten i slike saker. Det antas at tvangsavviklingssakene neppe vil få et omfang av særlig betydning for arbeidsmengden hos namsmyndighetene.

Bestemmelsen om at kommunen heretter skal være seksjoneringsmyndighet, vil gi merarbeid til kommunene. Det innføres en grundigere og mer omfattende kontroll i forhold til den dokumentkontrollen som tinglysingsmyndighetene til nå har gjennomført. Det legges imidlertid opp til at kommunen gjennom å fastsette gebyrer hovedsakelig skal få dekket utgiftene som arbeidet vil kreve. Denne omorganiseringen vil føre til at tinglysingsembetet blir avlastet for arbeid, fordi tinglysing nå blir en ren registreringsforretning.

Det innføres klageadgang over kommunens seksjoneringsvedtak. Vedtaket skal kunne påklages til departementet, eller til fylkesmannen etter delegasjon. Det er vanskelig å si noe om hvor store saks-

mengder klageadgangen vil føre til. I praksis har det i en del tilfelle vist seg at rekvirenten mangler kunnskap om hva som må framgå av en seksjoneringsbegjæring. Når begjæringen idag sendes i retur fra tinglysingsembetet, vil det opplyses om hvilke forhold som er til hinder for seksjonering. Slik informasjon fører ofte til rettelser som gjør at betingelsene for tinglysing likevel blir oppfylt. Også kommunens grunnlag for å nekte seksjonering vil i endel tilfelle skyldes mangelfulle seksjoneringsbegjæringer som tross gitt frist, ikke er rettet opp f.eks. på grunn av ulik oppfatning av innholdet i loven. Det er videre grunn til å anta at det også vil foreligge hindringer for seksjonering som rekvirenten enten ikke kan eller vil rydde av veien, og der begjæringen vil ende opp som en klagesak. Den administrative klagebehandling som det nå åpnes for vil medføre noe merarbeid for det offentlige, men det reelle antall klagesaker til departementet, evt. fylkesmannen, antas imidlertid ikke å få et stort omfang.

I følge utkast til ny lov skal retten oppnevne takstnemnd ved *kjennelse* når leietaker krever takst ved bruk av kjøperetten. Retten skal gjennom *kjennelse* også fastsette godtgjørelse for medlemmene av takstnemnda, og avgjøre hvem som skal bære kostnadene ved verdsettelsen. Når takst er fastsatt, kan avgjørelsen eventuelt påkjæres med krav om at ny takstnemnd må oppnevnes. Rettens prøvelse er imidlertid begrenset, og den skjønnsmessige vurderingen kan ikke angripes. Merarbeidet for domstolene antas ikke å bli vesentlig.

14. Merknader til de enkelte paragrafer

Kapitlet inneholder merknader til de enkelte paragrafer i lovutkastet. I merknadene er det vist til de aktuelle avsnittene i de foregående kapitlene. Det blir gjort nærmere rede for detaljene i bestemmelsene og for hvordan de er ment å forstås. I korte trekk sammenholdes de nye bestemmelsene med gjeldende rettstilstand.

Til kapittel I Innledende bestemmelser

Kapittel I inneholder bestemmelser om lovens virkeområde og om hva som forstås med eierseksjoner (§ 1). Det fastlegges i hvilken grad sameie i bebygd eiendom kombinert med bruksrett til bolig i eiendommen kan tillates uten seksjonering (§ 2). Særskilt eneeiendomsrett til del av bygning skal ikke kunne etableres uten fradeling av grunn (§ 3). I § 4 fastslås det at loven som hovedregel ikke kan fravikes ved avtale.

Hovedtrekkene er omtalt i kapittel 4 foran.

Til § 1 Virkeområde; definisjoner

Paragrafens *første ledd første punktum* fastslår at loven skal gjelde for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel II i lovutkastet eller på tilsvarende måte før loven trådte i kraft. For gjeldende eierseksjonslov har det vært antatt at den gjelder også for sameieforhold som omfattes av definisjonen av «eierseksjon», selv om regulær seksjonering ikke har funnet sted. Forslaget om å la lovens bestemmelser gjelde bare for de seksjonene som er formelt etablert, er grunnlagt under pkt. 4.2. Bestemmelsene i § 2 skal hindre at det etableres avvikende sameieformer for boliger.

Seksjonering etter bestemmelsene i kapittel II skjer ved et seksjoneringsvedtak i kommunen (§5). Dette er nytt i forhold til gjeldende eierseksjonslov der seksjonering skjer ved tinglysning av seksjoneringsbegjæringen. Bestemmelsene i utkastet skal også gjelde for eierseksjoner som er etablert etter gjeldende lov. Før gjeldende eierseksjonslov ble innført, ble det også etablert sameieforhold som stort sett svarer til eierseksjoner i lovens forstand. Enerett til bruk av bestemte bruksenheter ble knyttet til sameiepart i eiendommen, og denne sammenknytningen gikk fram av tinglyste dokumenter. Det ble opprettet egne grunnboksblad for sameiepartene. Eierseksjonsloven ble gjort gjeldende for disse sameieforholdene (ofte omtalt som eierleiligheter). Også den loven som her er foreslått, skal gjelde for disse eldre sameieforholdene. Enkelte overgangsregler er gitt i § 47.

Det er grunn til å tro at det eksisterer sameiefor-

hold hvor bruksrett til deler av eiendommen er mer eller mindre fast knyttet til enkelte sameiepart, uten at kombinasjonen av sameiepart og bruksrett har vært kalt - eller oppfattet som - eierleilighet eller eierseksjon, og uten at det er gjort noe for å markere at sameieparten og bruksretten skal utgjøre en egen eiendomsenhet. Slike sameieforhold skal som utgangspunkt falle utenom den nye loven.

I tidsrommet fra 1976 til 1983 var det ikke tillatt å etablere eierseksjoner i bestående bygninger med mer enn fire boliger. Departementet kunne gjøre unntak fra forbudet. Det ble i perioden inngått en rekke avtaler om sameieforhold hvor den enkelte sameier faktisk fikk bruksrett til bolig i eiendom, men hvor sammenknytning mellom sameiepart og bruksrett ikke ble tinglyst («eierpartleiligheter» o.l.). Tilsvarende sameieforhold er nok blitt etablert etter at någjeldende eierseksjonslov ble innført, men da først og fremst i tilfelle hvor standardkravene har hindret seksjonering, eventuelt i tilfelle hvor motivet har vært å unngå kjøperetten for leiere i eiendommen. Departementet foreslår at den nye loven *ikke* skal gjøres gjeldende for disse sameieforholdene. En fullstendig gjennomføring av lovens bestemmelser ville være vanskelig uten en forutgående seksjonering, og en slik seksjonering kunne ikke uten videre påbys, selv ikke hvor vilkårene for seksjonering i og for seg var oppfylt. I foreliggende forslag tas det ikke stilling til hvorvidt etableringen av disse sameieforholdene var lovlig da den skjedde, og utkastet sier heller ikke noe om følgene av en eventuell tidligere ulovlig seksjonering. Dette er spørsmål som må avgjøres på grunnlag av den lovgivning som gjaldt da forholdet ble etablert.

I *første ledd annet punktum* er det tatt inn en definisjon av «eierseksjon». Definisjonen har samme innhold som definisjonen i gjeldende eierseksjonslov, men formuleringen er litt forskjellig. Definisjonen skal ikke trekke opp virkeområdet for loven; virkeområdet framgår av første punktum i første ledd sammenholdt med bestemmelsene i kapittel II om seksjonering. Formålet med definisjonen blir derfor å gi en foreløpig bestemmelse av hva en eierseksjon er. Dette gjøres ved å nevne de sentrale kjennetegnene, nemlig at enerett til bruk av en bruksenhet i bebygd eiendom er knyttet til en sameiepart i eiendommen. Etter loven har eierseksjonene også andre kjennetegn, blant annet at det er opprettet eget grunnboksblad for hver seksjon, men dette er det ikke nødvendig å nevne i definisjonen.

I definisjonen er nevnt «sameieandel i bebygd eiendom». Det er ikke som i gjeldende lov særskilt nevnt at grunnen kan være eid eller festet. Ligger bygningen på festet grunn, er det sameie i bygning-

gen, mens det for grunnen foreligger et felles feste-forhold, et «samfesteforhold». Det antas å være i samsvar med vanlig ordbruk å tale om «bebygd eiendom» også der grunnen er festet, og departementet har ikke funnet det nødvendig å framheve her eller i andre bestemmelser at grunnen kan være eid eller festet.

I sin høringsuttalelse påpeker *Den norske Advokatforening* at definisjonen begrenser instituttet til «bebygd eiendom», mens § 6 femte ledd første punktum forutsetter at også planlagt bygning kan seksjoneres. Som påpekt ovenfor skal definisjonen ikke trekke opp virkeområdet for loven. Den er bare ment som en foreløpig bestemmelse av hva en eierseksjon er. Virkeområdet går fram av første punktum sammenholdt med bestemmelsene om seksjonering i kapittel II. Av § 6 i nevnte kapittel framgår det at planlagt bygning kan seksjoneres når byggetillatelse foreligger.

Eierseksjoner kan bare tenkes i eiendommer med flere bruksenheter; det er til hver *sameieandel* det skal knyttes bruksrett, og av sameieandeler må det være minst to. Seksjoneringen medfører at det skapes nye registerenheter, og det kan derfor tenkes at alle seksjonene i en eiendom har samme eier, selv om det da strengt tatt ikke foreligger noe sameie. I definisjonen er det nevnt at enerett til bruk skal gjelde en av flere bruksenheter i eiendommen.

I utkastet er det skilt mellom boliger og andre bruksenheter. Bruksenheter med annet formål enn boligformål kan ha varierende karakter. Det kan gjelde bruksenheter til næringsformål, som industri-lokaler, lagerlokaler, kontorer og hoteller, eller det kan være svømmehaller, undervisningsrom eller forsamlingshus osv. Den eneste inndelingen som har betydning i forhold til bestemmelsene i utkastet, er inndelingen i boliger og andre bruksenheter. Seksjonene blir omtalt som boligseksjoner og næringsseksjoner (jf. § 6 sjette ledd), selv om seksjoner som ikke er boliger, kan ha andre formål enn næringsformål. I definisjonen er «boliger eller andre bruksenheter» nevnt dels for å markere inndelingen i to slags seksjoner, dels for å gjøre ordet «bruksenhet» lettere forståelig.

Bestemmelsen i *annet ledd* fastslår at loven skal gjelde tilsvarende for allerede lovlig opprettet og tinglyst sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet *særskilt eiendomsrett* til bruksenhet i eiendommen. Før eierseksjonene ble lovregulert, ble det i enkelte tilfelle opprettet eiefellesskaper hvor grunn og fellesarealer lå i sameie, mens den enkelte skulle være eneeier av sin bruksenhet. Eieformen finnes i andre land, blant annet i Danmark. Etter gjeldende eierseksjonslov kan det ikke «stiftes eiendomsrett til fysisk del av bygning» uten fradeling av grunn. Dette er altså bare aktuelt for rekkehus o.l. hvor alle bruksenheter ligger på bakken (se under pkt. 4.7 ovenfor). En liknende regel foreslås i den nye loven (§ 3). Men loven skal altså gjelde for de eiefellesskapene

som tidligere er lovlig opprettet med denne formen; det samme er regelen etter gjeldende eierseksjonslov. Det må antas at det i disse tilfellene er tatt sikte på en slik oppdeling i egne eiendomsenheter at eierseksjonsloven vil passe. I utkastet er uttrykket «særskilt eiendomsrett til bolig eller annen bruksenhet» nyttet i stedet for «eiendomsrett til fysisk del av bygning» fordi uttrykket er mer treffende. I den danske loven er eierleilighetene omtalt som «lejligheder, der ejes særskilt».

I *tredje ledd* er det fastslått at bolig betyr både helårsbolig og fritidsbolig. Fritidsboliger er omtalt under pkt. 4.9. Som nevnt der er det likevel gjort unntak for fritidsboliger når det gjelder forbudet mot andre sameieformer, standardkravene til bruksenheten og kjøperetten (se § 2 femte ledd, § 6 syvende ledd og § 14 sjette ledd). I enkelte tilfelle vil det kunne være vanskelig å avgjøre om en bolig skal regnes som fritidsbolig eller helårsbolig. Et viktig moment ved avgjørelsen vil være om boligen etter sin karakter er beregnet til bruk som permanent bolig året rundt. Hvilken faktisk bruk sameieren gjør av boligen til enhver tid, vil normalt ha mindre betydning. Det må også legges vekt på hvilken karakter de andre boligene i eiendommen har; hvis de andre boligene i eiendommen er innrettet og overveiende brukt som fritidsboliger, bør det ikke være avgjørende om den ene av boligene er i bruk storparten av året.

Til § 2 Andre sameieformer

Paragrafen begrenser adgangen til å kombinere bruksrett til bolig med sameiepart i eiendommen uten at det skjer ved seksjonering. Formålet er dels å hindre at bestemmelsene i loven om standardkrav og om kjøperett skal kunne omgås ved at andre sameieformer blir valgt. Dels er formålet å unngå at det oppstår tallrike og uoversiktlige eieformer for bolig. Bestemmelsene er omtalt under pkt. 4.3. For *gjeldende rett* har departementet antatt at kombinasjoner av bruksrett og sameierett ikke kan etableres uten seksjonering, og det er da ikke skilt mellom boliger og andre bruksenheter. Bestemmelsene her vil som hovedregel ikke få betydning for rettsforhold som er etablert før den nye loven trer i kraft, jf. overgangsbestemmelsene i § 47 første ledd og merknadene til den bestemmelsen.

I *første ledd* er det satt rammer for hvilke avtaler som gyldig kan inngås mellom sameiere i eiendom med flere bruksenheter når det gjelder bruksrett til bolig. Den enkelte sameier kan ikke gyldig gis enerett til bruk av boligen for mer enn ti år. Hvis brukeren blir sameier etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende innen den samme rammen. Bestemmelsen gjelder for eiendommer som ikke seksjoneres. Seksjoneringen innebærer nettopp at det knyttes varige bruksretter til sameieparter.

Bestemmelsen har bare betydning for bebygd eiendom, men ugyldighetsregelen rammer også avtaler som inngås før bygningen er oppført, hvis den gjelder bruksrett til de framtidige bruksenhetene. Videre gjelder bestemmelsen bare for avtaler om bruksrett til bolig og ikke for avtaler om bruksrett til annet husrom.

Med enerett til bruk siktes det til en disposisjonsrett som er eksklusiv i forhold til de andre sameierne. Det er ikke noe vilkår at sameieren selv skal utøve bruken; ugyldighetsregelen rammer også avtaler om at en sameier skal ha varig enerett til å leie ut boligen. Enerett er det også tale om der bruken er lagt til flere sameiere, for eksempel hvor ektefeller, som to av flere sameiere i eiendommen, eier sameieparter som til sammen gir bruksrett til boligen.

I noen tilfelle kan det være behov for å avtale bruksrett uten at eiendommen blir seksjonert. Det kan for eksempel være søsken som arver en eiendom hvor en av arvingene alt har sin bolig. Hvis meningen er å holde muligheten åpen for senere samlet salg av eiendommen, er seksjonering lite hensiktsmessig. Partene bør derfor kunne avtale bruksrett for inntil ti år. Dette tilsvarer adgangen til å kreve bruksdeling etter sameieloven § 14. Kan avtalen om bruksrett sies opp av de andre sameierne til opphør senest ti år etter bruksretten ble stiftet, er avtalen gyldig. Derimot er avtalen ugyldig selv om avtalen er inngått for kortere tid, hvis brukeren har krav på fornyelse for lengre tid enn ti år. Oppsigelsesvern etter husleielovens regler regnes ikke som fornyelsesrett.

Enerett til bruk kan avtales for inntil ti år om gangen. Det er ikke noe i veien for at partene inngår avtale om bruksrett for ti nye år når en tiårsperiode er ute. Men sameieren skal ikke på noe tidspunkt være sikret en bruksrett for mer enn ti år framover. Med de begrensningene av pantsettelsesadgangen som følger av annet ledd, er det neppe fare for at sameieparter med bruksrett som fornyes gjentatte ganger, skal utgjøre noe attraktivt alternativ til seksjonering.

At avtalen er ugyldig, betyr at brukeren ikke kan påberope seg bruksretten for mer enn ti år. Normalt vil ikke hele avtalen om bruksrett falle bort, men er avtalen inngått på uriktige forutsetninger, kan resultatet etter omstendighetene bli at ingen av partene er bundet av avtalen om bruksrett i det hele tatt.

Skal begrensningen i adgangen til å etablere avvikende sameieformer kunne bli effektiv, må bestemmelsen også ramme tilfelle hvor noen som allerede har en langvarig bruksrett i eiendommen, typisk en leier, overtar en sameiepart. Ellers ville det være lett å omgå regelen ved først å inngå leieavtaler for deretter å selge ut sameieparter i eiendommen. Etter at bruksrettshaveren er blitt sameier, skal bruksretten bare kunne gjøres gjeldende innen tiårsrammen, dvs. at bruksretten ikke kan påberopes for mer enn ti år fra den ble stiftet. Partene kan likevel i forbindelse med ervervet av sameieandelen eller senere avtale at bruksretten skal vare inntil ti år fra avtaletidspunktet.

Bestemmelsene i første ledd vil bare til en viss grad kunne hindre at det opprettes avvikende sameieformer for bolig utenom eierseksjonsloven. Hvis sameierne har delt bruksenhetene seg imellom, vil normalt verken sameierne selv eller deres rettsetterfølgere se seg tjent med å påberope at langvarige bruksrettsavtaler er ugyldige. Heller ikke en sameiers kreditorer vil ha noe å vinne ved å påberope ugyldigheten. Når situasjonen er denne, har det liten betydning om bruksretten er tinglyst eller ikke, og et forbud mot å tinglyse langvarige bruksretter for sameiere i eiendommen, ville antakelig ha lite å si fra eller til. Heller ikke på annen måte enn gjennom tinglysingssystemet vil myndighetene kunne gjennomføre nevneverdig kontroll med inngåelsen av ugyldige avtaler. Straffebestemmelser er det ikke aktuelt å innføre i denne sammenhengen. Skal omgåelser av eierseksjonsloven kunne hindres, må det være ved at noen av partene eller andre rettighetshavere i egen interesse ser til at avtalen ligger innenfor lovens rammer. Det er på denne bakgrunnen at det i *annet ledd* er tatt inn begrensninger i adgangen til å pantsette sameieandeler hvor sameieren har enerett til en eller flere boliger i eiendommen.

Bestemmelsene om begrensninger i pantsettelsesadgangen er nye i forhold til gjeldende rett.

Begrensningen i adgangen til å pantsette bør gå noe videre enn adgangen til å avtale bruksrett for sameierne. Sameierne kan nøye seg med å avtale oppsigelige bruksretter så lenge det ikke er sannsynlig at noen av dem kan se seg interessert i å påberope at bruksretten er opphørt. Begrensningen i pantsettelsesadgangen bør derfor gjelde alle tilfelle hvor sameieren har enerett til bruk av bolig i eiendommen uten seksjonering. En slik regel vil likevel ikke helt hindre sameiere med avtalt bruksdeling i å pantsette eiendommen. Det vil fortsatt være adgang til å pantsette eiendommen under ett, og dette vil normalt være hensiktsmessig i de tilfellene hvor det er minst aktuelt med seksjonering, nemlig hvor det er få sameiere i forhold til antall bruksenheter, og hvor bruksdelingen ikke er ment å være permanent.

En pantsettelse i strid med bestemmelsene er ugyldig, og panteretten kan ikke gjøres gjeldende av panthaveren. Dette gjelder selv om panthaveren var i god tro med hensyn til de faktiske forhold. Departementet har i pkt. 4.3 ovenfor gjort rede for at de ulempene dette kan medføre for panthaverne og for mulighetene til pantsettelse av sameieandeler, ikke bør være avgjørende. Kredittinstitusjonene vil antakelig regelmessig undersøke om pantsetteren bor på eiendommen når sameieandeler pantsettes. Det kan også overveies å ta inn en rubrikk i blankettforskriften for egenerklæring om sameierens boligforhold.

Er pantsettelsen gyldig fra først av, men bruksrett til bolig senere avtales, må pantsetteren gis mulighet til å søke dekning i pantet hvis sameieren ikke bringer forholdet i orden igjen. Dette følger av *tredje ledd*. Situasjonen kan oppstå hvor sameieren ikke disponerte bolig i eiendommen da pantsettelsen

skjedde, og hvor han senere gis en slik disposisjonsrett. Når panthaveren blir kjent med forholdet, må han innen tre måneder kreve innfrielse og ta skritt til tvangsdekning. Fristen på tre måneder vil løpe også fra det tidspunkt panthaveren *burde* ha blitt kjent med de faktiske forhold.

Har panthaveren alminnelig tvangsgrunnlag, må han innen fristen begjære tvangsdekning etter først å ha krevd innfrielse. Har han særlig tvangsgrunnlag, må han innen fristen kreve innfrielse og deretter sende varsel etter tvangsloven § 4-18; det vil være innledningen til tvangsdekningen. I de tilfellene der panthaveren ikke har tvangsgrunnlag, for eksempel fordi det gjelder en skadesløspantsettelse, må panthaveren innen fristen ta skritt til å skaffe tvangsgrunnlag, for eksempel ved å innlede et søksmål. Panthaveren må deretter forfølge kravet om tvangsdekning uten unødig opphold.

Sameieandelen kan i slike tilfelle realiseres uten påhefte av bruksretten; bruksretten er forutsetningsvis stiftet etter panteretten, og bruksretten vil bare ha det vern som eventuelt følger av tinglysningsloven § 22 nr. 3 og husleielovens bestemmelser.

Hvis bruksretten avvikles før tvangsdekningen er gjennomført, kan tvangsdekningen innstilles uten at panteretten av den grunn faller bort. Det samme gjelder hvis eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført. Sameieren får på den måten anledning til å rette forholdet. Forutsetningen er da at panthaveren har innledet dekningsaksjonen i tide. Det følger av sammenhengen at panthaveren kan unnlate å innlede dekningsaksjonen hvis bruksretten avvikles innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med de faktiske forhold.

Tvangsdekningen vil kunne skje i form av tvangs salg eller tvangsbruk. *Justisdepartementet* har i høringsrunden pekt på at tvangsbruk vil kunne skje på den måten at panthaveren leier ut til sameieren, og at de bestående bruksforholdene dermed kan opprettholdes. Kommunal- og arbeidsdepartementet vil for sin del peke på det som er framhevet også under pkt. 4.3, nemlig at hensikten ikke er å legge hindringer i veien for en tjenlig dekning der en panthaver først er utsatt for at bruksrett etableres etter at sameieandelen er pantsatt. Misbruk i den form at panthaver godtar pant i sameieandeler med etterfølgende etablering av bruksrett i tillit til at dekning kan skje ved tvangsbruk, antas ikke å få nevneverdig omfang.

Det er fastsatt i *fjerde ledd* at deltaking i selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1 skal regnes likt med sameie i forhold til bestemmelsene i paragrafen. Forslaget er omtalt under pkt. 4.4. Regelen er ny i forhold til gjeldende rett og skal hindre at det opprettes ansvarlige boligselskaper og boligkommandittselskaper (eventuelt indre selskaper og stille selskaper). Departementet mener at det neppe er behov for slike eieformer for bolig. Hvis slike selskaper etableres, vil det antakelig i hovedsak være for å komme utenom bestemmelsene om eierseksjoner.

Bestemmelsen i fjerde ledd innebærer at en avtale om at en selskapsdeltaker skal ha bruksrett til en bolig i eiendom som eies av selskapet, er ugyldig. Videre kan selskapsandelen ikke gyldig pantsettes hvis deltakeren har enerett til bruk av bolig i eiendommen. Skulle selskapet ha flere eiendommer, må kravet være at deltakeren ikke har bruksrett til bolig i noen av dem.

Av *femte ledd første punktum* følger det at bestemmelsene i paragrafen ikke gjelder for *fritidsboliger*, jf. omtalen under pkt. 4.9. Som nevnt der vil seksjonsformen kunne brukes for fritidsboliger, men det kan også være behov for andre sameieformer. Bestemmelsene i paragrafen gjelder heller ikke for *landbrukseiendommer*. I gjeldende eierseksjonslov er det ikke særregler om landbrukseiendommer. Forslaget er omtalt under pkt. 4.5. Bakgrunnen er at det for landbrukseiendommer kan være behov for å gi sameiere bruksrett til bestemte bruksenheter selv om reglene for eierseksjoner ikke vil passe. Med landbrukseiendom menes eiendom som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk; det er definisjonen i jordloven av 12. mai 1995 nr. 23, som bestemmelsen også henviser til. Selv om definisjonen er omfattende, antar departementet at unntaket ikke i nevneverdig omfang åpner for omgåelser ved at avvikende sameieformer velges for eiendommer som i realiteten er ordinære boligeiendommer.

Det fastslås i *femte ledd annet punktum* at bestemmelsene i paragrafen ikke er til hinder for at flere eiere av en eierseksjon inngår avtaler om enerett til bruk av bruksenheten. Regelen står i direkte sammenheng med forbudet mot avvikende eierformer, og gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse. Der flere personer eier en eierseksjon sammen, kan eierne avtale at den ene eller noen av dem skal ha enerett til bruk av seksjonen. Seksjonen utgjør forutsetningsvis én bruksenhet (det er kravet ved seksjoneringen), og ved at den ene av eierne får enerett til bruk, oppstår det ikke nye seksjonsliknende forhold. Hvis eierne gjennomfører en bruksdeling innenfor bruksenheten, ved å avtale hvilke rom den enkelte skal ha enerett til å bruke, vil forholdene normalt ikke ligge til rette for noen *varig* bruksdeling. En slik bruksdeling mellom flere eiere av samme seksjon skal ikke omfattes av ugyldighetsreglene i paragrafen, og avtalen skal heller ikke være til hinder for pantsettelse av sameieandel i seksjonen.

Hvor det er opprettet samleseksjoner jf. § 6 fjerde ledd annet punktum (seksjoner som omfatter alle boligene i eiendommen), kan unntaksregelen her ikke benyttes til å opprette avvikende sameieformer innen samleseksjonen. Skal det her etableres enerett til bruk av bolig for sameiere, må det skje gjennom ordinær reseksjonering (oppdeling) av samleseksjonen. Det vanlige er nok at slike samleseksjoner eies av borettslag, og da oppstår ikke spørsmålet før ved eventuell oppløsning av borettslaget.

Til § 3 Særskilt eiendomsrett til del av bygning

Bestemmelsen i paragrafen her er en videreføring av § 4 i gjeldende eierseksjonslov og har til formål å hindre opprettelse av sameieformer hvor den enkelte sameier skal ha eiendomsrett til sin bruksenhet (den «danske» formen for eierseksjoner). Bestemmelsen er formulert noe annerledes enn i gjeldende lov. *Justisdepartementet og Trondheim byfogdembete m.fl.* påpeker i sine høringsuttalelser at bestemmelsen ikke er lett å forstå slik den er formulert. Departementet har funnet det vanskelig å utforme en bestemmelse som gir en klar avgrensning, samtidig som den er mer leservennlig. Det viktigste må da være at bestemmelsen presist angir hvilke eierseksjonsformer som kan etableres. På denne bakgrunn har departementet valgt å foreslå at høringsutkastets bestemmelse videreføres. Bestemmelsen er omtalt i pkt. 4.7 ovenfor.

Eiendomsrett til den enkelte bruksenhet er, som nevnt i merknadene til § 1, omtalt som «særskilt eiendomsrett» i utkastet. Slik særskilt eiendomsrett skal ikke kunne stiftes for bolig i bygning med flere bruksenheter uten at det skjer i forbindelse med fradeling eller bortfeste av den del av grunnen som boligen er knyttet til. Dette betyr at særskilt eiendomsrett bare er aktuell for boliger som ligger på bakken. I bestemmelsen er både stiftelse og avhendelse av eiendomsrett nevnt; uttrykkene kan oppfattes som overlappende, men de er brukt for å markere at såvel den første utskilling av en bolig fra en større eiendom som en senere avhendelse av den utskilte boligen er gyldig bare hvis fradeling eller bortfeste av grunnen er skjedd. Uten fradeling eller bortfeste kan heller ikke bolig med særskilt eiendomsrett beheftes, for eksempel med pant eller leierett. For pantsettelse vil dette også følge av panteloven § 2-1 annet ledd.

Fradeling eller bortfeste av grunnen vil i praksis bare kunne skje hvor hver bruksenhet i sin helhet ligger innenfor den nye eiendommens eller festerettens grenser.

Avtale om rettigheter i strid med bestemmelsen er ikke gyldig mellom partene, og rettighetene kan heller ikke tinglyses. Er det lovlig etablert særskilt eiendomsrett etter tidligere lovgivning, skal boligen fortsatt kunne avhendes og beheftes; det følger av overgangsbestemmelsen i § 47 annet ledd.

Bestemmelsen gjelder bare for særskilt eiendomsrett til *bolig*. Hvorvidt særskilt eiendomsrett kan stiftes til *eiendomsdeler* og til hele *bruksenheter* som ikke er boliger, vil avhenge av de alminnelige regler om fast eiendoms rettsforhold til enhver tid.

Til § 4 Fravikelighet

I paragrafen er det fastslått som utgangspunkt at loven ikke kan fravikes ved avtale. Det samme utgangspunktet finnes i gjeldende eierseksjonslov. Forslaget er nærmere omtalt under pkt. 4.10. Spør-

målet om fravikelighet er ellers nærmere omtalt i tilknytning til de enkelte bestemmelser.

I flere av bestemmelsene er det sagt uttrykkelig at sameierne kan velge en annen løsning, oftest ved enstemmig vedtak, jf. for eksempel § 23 annet ledd om fordelingsnøkkelen for felleskostnader. På andre punkter framgår det av sammenhengen at bestemmelsene kan fravikes. For eksempel kan det avtales gunstigere vilkår for leernes kjøperett enn det som følger av loven.

Til kapittel II Seksjonering

Kapittel II inneholder bestemmelser om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og hva den kan gå ut på. Det stilles krav til inndelingen av eiendommen i bruksenheter, og det er fastsatt standardkrav for boligseksjoner. Videre reguleres seksjoneringsbegjæringen og behandlingen av den. Kapitlet har også bestemmelser om senere endring av seksjoneringen (reseksjonering).

Til § 5 Seksjonering

I bestemmelsen fastslås det at seksjonering skjer ved seksjoneringsvedtak fattet av kommunen. Bestemmelsen danner utgangspunktet for de følgende bestemmelsene om seksjonering, og den fastslår indirekte hva eierseksjoner er, nemlig de eiendomsenhete som er resultatet av en seksjonering. I gjeldende lov er det ingen tilsvarende bestemmelse, men det går fram av sammenhengen at det her er tinglysingen av en oppdelingsbegjæring som medfører seksjonering av eiendommen.

Til § 6 Hva seksjoneringen kan gå ut på

Paragrafen har bestemmelser om hvordan inndelingen av eiendommen i seksjoner nærmere kan skje, hvordan bruksenhete skal avgrenses, og hvilke arealer som skal være felles. For boligenhetene er det fastsatt standardkrav. Paragrafen inneholder en rekke detaljerte bestemmelser.

Det følger av *første ledd* at det til hver sameieandel skal knyttes enerett til bruk av en bruksenhet. Denne bruksenhete skal ha en hoveddel som utgjøres av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen, og hoveddelen skal ha egen inngang. Hoveddelen kan gå over flere etasjer hvis det er innvendig trapp mellom etasjene. I tillegg til hoveddelen kan bruksenhete omfatte andre deler av eiendommen. Dette kan være arealer i samme bygning, for eksempel lofts- og kjellerboder, arealer i andre bygninger, for eksempel i et garasjebygg, eller det kan være utearealer, for eksempel en del av hagen. Dette er en endring i forhold til gjeldende lov, hvor det er bestemt at «grunn, garasjer, parkeringsplasser, rom til felles bruk o.l.» ikke kan utgjøre del av en seksjon (§ 6). Dersom deler av tomten skal

inngå i en bruksenhet, stilles det krav til avgrensningen, jf. § 9 annet ledd. Spørsmålene er nærmere omtalt under pkt. 5.4.3.

Når det i første ledd *første punktum* heter at det til hver sameieandel skal knyttes enerett til bruk av bruksenhet, er dette en markering av den sentrale regelen om eierseksjonen som en kombinasjon av sameieandel og bruksrett, jf. § 1 første ledd annet punktum.

I første ledd *annet punktum* fastslås det at bruksenheten alltid skal ha en *hoveddel* som utgjøres av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Seksjoner som bare gir bruksrett til utearealer, skal ikke forekomme. Kravet om at hoveddelen skal være sammenhengende, har betydning i forhold til bestemmelsen i femte punktum om formålstjenlig inndeling og dessuten i forhold til kravene til boligseksjoner i syvende ledd. Klart avgrenset er delen av bygningen som regel ved vegger, gulv og tak. Utgangspunktet må være at deler av et større rom, for eksempel et butikklokale, ikke kan utgjøre hoveddelen av en bruksenhet. Hvor mye som skal kreves av skille mellom bruksenhetene, må avgjøres konkret, men det må tas hensyn til at inndelingen av bruksenhetene skal være varig. Endringer skal bare skje ved reseksjonering. Etter omstendighetene bør det likevel kunne godtas at for eksempel et lagerbygg har skiller mellom bruksenhetene som består av annet enn vanlige vegger.

Eiendommen kan ha flere bygninger; i bestemmelsen er det derfor sagt at hoveddelen av bruksenheten skal være en del av «en bygning».

Bruksenhetens hoveddel skal ha egen inngang. Dette følger av første ledd *tredje punktum*. Egen inngang innebærer at det skal være mulig å nå bruksenheten uten å passere andre bruksenheter. Det er ikke tale om egen inngang *fra utsiden*; det praktiske vil i de fleste tilfelle være at eiendommens inngangsparti og trapper, korridorer m.m. er fellesareal, og at bruksenheten har inngang fra fellesareal. Andre bruksenheter kan ha egen inngang fra gaten. Kravet om egen inngang er tatt med for å sikre at bruksenhetene er selvstendige og formålstjenlige.

Av *fjerde punktum* i første ledd går det fram at bruksenheten i tillegg til hoveddelen kan omfatte andre deler av eiendommen. Dette kan som nevnt ovenfor være bebygde arealer, i samme bygning eller en annen bygning, eller ubebygde arealer. Her er det ikke noe krav om at arealene skal være sammenhengende. For innvendige arealer er det heller ikke sagt noe om klar avgrensning og egen inngang. Avgrensningen må selvsagt være klar i den forstand at det ikke oppstår tvil om hvilke deler den enkelte sameier har enerett til, men fysiske skiller blir ofte ikke aktuelle. Utearealer som skal inngå i en bruksenhet må være klart avgrenset. Avgrensningen skal foretas ved tydelig inntegning på situasjonskartet, eventuelt ved grensemerking etter reglene om eiendomsgrenser i delingsloven, jf. kravet i § 9 annet

ledd. Videre vil det som regel være nødvendig at alle deler av bruksenheten kan nås uten å passere andre bruksenheter, men dette kan ikke gjøres til noe absolutt krav for andre deler enn hoveddelen. Hvis for eksempel hagen er delt mellom sameierne, kan det tenkes tilfelle der den ene sameieren må gis tilkomstrett over en annen sameiers del. Kravet i neste punktum om formålstjenlig avgrensning gjelder likevel også her.

Når det i første ledd *femte punktum* heter at inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter, er dette en videreføring av kravet i gjeldende lov om at oppdelingen skal gi «naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha». Om avgrensningen er formålstjenlig eller ikke, må avgjøres skjønnsmessig, og noen streng håndheving av kravet er det neppe mulig å oppnå. Etter forslaget skal kommunen nekte seksjonering hvis avgrensningen av bruksenhetene ikke er formålstjenlig. Slik nekting skal bare skje i de klare tilfellene. Det er ikke meningen at kommunen gjennom utøvelse av fritt skjønn skal utvikle mer detaljerte normer for hvordan inndelingen skal skje. Kravet til formålstjenlig avgrensning av bruksenhetene gjelder også for uteareal som gjøres til del av seksjon. Det følger av annet ledd tredje punktum at bruksenhetene ikke kan omfatte arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen (se nedenfor) eller som i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov. Kravet til formålstjenlig avgrensning kan komme inn selv om arealene ikke direkte er nødvendige til bruk for andre seksjoner.

Bestemmelsene i *annet ledd* gjelder skillet mellom bruksenheter og fellesarealer. Som etter gjeldende rett er hovedregelen at enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til noen sameieandel. Det går fram av *første punktum*. I forhold til gjeldende rett er det likevel den viktige forskjellen at garasjer, boder m.m. etter utkastet ikke trenger være fellesareal, jf. merknadene til første ledd fjerde punktum.

En definisjon av fellesareal gis i annet ledd *annet punktum*. Alt areal som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal. Bestemmelsen innebærer at det ikke kan finnes noen tredje type areal på eiendommen. Hva som *må* være fellesareal, og som dermed ikke kan inngå i de enkelte seksjoner, går fram av tredje og fjerde punktum. I *tredje punktum* er det bestemt at deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal. Dette innebærer at slike arealer ikke kan inngå i noen bruksenhet eller skilles ut som egen bruksenhet. Som eksempel på slike nødvendige fellesarealer kan nevnes inngangsparti, ganger og heiser. Eksempler på arealer som gjennom vedtak og/eller tillatelser i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller

bebyggelsens felles behov, er oppholdsareal for barn, biloppstillingsplasser osv. Slik regulering av deler av en eiendom i medhold av plan- og bygningsloven kan framgå av kommuneplanens arealdel, regulerings- og/eller bebyggelsesplan, byggetillatelse eller pålegg. Det vises for øvrig til omtalen under pkt. 5.4.3.

Ved opprettelsen av sameiet skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene til sameiernes felles bruk eller eiendommens drift være fellesareal. Dette følger av *fjerde punktum*. Kravet om at slike arealer skal være fellesareal gjelder bare ved opprettelsen av eierseksjonssameiet. Dersom sameiet senere erverver en seksjon med sikte på å bruke denne til vaktmesterbolig, kan denne omgjøres til fellesareal etter en reseksjonering, men det stilles ikke krav om slik etterfølgende reseksjonering, se omtalen under pkt. 5.4.3. Av *femte punktum* følger det at bolig som på seksjonerings-tidspunktet er leid ut til annet formål enn vaktmesterbolig, bare kan gjøres til fellesareal hvis leieren ikke har kjøperett etter bestemmelsene i kapittel III. En slik regel er nødvendig for å hindre omgåelse av kjøperetten. Bolig som allerede er i bruk som vaktmesterbolig og som skal forbli vaktmesterbolig, må gjøres til fellesareal. Vaktmesteren vil da ikke ha kjøperett fordi denne bare gjelder seksjoner. Det kan ellers vises til omtalen under pkt. 5.4.3.

Det følger av *tredje ledd* at eiendommen som hovedregel ikke skal omfatte mer enn ett bruksnummer. Samme hovedregel finnes i gjeldende eierseksjonslov. Kommunen kan i særlige tilfelle gi samtykke til at seksjoneringen omfatter flere bruksnummer, se merknadene til § 8 fjerde ledd.

I *fjerde ledd første punktum* fastslås det at seksjoneringen skal være fullstendig, dvs. den skal omfatte alle bruksenhetene i eiendommen. Dette er hovedregelen også etter gjeldende lov. Det er likevel adgang til å opprette «samleseksjoner» i eiendommer som bare delvis brukes til boligformål; det følger av *annet punktum*. En samleseksjon for boliger må omfatte alle boligene i eiendommen, mens en samleseksjon næring må omfatte alle øvrige bruksenheter i eiendommen. Adgangen til å opprette samleseksjoner er omtalt under pkt. 5.4.2.

I bestemmelsen i *femte ledd første punktum* er det bestemt at *planlagt* bygning ikke kan seksjoneres før byggetillatelse foreligger. Forslaget er omtalt under pkt. 5.4.8. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse. I *annet punktum* fastslås det at det i bestående bygg ikke er adgang til å seksjonere bruksenheter som ikke er ferdig utbygde på seksjonerings-tidspunktet. I bestående bygg kan seksjoneringen med andre ord bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd. Dette gjelder også nye bruksenheter som skal bygges i bestående bygg, for eksempel på loftet. Gjeldende lov har ikke bestemmelser om dette, og det har vært noe usikkert om slike bruksenheter kan tas med ved seksjoneringen. Hvis seksjonering av

ikke utbygde enheter skulle godtas, ville dette åpne for omgåelse av de standardkravene som følger av syvende ledd.

Det følger av *sjetten ledd første punktum* at det ved seksjoneringen skal fastsettes om den enkelte bruksenhet skal brukes til bolig eller annet formål. Seksjoner med bolig omtales i utkastet som «boligseksjoner». Dersom alle boligene inngår i en samleseksjon omtales de som en samleseksjon bolig. Alle andre seksjoner omtales som «næringsseksjoner», eventuelt samleseksjon næring, dersom alle disse bruksenhetene er samlet i en slik seksjon. Næringsseksjoner omfatter også seksjoner som ikke skal brukes til egentlige næringsformål, for eksempel møtelokaler o.l. Det er omtalt under pkt. 5.4.5 at betegnelsen «næringsseksjon» er valgt for enkelthets skyld.

Det kan ikke ved seksjoneringen foretas noen nærmere inndeling av bruksenhetenes formål enn den som her er nevnt (boligseksjoner og næringsseksjoner). Etter § 19 fjerde ledd kan det likevel *vedtektsfestes* nærmere regler om bruken av næringsseksjoner, men slik bestemmelse krever tilslutning fra de sameierne som blir berørt.

Det følger av *annet punktum* i sjetten ledd at formålet som fastsettes skal være i samsvar med foreliggende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Arealplanformålet kan fremgå av reguleringsplan (plan- og bygningsloven § 25) eller arealdelen av kommuneplaner (plan- og bygningsloven § 20-4). Bruksendring kan være ulovlig fordi bygningen er i strid med reguleringsplan (plan- og bygningsloven § 87 nr. 1 siste ledd), eller fordi tillatelse ikke foreligger der det er nødvendig (plan- og bygningsloven § 91a).

Bestemmelser om standardkrav for boligseksjoner er tatt inn i *syvende ledd første og annet punktum*. På samme måte som i gjeldende lov er det et krav at hver boligseksjon skal ha eget kjøkken, bad og wc. Det er presisert at bad og wc skal være i eget eller egne rom. Løsninger med dusjkabinett i kjøkken eller andre rom kan ikke godtas. Bad og wc kan eventuelt være i samme rom. Hvilke krav som skal stilles til kjøkkenet, vil avhenge av bruksenhetens størrelse og tiltenkte bruk. I små leiligheter som ikke er beregnet for familier, kan forholdsvis enkle kjøkkenløsninger godtas. Det er ikke krav om at kjøkkenet må utgjøre et eget rom. Spørsmålet om standardkrav er nærmere omtalt under pkt. 5.4.4.

I og med at bruksenheten ikke trenger bestå av et sammenhengende areal i en bygning, er det nødvendig å presisere at kjøkken, bad og wc skal ligge innenfor *hoveddelen* av bruksenheten. Dette betyr at disse rommene må ligge i samme del av bruksenheten, og at de må kunne nås uten å passere fellesareal. Normalt vil de viktigste oppholdsrom ligge innenfor den samme delen av bruksenheten, men det kan tenkes at for eksempel et gjesterom er innredet på loftet, som bare kan nås via en felles trapp.

Av *tredje punktum* går det fram at standardkravene til boligseksjoner ikke skal gjelde for fritidsboliger. Departementet mener som nevnt under pkt. 4.9 at det ville være for strengt å stille slike krav ved seksjonering av fritidsboliger. Standardkravene vil heller ikke gjelde for boliger som inngår i en samleseksjon. Ved etterfølgende reseksjonering av samleseksjonen i enkeltseksjoner vil standardkravene gjelde.

I *åttende ledd* fastslås det på samme måte som i gjeldende lov at det for hver seksjon skal fastsettes en sameiebrøk. Denne sameiebrøken har betydning for fordelingen av fellesutgifter og felles inntekter, om ikke annet framgår av vedtektene. Videre har sameiebrøken betydning for heftelsen overfor tredjemand. Også ved oppløsning av sameiet vil brøken måtte legges til grunn.

Etter gjeldende lov skal sameiebrøken fastsettes på grunnlag av bruksenhetenes areal, om det ikke er vedtektsfestet at innbyrdes verdiforhold skal legges til grunn. Departementet foreslår at en ny lov ikke skal ha nærmere bestemmelser om hvordan sameiebrøken skal fastsettes. Det normale vil være at sameiebrøken noenlunde avspeiler de innbyrdes verdiforholdene, og disse verdiforholdene kan fastlegges på grunnlag av areal eller andre kjennemerker. Sameierne kan også velge å fastsette sameiebrøken uavhengig av verdi, for eksempel slik at alle seksjonene har lik sameiebrøk, selv om bruksenhetene ikke er helt like. Det viktigste er at sameiebrøken er klart bestemt fra begynnelsen av. Sameiebrøken vil normalt ikke kunne endres senere uten tilslutning fra de sameiere det angår.

Spørsmålet om sameiebrøk er omtalt under pkt. 5.4.6 foran.

Til § 7 Seksjoneringsbegjæring

Paragrafen har nærmere bestemmelser om innholdet av seksjoneringsbegjæringen. Bestemmelsene er noe mer detaljerte enn de tilsvarende bestemmelsene i gjeldende lov (§ 7), men hovedtrekkene er de samme. Enkelte forskjeller følger av at seksjoneringsbegjæringen etter utkastet skal settes fram for kommunen, og at det etter utkastet er kommunens seksjoneringsvedtak og ikke seksjoneringsbegjæringen som skal tinglyses.

Det følger av *første ledd* at begjæringen skal settes fram av eiendommens hjemmelshaver. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse, men departementet legger til grunn at regelen her er den samme. *Deling* av en eiendom kan kreves også av andre enn eieren, for eksempel av en som har dom på å være eier av den delen som ønskes fradelt, eller av en som har ekspropriert grunn. Dette er mulig fordi fradelingen ikke krever medvirkning fra grunneieren. For seksjonering er situasjonen annerledes. Seksjoneringen forutsetter at det er tatt standpunkt til en rekke spørsmål, som inndeling i bruksenheter,

fastsetting av formål for bruksenhetene og fastsetting av sameiebrøk. Det synes ikke praktisk at seksjoneringen kan gjennomføres etter begjæring fra andre enn hjemmelshaveren. Er det flere som har hjemmel til eiendommen, må alle hjemmelshaverne være med på seksjoneringen.

I *første ledd* er det videre bestemt hva seksjoneringsbegjæringen skal inneholde. Når det i *bokstav a* heter at «eiendommens betegnelse» skal opplyses, viser det til eiendommens gårds- og bruksnummer, eventuelt også festenummer. Begjæringen skal opplyse om de enkelte seksjonenes formål; det følger av *bokstav b*. Sameiebrøken for de enkelte seksjoner skal oppgis (*bokstav c*).

Av *bokstav d* følger det at seksjoneringsbegjæringen skal inneholde opplysninger om eventuelle vedtekter for sameiet. Etter forslaget skal alle seksjons-sameier som registreres i foretaksregisteret ha vedtekter, jf. § 28 første ledd. Alle sameier som inneholder ni eller flere seksjoner, skal registreres i foretaksregisteret (se § 11 tredje ledd) og må da også ha vedtekter. Sameier som inneholder åtte eller færre seksjoner, kan registreres i foretaksregisteret og må da bare ha vedtekter dersom sameiet skal registreres i registeret (se §§ 28 og 11). For sameier som skal ha vedtekter, må de første vedtektene fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Det er den eller de som eier eiendommen før seksjoneringen, og som begjærer eiendommen seksjonert, som fastsetter vedtektene. Endringer må senere vedtas i sameiermøte, og det gjelder enten seksjonene er solgt i mellomtiden eller ikke. De opprinnelige vedtektene kan gjøres helt enkle; minstekravet etter § 28 er at vedtektene angir eiendommens betegnelse i grunnboken og antall styremedlemmer. En begrensning av eierens adgang til å fastsette vedtekter følger av § 22 fjerde ledd. En leier som bruker kjøperetten etter kapittel III, er ikke bundet av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, dersom bestemmelsene er gitt før seksjonen er overtatt. For øvrig er hovedregelen at kjøpere av seksjonene må godta de vedtektsbestemmelsene som er gitt før kjøpet.

I *annet ledd* fastslås det at situasjonsplan over eiendommen og plantegninger for de enkelte etasjer skal legges ved seksjoneringsbegjæringen. Det er presisert at plantegningene også skal omfatte loft og kjeller. Loft og kjeller som ikke kan utnyttes i det hele tatt, som mange krypkjellere og loft med lav takhøyde uten gulv, er det likevel ikke nødvendig å ta med i plantegningene. Grensene for bruksenhetene og foreslåtte seksjonsnummer skal tydelig angis. Det samme gjelder bruken av de enkelte rom (kjøkken, bad osv.). Bruksenhetenes hoveddel bør avmerkes særskilt. Det er hjemmelshaveren som skal gjøre rede for hvordan eiendommen ønskes seksjonert, og det er derfor nødvendig at planer og tegninger som viser inndelingen, legges ved seksjoneringsbegjæringen. De endelige planer og tegninger som skal

følge seksjoneringsvedtaket, skal kommunen utarbeide (se § 9), men disse dokumentene skal bygge på de ønsker som går fram av begjæringen med vedlegg. Kan seksjonering ikke skje i samsvar med begjæringen, for eksempel fordi inndelingen i bruksenheter ikke oppfyller lovens krav, skal kommunen eventuelt gi hjemmelshaveren adgang til å rette eller endre begjæringen (se § 8 tredje ledd).

Tegninger og planer som følger seksjoneringsbegjæringen, behøver ikke være av en slik kvalitet at de uten videre kan brukes ved seksjoneringen. Når det endelige materialet skal utarbeides av kommunen, er formålet å oppnå en slik ensartethet og kvalitet at rettsforholdene i sameiet blir mest mulig klare og entydige. De tegningene og planene som følger seksjoneringsbegjæringen skal være så tydelige at de gjør det mulig for kommunen å utarbeide det endelige materialet.

De innsendte tegningene og planene er ikke bindende for kommunen, for eksempel når det gjelder den nærmere avgrensingen av bruksenheter. Mindre justeringer må kommunen uten forhåndsvarsel kunne foreta under utarbeiding av seksjoneringsvedtaket. Større endringer kan ikke gjøres uten at spørsmålet er forelagt rekvisenten.

Hjemmelshaveren skal etter *tredje ledd første punktum* bekrefte ved egenerklæring at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Dette svarer til regelen i gjeldende lov. Egenerklæringen får mindre betydning etter utkastet fordi kommunen skal kontrollere at vilkårene er oppfylt, men det bør fremdeles kreves egenerklæring.

Det følger av *tredje ledd annet punktum* at det med seksjoneringsbegjæringen skal følge en liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelsen i § 9 fjerde ledd om at kommunen skal sende opplysning til leierne om kjøperett m.m. etter kapittel III.

Listen skal inneholde navn og adresse på *alle* boligleierne, uten hensyn til om de har kjøperett etter kapittel III, og det er meningen at orienteringen fra kommunen også skal gå til alle sammen. Orienteringen skal opplyse nærmere om hvilke grupper som har kjøperett, og de enkelte leiere kan på den måten selv bedømme situasjonen. Det ville være uheldig hvis melding om seksjoneringen bare skulle gå til de leiere som etter eierens oppfatning har kjøperett. Eierens *tilbud* etter § 15 om kjøp skal derimot bare sendes til leiere som etter eierens oppfatning har kjøperett.

Etter *fjerde ledd* kan departementet bestemme at det for seksjoneringsbegjæringen og vedleggene til begjæringen skal brukes nærmere fastsatte blanketter. På den måten kan begjæringene standardiseres, noe som vil lette kommunens arbeid med begjæringen. Bruk av blanketter kan også være en fordel for den som skal skrive seksjoneringsbegjæringen, ved at det i ledetekster og rubrikker gjøres klart hvilke

opplysninger som skal med, og i hvilken form opplysningene skal gis.

For seksjonering kan kommunen etter *femte ledd første punktum* kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det holdes befarings. Av *annet punktum* framgår det at gebyrets størrelse skal fastsettes av den enkelte kommune på grunnlag av kommunens gjennomsnittlige kostnader med saksbehandlingen. Gebyret må differensieres noe på bakgrunn av kommunens behandling av saken. Som nevnt vil det dersom det skal avholdes befarings, være anledning til å kreve et høyere gebyr enn i de tilfellene dette ikke er nødvendig. I tredje punktum er fastsatt at kommunen i tillegg til maksimalsatsene kan kreve gebyr for utarbeidelse av eventuelt målebrevskart etter reglene i delingsloven.

Etter utkastet er det kommunen som skal sende seksjoneringsvedtaket til tinglysning. Av praktiske grunner må tinglysningsgebyret da innkreves av kommunen, jf. *fjerde punktum* i femte ledd. Det er seksjoneringsvedtaket som skal tinglyses, det skal derfor betales bare for én tinglysning.

Ordningen bør være at kommunen i hvert tilfelle setter en frist for innbetaling av gebyrene, jf. femte ledd *femte punktum*. Er gebyrene kjent for hjemmelshaveren, kan de selvsagt innbetales samtidig med at seksjoneringsbegjæringen settes fram, men det kan være at hjemmelshaveren i alle fall kan trenge opplysning fra kommunen om gebyrets størrelse. Avhengig av rutinene i kommunen kan det også være praktisk at hjemmelshaveren får tilsendt en innbetalingsblankett samtidig med at frist settes for innbetaling. Ikke i noe tilfelle kan det være aktuelt å nekte seksjonering på grunn av manglende gebyrinnbetaling før det er satt en frist.

Blir seksjonering ikke gjennomført, enten fordi kommunen nekter seksjonering, eller fordi hjemmelshaveren trekker begjæringen tilbake, må innbetalt tinglysningsgebyr (som er et rent forskudd) tilbakebetales; det følger av *femte ledd sjette punktum*. Videre bør regelen være at kommunens behandlingsgebyr er lavere i slike tilfelle enn hvor seksjonering gjennomføres. Normalt vil kommunens kostnader med saken være mindre dersom seksjonering ikke blir gjennomført, selv om det unntaksvis kan hende at en begjæring trekkes tilbake etter at kommunen har gjennomført saksbehandlingen helt fram til selve seksjoneringsvedtaket. Departementet har i sjette punktum også foreslått at halvparten av kommunens gebyr skal tilbakebetales hvis seksjoneringen ikke blir gjennomført.

Til § 8 Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen

Paragrafen har bestemmelser om kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen. Kommunen gis adgang til å nekte seksjonering av eiendom som

omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33. Dette er en videreføring av bestemmelser i någjeldende eierseksjonslov. Er vilkårene etter § 6 for seksjonering ikke oppfylt, skal kommunen nekte seksjonering. Omfatter begjæringen flere bruksnummer, skal kommunen til late seksjonering bare i særlige tilfelle.

I første ledd gis kommunen adgang til å nekte seksjonering av eiendom som omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33. Kommunen kan også vedta utbedringsprogram eller forbud etter plan- og bygningsloven § 33 eller gjennomføre regulering til fornyelsesområde innen en frist på seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er mottatt. Forslaget er omtalt under pkt. 5.4.1. I gjeldende eierseksjonslov § 5 nr. 4 er det en tilsvarende bestemmelse så langt det gjelder eiendom som er omfattet av utbedringsprogram og regulering til byfornyelse. Forslaget her innebærer en presisering av at midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33 også er til hinder for seksjonering. Bakgrunnen for bestemmelsene er i første rekke at seksjonering kan vanskeliggjøre gjennomføringen av byfornyelse, men midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33 kan være aktuelt også hvor den planlagte reguleringen gjelder andre formål, jf. merknader om dette under pkt. 5.4.1.

Etter gjeldende eierseksjonslov skal kommunen ha varsel senest seks måneder før seksjonering skjer. Det er antatt at kommunen kan gi samtykke til at eiendommen blir seksjonert tidligere. Regelen i gjeldende lov gjør det mulig for kommunen å vurdere om eiendommen er aktuell for utbedringsprogram eller byfornyelse før seksjonering kan skje. Som nevnt under pkt. 5.4.1 kan kommunen også velge å gi samtykke til seksjonering under forutsetning av at eieren inngår avtale om utbedringsprogram. Når det etter utkastet er kommunen som avgjør seksjoneringsspørsmålet, bør regelen videreføres i den formen at kommunen kan nekte seksjonering hvis eiendommen innen en seks måneders frist blir omfattet av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33. Hvis kommunen ikke innen fristen får fattet nødvendig vedtak eller gjennomført regulering, kan seksjonering ikke nektes på dette grunnlaget. Det vil også etter den nye loven være adgang til å inngå avtale med hjemmelshaveren om utbedring som vilkår for seksjonering, men kommunen kan ikke nekte seksjonering dersom hjemmelshaveren ikke vil inngå slik avtale, og det ikke innen seks måneders fristen foreligger vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33.

Annet ledd angir tilfelle der kommunen skal nekte seksjonering. Det gjelder først og fremst hvis vilkå-

rene i § 6 ikke er oppfylt, jf. bokstav a. Bestemmelsen bygger på en forutsetning om at kommunen kan og skal kontrollere at vilkårene i § 6 er oppfylt før seksjonering skjer. Kontrollen bør vanligvis innebære befarig av eiendommen. Enkelte av de forholdene som kommunen skal kontrollere, krever utøvelse av faglig skjønn (for eksempel spørsmålet om formålstjenlig inndeling). Antakelig vil det i praksis bli utviklet visse retningslinjer for hva som kan godtas og ikke godtas innen de rammene loven trekker opp. Det er likevel ikke meningen at kommunene skal kunne supplere loven med strengere og mer detaljerte krav til bruksenhetene eller seksjoneringen.

Etter bokstav b skal kommunen nekte seksjonering hvis seksjoneringsbegjæringen ikke er i samsvar med § 7. Det må i slike tilfelle gis frist for retting, jf. neste ledd.

Kommunen skal også nekte seksjonering hvis innbetaling av tinglysingsgebyr og kommunens saksbehandlingsgebyr ikke skjer innen den frist som kommunen setter, jf. bokstav c og § 7 femte ledd. Departementet antar at kommunene vil sette fristen for innbetaling slik at det ikke er utført nevneverdig saksbehandling før gebyret er innbetalt. I så fall er det neppe aktuelt med andre reaksjoner mot manglende innbetaling (for eksempel i form av inndrivning av pådratt gebyr) enn avslag på begjæring om seksjonering.

Etter tredje ledd skal kommunen sette en frist for retting eller endring av seksjoneringsbegjæringen hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter en slik retting eller endring. For eksempel kan en mangelfull seksjoneringsbegjæring rettes. Det kan også være aktuelt med endringer av inndelingen av bruksenhetene der inndelingen ikke er i samsvar med § 6. Etter sin ordlyd omfatter ikke bestemmelsen tilfelle hvor det må utføres endringer på eiendommen, for eksempel ved at en bruksenhet utstyres med nødvendig bad og wc, men det er ikke noe i veien for at kommunen som en praktisk ordning setter en frist for gjennomføring av slike endringer isteden for å nekte seksjonering av eiendommen for deretter å motta en ny seksjoneringsbegjæring (med ny innbetaling av gebyr) etter at arbeidene er utført.

Kommunen kan etter fjerde ledd i særlige tilfelle gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn ett bruksnummer. Hovedregelen etter § 6 tredje ledd er at seksjoneringen som hovedregel ikke skal omfatte mer enn ett bruksnummer. Samme hovedregel finnes i gjeldende eierseksjonslov. Bakgrunnen er ønsket om oversiktlige eierforhold og hensynet til at seksjoneringen er ment å gi en varig etablering av nye enheter. Skal seksjoneringen omfatte flere bruksnummer, bør det først skje en sammenslåing av disse bruksnumrene. Unntaksvis og i sjeldne tilfelle kan det være behov for å la eierseksjonssameiet omfatte flere bruksnummer som ikke kan slås sammen, for eksempel hvis en bygning er oppført på grunn som er festet av forskjellige grunneiere eller eien-

dommen består av dels festet og dels eiet grunn. I slike tilfelle skal kommunen kunne gi samtykke til seksjonering uten sammenslåing av bruksnumrene. Etter gjeldende lov er det tinglysingsdommeren som kan innrømme slikt unntak (§ 5 nr. 1). I *annet punktum* er det satt vilkår om at kommunen ikke kan tillate at eiendommen går over flere bruksnummer, uten at tinglysingsdommeren også har gitt skriftlig samtykke til dette. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er hensynet til grunnbokens klarhet. Tinglysingsdommeren kan nekte å seksjonere et dokument etter uklarhetsregelen i tinglysingsloven § 8. Det vil være uheldig om kommunen vedtok at eierseksjonssameiet kunne bestå av flere bruksnummer, mens tinglysingsdommeren nektet å tinglyse seksjoneringen. Bestemmelsen er derfor tatt med for å forebygge denne type problemer.

Til § 9 Seksjoneringsvedtak

Paragrafen har bestemmelser om kommunens seksjoneringsvedtak og om melding til leiere av bolig i eiendommen.

Det er kommunens seksjoneringsvedtak som etablerer eierseksjonene, jf. § 5. Etter gjeldende eierseksjonslov er det tinglysingen av seksjoneringsbegjæringen som etablerer seksjonene.

Det følger forutsetningsvis av *første ledd* at kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen skal avsluttes med et *seksjoneringsvedtak*, hvis seksjonering ikke nektes etter § 8. Seksjoneringsvedtaket er på mange måter en parallell til målebrevet som utarbeides ved en delingsforretning etter delingsloven. Vedtaket skal angi avgrensingen av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Det er kommunen som fastsetter seksjonsnumrene. Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæringen. Seksjoneringsvedtaket skal følges av situasjonsplan og tegninger med det innhold som er nevnt i § 7 annet ledd. Det er her tale om plan og tegninger som er utarbeidet av kommunen på grunnlag av plan og tegninger som fulgte seksjoneringsbegjæringen, jf. merknadene til § 7 annet ledd.

Dersom noen av bruksenheter skal bestå av ubygde deler av tomten, er det i *annet ledd* fastslått hvordan disse arealene skal merkes, måles og dokumenteres. Kan utearealene avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, skal grensene avmerkes på situasjonskartet; dette framgår av *første punktum* i annet ledd. Det er situasjonskartet som kommunen er pålagt å utarbeide, jf. første ledd annet punktum, som det vises til. Dersom utearealene ikke kan påvises på denne måten, må kommunen angi grensene på et eget målebrevskart som også skal følge seksjoneringsvedtaket; dette framgår av *annet punktum* i annet ledd. Av *tredje punktum* framgår det at det er kommunen som skal utarbeide målebrevskartet etter reglene i delingsloven. Kommunen skal utarbeide

kartet uten særskilt søknad. Rekvirentens begjæring om å tillegge et uteareal til en bruksenhet, vil dermed indirekte innebære en søknad til kommunen om å utarbeide et slikt kart, dersom arealene ikke kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra disse. Formålet med bestemmelsene i annet ledd er å oppnå klare grenser for bruksenhetenes eventuelle utearealer.

Etter *tredje ledd* kan departementet gi forskrifter om innholdet av seksjoneringsvedtaket og eventuelt fastsette blanketter som skal brukes. Særlig av hensyn til tinglysingen bør seksjoneringsvedtaket standardiseres, og de nærmere detaljer når det gjelder innholdet vil være av teknisk karakter. Forskriftene bør fastsettes i nært samarbeid med oppmålingsmyndigheter og tinglysingsmyndigheter, og forskriftene bør også kunne endres på en enkel måte hvis det er nødvendig, for eksempel på grunn av endringer i tinglysingsreglene eller delingslovens regler om nummerering av eiendommer.

Det følger av *fjerde ledd* at kommunen skal sende gjenpart av seksjoneringsvedtaket til leierne av bolig i eiendommen. Det stilles ikke krav om at vedleggene til seksjoneringsvedtaket skal følge med. Et slikt krav ville medføre mye ekstra kopieringsarbeid. De som ønsker det, kan henvende seg til kommunen for å studere vedleggene der. Departementet har vurdert om enkelte av vedleggene burde sendes til leieboerne, slik at fristen for eventuell klage kunne utløses. Dette kunne særlig være aktuelt hvis klagegrunnen knytter seg til faktiske forhold som bare går fram av vedleggene. Som nevnt ovenfor under pkt. 5.5.6, må det antas at leieboerne normalt har klageinteresse etter forvaltningsloven, men at de ikke kan regnes som parter. Det kan medføre ulempe hvis seksjoneringsvedtaket påklages etter at det er gått lang tid, men det er noe som gjelder generelt hvor flere enn partene har klageinteresse. Tilfellene med klage utenfor ordinære klagefrister vil likevel neppe være så mange at det kan forsvare et krav om at vedleggene alltid skal sendes til leieboerne. Departementet nevner at bestemmelsen ikke er til hinder for at kommunen sender vedleggene til leieboerne hvis det er særlig grunn til det i det enkelte tilfelle, og de kommunene som ønsker det kan også sende vedleggene rutinemessig.

Utsending skal skje på grunnlag av den listen som følger begjæringen; kommunen bør ikke pålegges å føre kontroll med at listen er fullstendig. Sammen med gjenparten av vedtaket skal følge en orientering om kjøperetten etter kapittel III og om situasjonen for leiere som ikke kjøper noen seksjon. Ved at boligleierne på denne måten får opplysninger om seksjoneringen, legges forholdene til rette for at de kan ivareta sine interesser, og for at spørsmålene rundt kjøperetten avklares så snart som mulig. Det er likevel ikke denne orienteringen fra kommunen som utløser fristen for å bruke kjøperetten; det er det eiers tilbud etter § 15 som gjør.

Til § 10 Klage

Det framgår av *første punktum* at kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til departementet. Av *annet punktum* følger at departementet kan delegerer avgjørelsesmyndigheten til fylkesmannen. Klageadgangen vil både omfatte kommunens vurdering av om de objektivt konstaterbare vilkårene for seksjonering er oppfylt, for eksempel om alle boligene har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten, og kommunens skjønnsmessige vurderinger, som f.eks. om det kan tillates at eiendommen består av mer enn ett bruksnummer. Kommunens vedtak vil være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dersom saksbehandlingsreglene i den loven ikke blir fulgt, vil det derfor også være anledning til å påklage vedtaket med en slik begrunnelse.

Kommunens vedtak om å avslå begjæring om seksjonering av eiendom som omfattes av utbedringsprogram, regulering til fornyelse eller midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33, er derimot ikke gjenstand for klagebehandling. Dette framgår av *tredje punktum*. I disse tilfellene foreligger en lovfestet adgang til å nekte, jf. § 8 første ledd. Bakgrunnen for adgangen til å nekte er at seksjonering kan vanskeliggjøre gjennomføringen av det aktuelle byfornyelsestiltaket eller gjøre det vanskeligere å planbehandle eller gjennomføre plan i medhold av planbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Kommunen må i denne forbindelse utøve et skjønn om hvorvidt den aktuelle seksjoneringen kan gjennomføres uten at det skaper problemer for gjennomføring av byfornyelsestiltaket. Etter departementets syn bør kommunen i denne forbindelse ha rett til fri skjønnsutøvelse uten overprøving av andre organer.

Til § 11 Registrering og tinglysing

Paragrafen fastslår at kommunen skal påse at de nye seksjonene blir registrert i grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret (GAB). Kommunen skal deretter sende seksjoneringsvedtaket til tinglysing. Ved tinglysing av seksjoneringsvedtaket skal det opprettes eget grunnboksblad for de enkelte seksjoner. Bestemmelsen om egne grunnboksblad finnes også i gjeldende lov. Det bestemmes videre at sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret innen seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er endelig. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

Etter *første ledd første punktum* skal kommunen påse at eiendommen blir registrert i grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret. Deretter skal kommunen sende seksjoneringsvedtaket uten vedlegg til tinglysing; det framgår av *annet punktum*. Kommunen må samtidig viderebetale det tinglysingsgebyret som tidligere er innbetalt til kommunen. Blir tinglysingsgebyret forhøyet etter innbetalingen til kommunen, kan kommunen sette frist etter § 7 femte ledd

for tilleggsinnbetaling. Praktiske vanskeligheter kan oppstå hvis tinglysingsgebyret blir endret i tidsrommet fra seksjoneringsvedtaket er fattet, til det er tinglyst. Normalt blir endringer av tinglysingsgebyret varslet i så god tid at slike situasjoner kan unngås, og departementet foreslår ingen særlig regulering av spørsmålet.

Det er seksjoneringsvedtaket uten vedleggene som skal tinglyses. Disse dokumentene skal inneholde alle nødvendige opplysninger for registrering i grunnboken. Det vil avhenge av de tinglysingsrettslige regler til enhver tid hvor mye av det tinglyste seksjoneringsvedtaket som skal ekstraheres i grunnboken. Lovutkastet her bygger ikke på noen forutsetning om hva grunnboken skal inneholde, ut over at det skal opprettes eget grunnboksblad for hver seksjon, jf. neste ledd.

Det er ikke meningen at tinglysingsdommeren skal kontrollere at seksjoneringsvilkårene er oppfylt. Dersom det likevel skulle oppstå forhold som gjør at tinglysingsdommeren mener at kommunens seksjoneringsvedtak er i strid med loven, kan tinglysing nektes. Det samme gjelder hvis seksjoneringsvedtaket er uklart, jf. tinglysingsloven § 8. Situasjonen er for så vidt den samme som ved tinglysing av målebrev ved deling etter delingsloven. For å forebygge situasjoner som kunne føre til at tinglysingsdommeren ville nekte tinglysing i medhold av tinglysingsloven § 8, er det i eierseksjonsloven § 8 fjerde ledd bestemt at kommunen ikke kan tillate at den seksjonerte eiendommen består av flere bruksnummer, med mindre tinglysingsdommeren gir sitt samtykke til dette. Departementet forutsetter at det bare i sjeldne tilfelle vil være grunn til å nekte tinglysing av seksjoneringsvedtak.

Det er i *annet ledd* det bestemmes at det ved tinglysing av seksjoneringsvedtaket skal opprettes egne grunnboksblad for de enkelte seksjoner. Betegnelsen «grunnboksblad» brukes på samme måte som i tinglysingsloven, selv om tinglysingen nå foregår ved hjelp av edb, og de fysiske «blad» ikke lenger føres. Bestemmelsen markerer at det ved seksjoneringen etableres nye enheter for rettigheter i fast eiendom.

I *tredje ledd* fastslås det at sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret senest seks måneder etter endelig seksjoneringsvedtak. Seksjoneringsvedtaket er endelig når det ikke lenger kan påklages. Et påklaget vedtak er endelig fra det tidspunkt klagen eventuelt er forkastet; blir klagen tatt til følge, kan det måtte fattes nytt seksjoneringsvedtak. Før klagefristen er ute, kan det med andre ord ikke fastslås sikkert om vedtaket er endelig. I de aller fleste tilfelle vil det være på det rene at ingen ønsker å påklage vedtaket, og melding til foretaksregisteret kan for den del sendes straks, men det vil likevel være anledning til å vente inntil seks måneder.

De nærmere regler om registreringen går fram av foretaksregisterloven (frgl.). I frgl. § 2-1 første ledd

nr. 7 er det en henvisning til registreringsplikt som følger av særlovgivningen. Bestemmelsen her i § 11 tredje ledd vil være et eksempel på slik særlovgivning.

Plikten til å registrere sameiet hviler på styret. Utkastet har, som gjeldende eierseksjonslov, ikke bestemmelser om konstituerende sameiermøte eller om tidsfrist for å velge det første styret. Plikten til å velge styre kan håndheves av de enkelte sameiere, jf. § 34 annet ledd om at skifteretten etter krav fra en sameier skal kalle inn til sameiermøte. Registreringsplikten vil indirekte føre til at styre må velges (eller styreleder velges der alle sameiere etter vedtektsbestemmelse er styremedlemmer, jf. § 38 femte ledd) innen seksmånedersfristen. For at sameiet skal kunne registreres, må styre og styreleder oppgis, jf. frgl. § 3-6.

Sameier med færre enn åtte seksjoner kan registreres i foretaksregisteret. For slike sameier er registreringen et tilbud.

Til § 12 Deling og sammenslåing av seksjoner

Paragrafen her og den følgende paragrafen har bestemmelser om resekksjonering, dvs. senere endringer av det som er fastsatt ved seksjoneringen. Slike endringer kan bare gjennomføres ved resekksjonering etter disse bestemmelsene. Den første paragrafen gjelder deling og sammenslåing av seksjoner, mens neste paragraf gjelder resekksjonering i andre tilfelle. Resekksjoneringen gjennomføres som et kommunalt resekksjoneringsvedtak etter de alminnelige bestemmelsene for seksjonering i kap. II, med de nødvendige modifikasjoner som følger av at resekksjoneringen ikke omfatter hele eiendommen.

Det fastslås i *første ledd første punktum* at en seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved kommunalt resekksjoneringsvedtak etter egen seksjoneringsbegjæring. Når det vises til kommunalt resekksjoneringsvedtak etter egen seksjoneringsbegjæring, betyr det at bestemmelsene om seksjoneringsbegjæringen og kommunens behandling av denne i §§ 7-11 første ledd skal gjelde, med de nødvendige modifikasjoner som følger av at begjæringen ikke omfatter hele eiendommen. Kommunens resekksjoneringsvedtak vil på samme måte som første gangs seksjoneringsvedtak være et enkeltvedtak etter reglene i forvaltningsloven. En seksjoneringsbegjæring om å dele en seksjon i to eller flere seksjoner settes fram av seksjonens hjemmelshaver. Bestemmelsen vil gjelde tilsvarende for justering av grensene mellom seksjoner. I *annet punktum* gjøres det samme gjeldende for sammenslåing av en eller flere seksjoner. Har seksjonene flere eiere, må begjæringen settes fram av disse i fellesskap. Departementet har lagt til grunn at øvrige seksjonseiere i eiendommen normalt vil ha rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens regler, men at de ikke er *parter* i forhold til kommunens avgjørelse av resekksjoneringsbegjæringen. Det

innebærer at forvaltningslovens regler om varsling ikke gjelder i forhold til disse. Selv om resekksjoneringen indirekte har betydning for øvrige seksjonseieres rettigheter, kan det neppe sies at disse er personer som avgjørelsen «direkte gjelder», jf. forvaltningsloven § 2. Avgjørelse av et resekksjoneringsvedtak gjelder «felles rettigheter og plikter»; vedtaket kan derfor sendes styret på veien av de øvrige seksjonseierne, jf. utkastet § 43. Kjøperetten skal ikke gjelde ved resekksjonering, bortsett fra ved oppdeling av en samleseksjon for boliger og omgjøring av vaktmesterbolig som har vært fellesareal til egen seksjon jf. § 14 fjerde ledd.

I *tredje punktum* er det presisert at vilkårene og begrensningene i § 6 for seksjonering skal gjelde tilsvarende ved resekksjonering. Dette innebærer at bestemmelser om at inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av bruksenhetene (første ledd), at bruksenhetene er ferdig utbygd (femte ledd), at bruksenhetenes formål er i samsvar med gjeldende arealplanformål (sjette ledd), at boligseksjoner skal ha kjøkken, bad og wc (syvende ledd), og at hver seksjon skal ha en sameiebrøk (åttende ledd) vil gjelde ved resekksjonering som enten går ut på en sammenslåing eller oppdeling av bestående seksjoner. Det vil følgelig for eksempel ikke være tillatt å endre inndelingen slik at en bolig blir uten kjøkken, og det selv om sameieren gir sitt samtykke. De andre bestemmelsene i § 6 er ikke aktuelle ved oppdeling og sammenslåing av seksjoner.

Det følger av *annet ledd* at resekksjoneringen krever samtykke fra styret hvis den medfører oppretting av nye fellesarealer. Dette har sammenheng med at nye fellesarealer kan medføre økte fellesutgifter. Bestemmelsen er nærmere omtalt under pkt. 5.6 foran. Omgjøring av fellesareal til nye seksjoner må eventuelt skje etter neste paragraf.

I *tredje ledd* er det fastslått at resekksjonering i form av oppdeling eller sammenslåing av seksjoner ikke skal medføre endringer i sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av resekksjoneringen. Dette skal gjelde selv om resekksjoneringen fører til utvidelse av fellesarealet, jf. omtalen under pkt. 5.6.

Etter *fjerde ledd* kreves det samtykke fra alle panthavere med tinglyst pant i de seksjonene som skal deles eller slås sammen før resekksjoneringen kan gjennomføres, jf. omtalen under pkt. 5.6. Kravet om samtykke er begrenset til panthavere med tinglyst pant. Dette bl.a. fordi personer med legalpant, utinglyst avtalepant eller utleggspant kan være ukjente og således vanskelige å oppspore.

Til § 13 Resekksjonering i andre tilfelle

Paragrafen regulerer andre tilfelle av resekksjonering enn oppdeling og sammenslåing av seksjoner som er regulert i § 12. Det kan for eksempel gjelde omgjøring av fellesarealer til seksjoner (som følge av at nye bruksenheter blir innredet på loft eller i kjeller).

Gjeldende eierseksjonslov har ingen tilsvarende bestemmelse.

I *første ledd* heter det at begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 12, skal settes fram av styret. Bestemmelsen regulerer *ikke* spørsmålet om når styret har rett til å kreve en reseksjonering. Det følger av § 30 annet ledd bokstav b at omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner kan skje etter vedtak i sameiermøtet med minst to tredjedels flertall, og bare hvis omgjøringen ikke er til vesentlig ulempe for noen sameier. Endret inndeling som medfører at en eller flere bruksenheter får redusert sitt areal, kan bare skje med samtykke fra de sameiere det gjelder. For kommunen skal det normalt ikke være nødvendig å kreve dokumentasjon for at styret har innhentet vedtak eller samtykke, men er det uklart om styret handler riktig, kan dokumentasjon kreves. Dersom styret ikke kan framlegge slik dokumentasjon eller dersom det oppstår tvil om det aktuelle sameiervedtaket om reseksjonering er gyldig, f.eks. som følge av at en sameier hevder at vedtaket vil føre til vesentlig ulempe for denne, jf. utkastet § 30 bokstav b, må kommunen ta standpunkt til spørsmålet. Kommunens vedtak kan påklages.

Også ved annen reseksjonering enn oppdeling og sammenslåing av seksjoner vil bestemmelsene i §§ 7-11 første ledd gjelde for den formelle behandlingen av reseksjoneringsbegjæringen og kommunens reseksjoneringsvedtak, jf. omtalen til § 12 første ledd. Det er dessuten bestemt at vilkårene for seksjonering i § 6 gjelder tilsvarende ved reseksjonering på samme måte som ved oppdeling og sammenslåing. I tillegg til de krav som vil gjelde ved oppdeling og sammenslåing, jf. omtalen til § 12 første ledd tredje punktum, vil også kravene i § 6 annet ledd om krav til fellesarealer m.m. gjelde ved reseksjonering etter § 13.

Endring av en seksjons formål fra boligformål til annet formål eller omvendt, regnes som reseksjonering. Det går fram av *annet ledd første punktum*. Det er hjemmelshaveren som setter fram begjæringen, men han må ha samtykke fra sameiermøtet. Samtykket må være gitt med minst to tredjedels flertall, jf. § 30 annet ledd bokstav f. Det nye formålet må være i samsvar med foreliggende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dette framgår av *annet punktum*.

Det følger av *tredje ledd* at det også ved reseksjonering etter denne paragrafen kreves samtykke fra alle med tinglyst pant i de seksjonene det gjelder, jf. merknadene til § 12 fjerde ledd og omtalen under pkt. 5.6. Som nevnt der, er det panthavere med pant i seksjoner som direkte blir berørt av reseksjoneringen, ved at bruksenheten eller bruksenhetens formål blir endret, som må gi sitt samtykke. Det er ikke nødvendig med samtykke fra panthavere med pant i de øvrige seksjoner i sameiet, og det gjelder selv om reseksjoneringen innebærer en endring av sameiebrøken.

Til kapittel III Kjøperett for leier av bolig

Kapittel III har bestemmelser om at tinglysing av seksjoneringsvedtaket utløser en rett for visse leiere av bolig i eiendommen til å kjøpe den seksjonen som omfatter boligen. Det er bestemmelser om hvordan kjøperetten kan gjennomføres, og om fastsetting av prisen for seksjonen. Kapitlet regulerer også rettighetene for leiere som ikke kjøper seksjonen.

Til § 14 Kjøperett

I paragrafen fastslås det at kjøperetten utløses av tinglysing av seksjoneringsvedtaket, men likevel ikke av reseksjonering (bortsett fra reseksjonering av samleseksjoner og seksjonering av vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal). Paragrafen har ellers bestemmelser om hvilke leiere som har kjøperett.

I *første ledd* framgår hovedregelen om at den som leier bolig i eiendommen på tinglysningstidspunktet for seksjoneringsvedtaket, har kjøperett til seksjonen etter de nærmere bestemmelsene i kapitlet. Det må gjelde leie av *bolig*; leiere av annet husrom har ikke kjøperett etter loven, men det er ingenting i veien for at de kan være tilsagt kjøperett i leieavtalen. Når det er tale om «bolig» og «vedkommende seksjon», er meningen at leieforholdet må omfatte en bruksenhet som i det vesentlige svarer til den bruksenhet som knyttes til en sameieandel ved seksjoneringen. Den som leier et enkeltrom i en større leilighet, har ikke kjøperett til en seksjon som omfatter hele leiligheten. Kjøperetten går ikke tapt selv om det foretas visse justeringer i inndelingen av eiendommen, så lenge den leide boligen utgjør det *vesentlige* av seksjonen. Departementet har ikke funnet å ville komplisere lovteksten med en uttrykkelig presisering av dette. Dersom flere boliger slås sammen til én stor bolig, og ingen av leierne har leid det vesentlige av den nye enheten, har ingen av dem kjøperett. Departementet peker på at slik sammenslåing krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 91a i kommuner som har vedtekt om det, og at kommunen i så fall kan sette vilkår om at leierne skaffes erstatningsbolig. Seksjoneringen med den nye inndelingen kan ikke foretas før ombyggingen er gjennomført. Kommunen kan da samtidig med tildeling av byggetillatelse for sammenslåing håndheve kravet om tillatelse etter § 91a.

Unntak for visse grupper av leiere er fastsatt i *annet ledd*. Unntakene er nærmere omtalt under pkt. 6.3. Den første gruppen som er unntatt, i *bokstav a*, er leiere med kortvarige leieforhold. Unntaket gjelder leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år. Dette betyr at leiere med oppsigelige avtaler uten tidsavgrensning har kjøperett selv om de har bodd i eiendommen i mindre enn to år, og selv om avtalen kan sies opp før leieforholdet har vart i to år. Videre vil leiere med tidsbestemte avtaler ha kjøperett hvis de allerede har bodd i eiendommen i minst to år ved

seksjoneringen. Leiere med tidsbestemte leieavtaler som har bodd i eiendommen i kortere tid enn to år, har kjøperett hvis avtalen etter sitt innhold løper ut etter at leieforholdet har vart i minst to år. Dette er en utvidelse sammenlignet med gjeldende rett, og regelen kan illustreres med et eksempel: Leieren har på seksjoneringstidspunktet bodd i eiendommen i ett år, og avtalen løper etter sitt innhold ut ett år etter seksjoneringen. Leieren vil da få kjøperett.

Bokstav b unntar framleiere fra kjøperetten. Grunnen til det er at kjøperett for framleiere ville komme i konflikt med hovedleierens kjøperett. Det er ikke noe vilkår for kjøperett at leieren selv bor i eiendommen, og kjøperett kan ikke gis til både hovedleier og framleier. Hvis hovedleieren kjøper seksjonen, berører ikke dette framleierens rett etter leieavtalen. I enkelte tilfelle kan hovedleieforholdet være av rent formell karakter (proforma framleie, stråmannsforhold), og da er det den reelle leieren, «framleieren», som har kjøperett.

Bokstav c inneholder et unntak for leiere av bolig som nevnt i husleieloven § 41. Det gjelder leie av visse boliger som er reservert for grupper med spesielle behov, f.eks. eldre, funksjonshemmede, asylsøkere, studenter. Blir disse boligene unntaksvis omfattet av en seksjonering, skal de fortsatt kunne brukes til utleie.

Bokstav d unntar leier av bolig som inngår i en samleseksjon fra kjøperetten. Om adgangen til å opprette samleseksjoner vises det til pkt. 5.4.2. Bakgrunnen for dette unntaket er at det ikke opprettes en egen seksjon for hver av bruksenhetene. Det blir heller ikke opprettet eget grunnboksblad for hver bruksenhet.

Bokstav e inneholder et unntak for leier av en vaktmesterbolig når boligen inngår i et fellesareal. Adgangen til å la slike boliger inngå i fellesarealer er omtalt under pkt. 5.4.3. Begrunnelsen for dette unntaket er det samme som for leiere av samleseksjoner, jf. omtalen til bokstav d. Unntaket kommer bare til anvendelse der boligen er utlagt som fellesareal. Dersom vaktmesterboligen blir opprettet som en egen seksjon, har leieren kjøperett.

Av *tredje ledd* går det fram at kjøperetten ikke kan frafalles før seksjoneringsvedtaket er tinglyst. Bestemmelsene om kjøperett er ufravikelige, og det kan ikke godtas at leieren for eksempel ved inngåelse av leieavtalen fraskriver seg sin kjøperett. Derimot er det selvsagt ikke noe i veien for at leieren frafaller sin kjøperett etter at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, og kjøperetten er utløst. Leieren har da et reelt valg mellom å bruke kjøperetten og frafalle den. For eieren kan det være en fordel med et formelt avkall framfor at leieren bare unnlater å bruke retten innen fristen.

I *fjerde ledd første punktum* er det presisert at kjøperetten ikke gjelder ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Reseksjonering blir det bare tale om der eiendommen tidligere er seksjonert. Leierne har da kjø-

perett ved den opprinnelige seksjoneringen. Leiere som har leid bolig etter seksjoneringen, får ikke kjøperett. I *annet punktum* er det fastsatt at kjøperetten likevel skal gjelde ved tinglysning av reseksjoneringsvedtak som innebærer en oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner, og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som har vært fellesareal til egen seksjon. I de fleste tilfelle der en samleseksjon oppløses, er det tale om boliger som eies av borettslag, og da har andelseierne normalt rett til å overta boligen allerede i medhold av reglene om oppløsning av laget, men også ellers bør kjøperetten gjelde.

Forholdet til andre løsningsretter, f.eks. avtalefestede forkjøpsretter, er regulert i *femte ledd*. Lovfestede eller avtalte løsningsretter kan ikke brukes ved salg til leier etter bestemmelsene i kapitlet her. Det betyr ikke at løsningsretten faller bort; hvorvidt den blir aktuell ved en senere overdragelse, avhenger av løsningsrettens innhold. Forholdet til eksisterende heftelser er omtalt under pkt. 6.6. Leierens kjøperett bør etter sitt formål kunne utøves uten hinder av andre løsningsretter. Hvis eieren fritt kunne avtale andre løsningsretter som kunne utøves til fortrenghet for leieren, ville kjøperetten lett bli verdiløs. Lovfestede kjøperetter er også nevnt i bestemmelsen, selv om disse normalt ikke vil komme i konflikt med kjøperetten. I den grad innløsningsretten i sameieloven kan tenkes å bli aktuell ved seksjonering, følger det av bestemmelsen at innløsningsretten ikke kan brukes overfor leieren. Regelen om at løsningsretter ikke blir utløst, gjelder ved all slags avhending av seksjonen til leier med kjøperett, også ved avhending der kjøperetten ikke blir påberopt av leieren.

I *sjette ledd* er det fastsatt at kjøperetten ikke skal gjelde ved seksjonering av fritidsboliger. Det vises til omtalen under pkt. 4.9.

Til § 15 Tilbud om kjøp

Det fastslås i paragrafen at eieren snarest mulig etter tinglysning av seksjoneringsvedtaket skal sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor leiere med kjøperett. Dette er en videreføring av reglene i gjeldende lov. Eieren må selv avgjøre hvem som har krav på tilbud; unnlater han å sende tilbud til leiere som har kjøperett, oppnår han ikke å utløse fristen for å bruke kjøperetten. Den orienteringen som kommunen skal sende etter utkastet § 9 fjerde ledd om seksjoneringen og kjøperetten, går til *alle* leiere av bolig, også leiere som ikke har kjøperett. På den måten har leiere som etter eierens oppfatning *ikke* har kjøperett, og som derfor ikke får tilbud, anledning til å ivareta sine interesser. Men orienteringen fra kommunen utløser ikke fristen for å gjøre kjøperetten gjeldende.

Tilbudet skal etter *bokstav a* inneholde bindende forslag til kjøpesum. Loven er bestemmende for hvilken pris leieren må godta, men tilbudet skal konkretisere prisen for det enkelte tilfelle. Av *bokstav b*

følger det at tilbudet skal gi opplysning om leierens rettigheter etter lovens kapittel om kjøperett. Det vil i første rekke si opplysninger om adgangen til å forlange verdsettelse ved takstnemnd og om fristen for å bruke kjøperetten, men tilbudet skal også inneholde opplysning om rettighetene for leiere som *ikke* kjøper seksjonen, jf. § 18. På disse punktene vil en gjengivelse av lovens bestemmelser være tilstrekkelig, men ikke en ren henvisning til loven.

Til § 16 Kjøpesum

Paragrafen har bestemmelser om til hvilken kjøpesum leieren har rett til å kjøpe seksjonen, og om verdsettelse av seksjonen ved takstnemnd.

Den materielle regelen om kjøpesummens størrelse går fram av *første ledd*: Leieren kan kreve å få kjøpe seksjonen for en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi. Fra salgsverdien, før reduksjonen med en femtedel, skal trekkes den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale. Bestemmelsen skiller seg fra gjeldende rett først og fremst ved at kjøpesummen skal beregnes på grunnlag av salgsverdi, ikke ved en «teknisk» takst, jf. omtalen i pkt. 6.4.

Med «salgsverdi» siktes det til seksjonens normale og fulle verdi ved frivillig omsetning. Fordi den aktuelle kjøperen er leieren selv, skal det ikke gjøres fradrag for den heftelsen som leieretten utgjør, men siden kjøpesummen nettopp av den grunn gjennomgående blir høyere enn det eieren kan oppnå ved salg til tredjemann, skal kjøpesummen reduseres med en femtedel. En slik standardisert reduksjon må antas å være enklere å gjennomføre enn en konkret fastsettelse av hvor mye leieretten vil trykke prisen ved salg til andre.

Fradraget for forbedringer og innsats fra leiersiden skal gjøres før reduksjonen med en femtedel; det betyr at også fradraget blir redusert med en femtedel. De forbedringene og den innsatsen det er tale om, må ha ført til en verdiøkning som er i behold på tidspunktet for tinglysning av seksjoneringsvedtaket. Videre må det være tale om tiltak som går ut over vedlikehold. Har utleieren betalt for tiltakene, for eksempel slik at han har refundert leierens utlegg til materialer og ytt et bestemt vederlag for leierens arbeidsinnsats, er det ikke lenger tale om en verdiøkning som kan tilbakeføres til leieren. Fradrag skal da ikke gjøres. I andre tilfelle kan leieren mer indirekte ha fått en viss kompensasjon, gjerne ved at leien er satt noe lavere enn den ellers ville ha vært, eller at utleieren har utsatt en leieforhøyelse som ellers ville ha vært krevd. I slike tilfelle må regelen være at det skal foretas fradrag for forbedringer.

Fradrag for forbedringer og innsats fra leieren skal bare gjøres der tiltakene kan føres tilbake til den aktuelle leieren eller tidligere leiere i samme leieforhold. Forbedringer og innsats fra leiere i leieforhold

som er avsluttet, skal det ikke gjøres fradrag for. Forbedringene tilfaller utleieren ved avslutningen av leieforholdet, jf. husleieloven § 34, uavhengig av om leieren har fått vederlag for verdiøkningen. Det er ikke noen grunn til at en senere leier skal kunne kreve fradrag for denne verdiøkningen. Derimot må fradrag kunne kreves hvor verdiøkningen skyldes tidligere leier i samme leieforhold, typisk hvor leieretten er overført i forbindelse med dødsfall eller bytte.

Kjøperetten vil gjelde også ved seksjonering som ledd i oppløsning av borettslag eller boligaksjeselskap og ved seksjonering som ledd i konkurs i slike sammenslutninger eller som følge av tvangssalg av borettslagets eller boligaksjeselskapets eiendom. Departementet legger til grunn at den tidligere andels- eller aksjeeieren i slike tilfelle har en leierett til boligen. Ved naturaldeling etter frivillig oppløsning, jf. lov om borettslag § 82, vil ikke bestemmelsen om kjøperett til redusert pris ha noen betydning. Skal lagets eiendeler gjøres om i penger, har alle andels- eller aksjeeierne den samme adgang til å kjøpe sin bolig til redusert pris, og kjøperetten innebærer derfor ingen forrykning i forholdet dem imellom. Også borettslagets eller boligaksjeselskapets kreditorer må finne seg i at kjøperetten kan utøves til redusert pris, men det er etter departementets mening en følge av at andels- eller aksjeeierne må antas å ha leierett til boligen også etter konkurs eller tvangssalg. Departementet foreslår derfor ingen særregler om kjøperetten for de situasjonene som her er nevnt. Ved frivillig oppløsning av selskapet vil kreditor imidlertid beholde pantet med fullt beløp i alle seksjoner, med mindre det inngås en særskilt avtale om oppsplitting av lånet. Bruk av kjøperetten i et slikt tilfelle vil derfor ikke svekke kreditors pantesikkerhet.

Liknende spørsmål kan oppstå ved seksjonering av eiendommer som ligger i sameie uten å være seksjonssameier, men her må det avgjøres i det enkelte tilfelle hvorvidt en sameiers bruksrett er en leierett. Kjøperetten tilkommer bare leiere.

Forholdet til heftelser som ikke er pengeheftelser, er regulert i *annet punktum* i første ledd. Det kan gjelde servitutter av forskjellig slag (byggeforbud, rett til å legge ledninger over eiendommen, plikt til deltaking i vedlikehold av vei, osv.) og løsningsrettigheter. Enkelte av disse servituttene lar seg ikke fjerne selv om eieren ønsker det, og andre kan være vanskelige å få fjernet. Mange av disse heftelsene har liten betydning for kjøperen, mens andre fører til en reduksjon av verdien. Ved verdsettelsen må det tas hensyn til heftelser som kjøperen må overta. Det vil være det normale også når prisen blir fastsatt ved et ordinært kjøp av seksjonen; heftelsene reduserer salgsverdien.

Bestemmelsen bygger på en forutsetning om at kjøperetten ikke kan utøves med utslettende virkning for heftelser som er eldre enn seksjoneringen, jf. omtalen i pkt. 6.6. Forholdet til pengeheftelser er regulert i § 17.

I *annet ledd* er det bestemt at leieren kan kreve verdsettelse ved en takstnemnd som retten oppnevner. Det er leieren som kan kreve verdsettelse ved takstnemnd; eieren skal alltid sette fram et bindende pristilbud, uten forbehold om taksering. Har eieren på forhånd fått taksert seksjonene etter samme retningslinjer som i paragrafen her, kan det føre til at leieren finner det unødvendig å kreve takstnemnd, men formelt er ikke kravet avskåret.

Det er herreds- eller byretten som skal oppnevne takstnemnd, og nemnda skal ha tre medlemmer. I loven er det ikke fastsatt krav til medlemmenes kvalifikasjoner, men normalt vil erfarne takstfolk bli oppnevnt. Etter gjeldende lov skal tre «takstmenn» oppnevnes. Reglene om inhabilitet for medlemmene av nemnda bør være de samme som for dommere, og det foreslås at bestemmelsene i domstolloven §§ 106 og 108 skal gjelde så langt de passer, jf. *annet punktum* i *annet ledd*.

Av *tredje punktum* følger det at takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen. Dette gjelder selv om verdsettelsen i enkelte tilfelle kan komme til å skje lenge etter seksjoneringen (se like nedenfor om tilfelle hvor eieren forsømmer å sette fram kjøpetilbud). Seksjonen kan ved verdsettelsen være mer eller mindre verdt enn ved seksjoneringen. Departementet har vurdert om nemnda skal legge til grunn det tidspunktet som er gunstigst for leieren, tidspunktet for verdsettelsen eller tidspunktet for seksjoneringen, ut fra det synspunktet at det er eieren som har forsømt å sette fram kjøpetilbud. Når en slik regel likevel ikke blir foreslått, og departementet heller ikke har fulgt et forslag fra *Den norske Advokatforening*, som mener seksjoneringstidspunktet bør legges til grunn, er det først og fremst fordi det kan være vanskelig å fastsette verdien på seksjoneringstidspunktet hvis verdsettelsen skjer lang tid etterpå, men også fordi regelen ville komplisere lovteksten. Det kan dessuten skje at verdsettelsen kommer sent uten at eieren er noe å laste.

Gjeldende lov har ikke bestemmelser om overprøving av verdsettelsen. Antakelig har leieren sin rett til å kreve takst i behold hvis det hefter alvorlige saksbehandlingsfeil ved den første taksten, eller den bygger på uriktig faktum eller åpenbart uriktig skjønnsutøvelse. Tilsvarende må eieren kunne kreve ny takst i slike tilfelle. I *tredje ledd* foreslås adgangen til å kreve ny verdsettelse nærmere regulert. Hver av partene, leier eller eier, kan kreve at retten oppnevner ny takstnemnd hvis verdsettelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter (*bokstav a*). Oppnevning av ny nemnd er bare aktuelt hvis feilen er av en slik karakter at den må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad. Mindre alvorlige feil skal med andre ord ikke tillegges vekt. Ny takstnemnd kan også kreves hvis verdsettelsen er åpenbart uriktig (*bokstav b*). Det gjelder tilfelle hvor takstnemnda

enten har bygd på en uriktig oppfatning av reglene i første ledd, eller hvor utøvelsen av skjønn har vært klart uriktig. Det er bare de åpenbare avvikene som skal tillegges vekt. Framgår det klart at nemnda har lagt uriktig rettsoppfatning til grunn, kan feilen være åpenbar selv om avviket i selve verdsettelsen ikke er så stort. Svikt i selve skjønnsutøvelsen må ha gitt betydelige utslag i resultatet før svikten kan kalles åpenbar.

Kravet om ny takstnemnd må settes fram innen fjorten dager etter at resultatet av verdsettelsen er meddelt vedkommende part. Fristen tilsvarende den ordinære kjøremålsfristen i sivile saker. Det foreslås ikke bestemmelser om hvordan meddelelsen skal skje; antakelig er det mest praktisk at nemnda sender verdsettelsen til partene i rekommandert brev. Ved beregning av fristene må domstollovens bestemmelser legges til grunn.

Bestemmelser om kostnadene med verdsettelsen er tatt inn i *fjerde ledd*. Slike bestemmelser finnes ikke i gjeldende lov. Det følger av *første punktum* at godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda skal fastsettes av retten. Utgangspunktet må være at vederlaget skal ligge på samme nivå som ved ordinære takstopdrag, men retten skal føre en viss kontroll med de kravene som blir satt fram.

I *annet punktum* gis retten hjemmel til å avkreve den som begjærer takst et forskuddsbeløp til sikkerhet for takstnemndas godtgjørelse. Retten kan fastsette slikt krav både av leieren som ber om oppnevning av den første takstnemnda og av den som eventuelt senere framsetter krav om ny takstnemnd.

Det framgår av *tredje punktum* at retten skal fastsette *hvem* som skal bære kostnadene med verdsettelsen; dette er nødvendig for at kjennelsen kan være tvangsgrunnlag etter tvangsloven § 4-1. Kostnadene kan omfatte mer enn godtgjørelsen til nemnda, for eksempel dekning av utlegg nemnda har hatt, gebyr til retten o.l. Avgjørelsen skal ikke treffes før verdsettelsen er *endelig*, dvs. når det foreligger endelig avgjørelse fra en takstnemnd og 14-dagersfristen for å begjære ny takstnemnd etter tredje ledd er ute, eller et krav om ny takstnemnd er endelig forkastet. Det er da de samlede kostnadene for samtlige nemnder som skal fastsettes. Dette bygger på en forutsetning om at takstnemnda ikke har krav på utbetaling av vederlaget før det foreligger en endelig avgjørelse av hvem som skal bære kostnadene. Verdsetting ved ny takstnemnd vil vanligvis ikke ta lang tid, og dessuten kan retten ta hensyn til rentetap dersom det unntaksvise går noe tid før den første nemnda får oppgjør.

De nærmere reglene om hvem som skal bære kostnadene, går fram av *fjerde punktum*. Er verdsettelsen lavere enn prisen i eierens tilbud, skal eieren betale kostnadene. Det kan ses som en følge av at eieren har tilbudt seksjonen til for høy pris, slik at leieren hadde grunn til å be om verdsettelse ved takstnemnd. I alle andre tilfelle, dvs. der den endelige verdsettelsen er lik eller høyere enn eierens tilbud, skal leieren bære kostnaden.

I femte ledd er det bestemt at rettens avgjørelser etter tredje og fjerde ledd er kjennelser, og at de kan påkjæres etter tvistemålslovens regler. At avgjørelsene er kjennelser, innebærer bl.a. at de skal ha grunn, jf. tvistemålslovens § 164. Oppnevningen av takstnemnd etter annet ledd skjer ved beslutning. Også denne avgjørelsen vil kunne påkjæres etter tvistemålslovens regler hvis retten for eksempel har oppnevnt noen som er inhabil. Dette er det ikke nødvendig å ha uttrykkelig bestemmelse om.

Ved kjæremål vil den overordnede domstolen ha full prøvelsesrett når det gjelder avgjørelser etter § 16 tredje ledd pkt. a og b, mens retten bare vil ha den begrensede prøvelsesrett som følger av tvistemålsloven § 181 annet ledd, når det gjelder avgjørelser etter fjerde ledd om kostnader og kostnadsansvar.

Bestemmelser om kjøpesummens forfall og om forholdet til pengeheftelser er gitt i *sjette ledd*. Tilsvarende bestemmelser finnes ikke i gjeldende lov. Hovedregelen er etter *første punktum* at kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende, og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Betaling skal med andre ord skje senest en måned etter det siste av de nevnte tidspunktene. Det vanlige vil være at kjøperetten gjøres gjeldende, ved en bindende erklæring fra leieren, etter at kjøpesummen er kjent. Aksepterer leieren eierens tilbud, forfaller kjøpesummen en måned etter at aksepten er kommet til eierens kunnskap. Da er leieren bundet av aksepten. Hvis leieren krever verdsettelse ved takstnemnd og straks gjør kjøperetten gjeldende til den fastsatte prisen, vil kjøpesummen likevel ikke forfalle før en måned etter at fristen for å kreve ny takstnemnd er utløpt og hvis ikke eieren har frafalt retten til å kreve ny takstnemnd. Leieren har i denne situasjonen god tatt verdsettelsen. Unntaksvis kan det skje at leieren binder seg til å gjøre kjøperetten gjeldende til den pris takstnemnda kommer fram til. Da forfaller kjøpesummen en måned etter at verdsettelsen er endelig. I denne situasjonen kan det ikke uten videre legges til grunn at leieren har fraskrevet seg adgangen til å kreve ny takstnemnd, og verdsettelsen er først endelig når ingen av partene kan kreve ny verdsettelse.

Forholdet til pengeheftelser på seksjonen er regulert i *annet punktum*. Spørsmålet er omtalt under pkt. 6.6 foran. Leieren må, som nevnt også i merknadene til første ledd i paragrafen her, respektere eksisterende heftelser ved utøvelse av kjøperetten. Heftelsene på eiendommen vil som regel hvile med fullt beløp på de enkelte seksjoner. Det kan avtales mellom partene at leieren skal ta over ansvaret for pengeheftelser, i praksis da slik at en panthaver går med på å dele pantkravet på de enkelte seksjoner. I så fall følger det også av avtalen at leieren kan trekke fra et tilsvarende beløp fra kjøpesummen. Er det ikke avtalt at heftelsene skal overtas, skal den delen av kjøpesummen som svarer til heftelsene, ikke forfalle før

heftelsene er innfridd. Har panthaveren ikke gått med på å dele opp pantkravet, og det vil oftest være tilfellet i denne situasjonen, kan hver av leierne som kjøper en seksjon, holde tilbake et beløp som svarer til den fulle heftelsen. Eierne vil derfor ha en sterk oppfordring til å få heftelsen slettet. Den opprinnelige eierens sikkerhet ligger i at han kan tre inn i panthaverens panterett i seksjonen ved innfrielse av gjelden.

Som nevnt under pkt. 6.6 vil det kunne være risikabelt for leieren å bruke kjøperetten hvis eiendommens pantheftelser ikke gjøres opp i forbindelse med seksjoneringen, fordi han risikerer at seksjonen blir overskjøtet til en annen etter et tvangssalg.

Det følger av *syvende ledd* at leieren ikke plikter å betale kjøpesummen uten mot skjøte på seksjonen. Videre går det fram at leieren kan kreve skjøte mot å tilby kjøpesummen; det gjelder også hvor det er gjort fradrag for heftelser. Overstiger heftelsene kjøpesummen, og det er ikke upraktisk i og med at heftelsene hviler på alle seksjoner med fullt beløp, kan leieren kreve skjøte straks.

Til § 17 Frister. Bortfall av kjøperetten

Paragrafen har bestemmelser om leierens frist for å gjøre kjøperetten gjeldende og om bortfall av kjøperetten der den ikke gjøres gjeldende i tide. Etter någjeldende eierseksjonslov må kjøperetten brukes innen tre måneder etter at takst foreligger. Spørsmålene er omtalt under pkt. 6.5.

Hovedregelen om frist for å bruke kjøperetten finnes i *første ledd første punktum*. Retten må gjøres gjeldende innen tre måneder etter at leieren har mottatt eierens skriftlige tilbud etter § 15, men fristen utsettes hvis leieren krever verdsettelse ved takstnemnd etter § 16. Blir ikke kjøperetten gjort gjeldende innen fristen, faller kjøperetten bort. At retten blir gjort gjeldende, betyr i denne situasjonen at leieren bindende aksepterer eierens tilbud. Det er tilstrekkelig at aksepten er kommet fram til eieren innen fristen, jf. prinsippet i avtaleloven § 2 første ledd. Krever leieren oppnevnt takstnemnd, er det nok at begjæringen er forsvarlig avsendt innen fristen, jf. domstolsloven § 146 annet ledd.

Skal eierens tilbud utløse fristen, må tilbudet oppfylle de kravene som følger av § 15. Blir det ikke satt fram noe tilbud, eller er tilbudet mangelfullt, løper ingen frist på tre måneder.

I *annet ledd* reguleres spørsmålet om frist der leieren har krevd verdsettelse ved takstnemnd. Leieren må da gjøre kjøperetten gjeldende innen en måned etter at han har fått melding om verdsettelsen. At kjøperetten gjøres gjeldende, vil her si at leieren bindende krever å få kjøpe seksjonen til den pris takstnemnda har fastsatt. Innen en frist på 14 dager kan han sette fram krav om ny takstnemnd. Blir kravet tatt til følge, må kjøperen gjøre kjøperetten gjeldende senest en måned etter at den nye verdsettelsen er

meddelt. Blir kravet forkastet, løper det en frist på en måned fra den endelige avgjørelsen om dette. Er det eieren som krever ny verdsettelse, er fristreglene de samme. I den situasjonen kan det skje at leieren har gjort kjøperetten gjeldende før eieren har framsatt krav om ny verdsettelse. Det normale vil i så fall være at leieren er bundet av dette hvis verdsettelsen blir stående uendret, eller hvis en ny takstnemnd fastsetter en pris som ikke er høyere enn den først fastsatte. Det kan likevel følge av leierens erklæring om å gjøre kjøperetten gjeldende, at leieren ikke vil være bundet hvis eieren krever ny takstnemnd. Det samme kan følge av omstendighetene i det enkelte tilfellet.

Kjøperettens vern overfor yngre rettsstiftelser i eiendommen reguleres i *tredje ledd*. Gjeldende eierseksjonslov har ikke tilsvarende bestemmelser. Spørsmålet er omtalt under pkt. 6.5. En kjøperett som er utløst ved at eiendommen er seksjonert, men ennå ikke utøvd, kan komme i konflikt med senere kreditorbeslag i eiendommen (utlegg, konkurs) eller senere omsetningsserverv (kjøp, pantsettelse osv.). Av *første punktum* følger det at kjøperetten har vern uten tinglysning overfor eierens kreditorer. Det samme ville følge av tinglysningslovens regler om vern for lovbestemte rettigheter, men bestemmelsen er tatt med for å unngå tvil om rettsvernet i den situasjonen der det er gått lang tid etter seksjoneringen uten at kjøperetten er brukt (for eksempel fordi eieren ikke har sendt tilbud). Etter *annet punktum* skal regelen være den samme når det gjelder kjøperettens forhold til omsetningsserverv så lenge leieren innehar bruksenheten. En omsetningsserverver som ved dagbokføringen av sin rett kjenner eller bør kjenne til at kjøperetten er utløst, men ikke benyttet, må respektere kjøperetten uavhengig av om leieren innehar bruksenheten. En kjøper eller pantøver som har mistanke om at situasjonen er denne, bør sørge for at kjøperetten eventuelt frafaller, hvis han ikke vil risikere å måtte vike for leieren. Er omsetningsserververen i god tro, og leieren ikke lenger innehar bruksenheten, vil omsetningsserververen vinne rett framfor leieren hvis han er i god tro når hans eget erverv blir tinglyst.

At leieren innehar bruksenheten, vil i denne sammenheng si at han bor der eller har framleid til andre.

Det kan oppstå situasjoner hvor leieren fraflytter seksjonen selv om han ønsker å bruke kjøperetten. For eksempel kan leieforholdet utløpe etter seksjoneringen, men før verdsettelsen av seksjonen foreligger. Det kan også være at det pågår tvist om kjøperetten på det tidspunktet leieren må flytte. I disse tilfellene har leieren behov for å kunne skaffe vern for kjøperetten overfor omsetningsserververe i god tro. I så fall må leieren gjennom søksmål om kjøperetten også framsette krav om at et utdrag av stevningen tinglyses, jf. de alminnelige bestemmelsene om tinglysning av stevninger i tinglysningsloven § 19.

Til § 18 Leier som ikke kjøper seksjon

Paragrafen har bestemmelser om rettighetene for leiere som ikke benytter kjøperetten. Dette er en videreføring av gjeldende regler. Spørsmålene er omtalt under pkt. 6.7. I *første punktum* er det presisert at en leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Dette ville gjelde også uten at det var lovfestet. Bestemmelsen tjener dels som en påminnelse, dels som en bakgrunn for det unntaket som er inntatt i det følgende punktum. Etter *annet punktum* faller bytteretten etter husleieloven § 32a bort ved første gangs overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen. Også dette er en videreføring av regelen i gjeldende lov.

Til kapittel IV Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

Kapitlet har bestemmelser om sameiernes bruk av bruksenheten og av fellesareal, om vedlikehold av bruksenheten og fellesarealer og om den rettslige rådhetsen over seksjonen. Det er bestemmelser om sameiernes ansvar overfor felles kreditorer og om lovbestemt panterett i seksjonen for sameierens ansvar overfor de andre sameierne for dekning av felleskostnader. Videre er det bestemmelser om at en sameier som vesentlig misligholder sine plikter, kan tvinges til å selge seksjonen og å flytte. Alle sameier som registreres i foretaksregisteret, skal ha vedtekter som minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha. Sameier som ikke blir registrert i foretaksregisteret, kan ha vedtekter.

Til § 19 Rett til bruk

Paragrafen har bestemmelser om sameierens rett til bruk av bruksenheten og av fellesarealer.

I *første ledd* finnes hovedregelen om at den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Sameieren har dessuten rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dette er formuleringer som innholdsmessig svarer til sameielovens bestemmelser om retten til bruk av sameietingen, og ved tolkingen bør det tas hensyn til hvordan sameielovens bestemmelser er oppfattet.

Bestemmelsen om rett til bruk må ses i sammenheng med bestemmelsen i *annet ledd* som fastslår visse begrensninger i retten. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Liknende bestemmelser finnes i sameieloven og naboloven. Når det gjelder bruksenheten, må sameieren i sin bruk ta hensyn til at han bor tett inn på andre, ofte i samme bygg. Også en eieer av fast eiendom må finne seg i at bruken av eiendommen begrenses av hensyn til naboene. Fellesarealene må ikke nyttes på en *måte* som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Bruksenhetene kan bare nyttes i samsvar med det fastsatte formålet, dvs. enten boligformål eller annet formål. Dette går fram av *tredje ledd*. Formålet er fastlagt ved seksjoneringen, og det kan bare endres hvis sameiermøtet gir samtykke med minst to tredjedels flertall, jf. § 30 annet ledd bokstav f, og kommunen deretter fatter et reseksjoneringsvedtak. I paragrafen her er det tatt inn en henvisning til den bestemmelsen i § 30.

For næringsseksjonene (dvs. alle seksjoner som ikke er boligseksjoner, jf. § 6 sjette ledd) kan det være behov for nærmere bestemmelser om bruken. Med tilslutning fra de sameierne som blir berørt, kan det derfor etter *fjerde ledd* gis vedtektsbestemmelser som innskrenker sameierens rett til bruk, selv om bruken ligger innenfor formålet. Spørsmålet er omtalt under pkt. 7.3. For eksempel kan det bestemmes at seksjonen bare skal kunne brukes til kontorer, bare til butikk, eventuelt til butikk innen en nærmere fastsatt bransje osv. Bestemmelsene bør gis i vedtekts form slik at de gis en viss notoritet og er lett tilgjengelige for erververe av seksjonen. Når det kreves tilslutning fra berørte sameiere, betyr det at reglene ikke kan innføres ved flertallsvedtak. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse, og det er ikke helt klart i hvilken grad og på hvilken måte det kan gis regler som innskrenker sameierens rett til bruk av seksjonen. Spørsmålet om i hvilken utstrekning vedtektsbestemmelser kan påberopes overfor sameierens kreditorer og erververe av seksjonen, er berørt i pkt. 7.2 ovenfor.

Bestemmelsen i fjerde ledd gjelder ikke for boligseksjoner. For disse seksjonene er det ikke samme behov for regler om bruken, bortsett fra vanlige ordensregler, jf. sjette ledd. En annen sak er at bestemmelser om hvem som kan være eier eller leier av seksjonen, kan innebære liknende bånd på bruken. Slike bestemmelser kan gis som innskrenkninger i den rettslige rådigheten over seksjonen, jf. § 22.

Det følger av *femte ledd første punktum* at det i vedtektene kan gis bestemmelser om enerett for en eller flere av sameierne til bruk av deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Spørsmålet er omtalt under pkt. 7.4. De arealene det er tale om, blir ikke *varig* knyttet til bruksenheten. Et eksempel kan være at en garasje kan disponeres av en sameier i hans eiertid, men da slik at garasjen kan disponeres av en annen sameier når den første seksjonen skifter eier. Er det garasjer nok til alle sameierne, vil det normalt være mer hensiktsmessig å innlemme garasjene i bruksenhetene, og i så fall krever eventuelle endringer en reseksjonering. Vedtektsbestemmelse om enerett til bruk av fellesarealer kan innføres med to tredjedels flertall, jf. utkastet § 30 annet ledd bokstav e. Med vilkår for eneretten siktes det til leiebetalning, vedlikehold m.m. Bestemmelsene bør også kunne gå ut på at styret får fullmakt til å fastsette de nærmere vilkårene. Gjeldende lov har ikke tilsvarende bestemmelser om at sameiere kan gis enerett til

bruk av fellesarealer. I *annet punktum* slås fast at begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende når bruksreglement skal vedtas. Dette innebærer bl.a. at det ikke kan vedtas bruksfordelinger som gir en sameier enerett til å bruke et areal i strid med det som måtte være fastsatt av myndighetene i medhold av plan- og bygningsloven. Sameierne vil heller ikke kunne gi en sameier enerett til å nytte arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter.

Etter *sjette ledd første punktum* kan sameiermøtet fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan gjelde både bruksenhetene og fellesarealene. Det er her tale om ordensregler av det slaget som er kjent også fra husleieforhold, for eksempel om renhold av fellesarealer, låsing av inngangsdør, adgang til husdyrhold og bruk av klimaanlegg. En tilsvarende bestemmelse finnes i gjeldende lov.

Bestemmelsen i *sjette ledd annet punktum* innebærer at bruker av seksjonen i visse tilfelle kan sette seg ut over et forbud mot dyrehold som er fastsatt i sameiets ordensregler eller vedtekter. Utgangspunktet er at sameiet kan fastsette et generelt forbud mot dyrehold, og at den enkelte bruker av eiendommen plikter å respektere forbudet. Den enkelte bruker kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Trenger en blind eller svaksynt bruker førerhund, foreligger utvilsomt gode grunner for å holde hund. Bestemmelsen rekker imidlertid lenger enn som så; også sosiale og velferdsmessige hensyn kan være en god grunn for å holde dyr. Det kreves imidlertid at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Medfører dyreholdet støy, ubehagelig lukt e.l., vil dyreholdet ofte kunne være en ulempe, og det samme gjelder dersom noen av brukerne får fysiske ubehag som følge av dyreholdet, for eksempel allergireaksjoner.

Til § 20 Vedlikehold

Paragrafen har bestemmelser om vedlikehold av bruksenhetene og av eiendommen for øvrig.

I *første ledd* fastslås det at den enkelte har plikt til å holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette gjelder det helt grunnleggende vedlikeholdet som må gjennomføres av hensyn til de andre sameierne. Normalt vil sameieren i egen interesse gjennomføre et mer omfattende vedlikehold med tanke på sin egen bruk av seksjonen og for å opprettholde verdien av denne, men dette er det ikke nødvendig å lovfeste. Det er *bruksenheten* sameieren skal vedlikeholde. I hovedsak vil det gjelde de innvendige arealene som sameieren har enerett til å bruke, og eventuelle utearealer som er gjort til en del av bruksenheten. Balkonger hører til bygningskroppen

og er en bestanddel av selve bygningen, samtidig som de kan utgjøre en del av en seksjon. Normalt vil sameieren måtte vedlikeholde «innsiden» av sin balkong, mens utgifter som refererer seg til balkongen som en del av selve bygningen er en felleskostnad. Det ytre vedlikeholdet av eiendommen vil stort sett være en fellesoppgave. Består sameiet av frittliggende hus eller rekkehus, kan det være hensiktsmessig at den enkelte sameier tar seg av også utvendig vedlikehold; dette er spørsmål som kan avtaleruleres. Hvis den enkelte, til skade eller ulempe for de øvrige, misligholder sin plikt til å holde bruksenheten vedlike, kan sameiet gå til namsmyndighetene for å få gjennomført det nødvendige vedlikehold. De nærmere regler om dette finnes i tvangsfullbyrdelsesloven.

Vedlikehold av fellesarealer reguleres i *annet ledd*. Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikehold av fellesarealer er normalt en oppgave som ivaretas av styret eller andre fellesorganer. Kravet på forsvarlig vedlikehold er likevel en rettighet for hver sameier, og flertallet kan ikke vedta at denne vedlikeholdsplikten *ikke* skal oppfylles. En sameier kan kreve at de andre bærer sin del av vedlikeholdet. Dette innebærer imidlertid ikke at det kan pålegges dagnadsplikt. Det er ikke foreslått bestemmelser om at den enkelte selv kan utføre vedlikeholdet og deretter kreve refusjon, jf. sameieloven § 8 annet ledd. Seksjonssameier har styre, og normalt vil det ikke være behov for at den enkelte sameier skal ta seg av vedlikeholdet av fellesarealer. En bestemmelse om selvhjelp kunne misoppfattes og gi grunnlag for unødvendige konflikter. Bestemmelsen her er likevel ikke til hinder for at sameieren etter omstendighetene kan utføre nødvendig vedlikehold etter en analogi fra sameieloven § 8, og gjelder det tiltak som må iverksettes raskt for å hindre skade på eiendommen, kan sameieren ha både rett og plikt til å få arbeidet utført uten å vente på de andre sameierne.

Til § 21 Installasjoner m.m.

Av paragrafens *første punktum* framgår det at ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse, men regelen må antas å være den samme her. I bygninger med flere bruksenheter vil det i mange tilfelle være behov for å la felles installasjoner gå gjennom den enkelte bruksenhet. Normalt er disse installasjonene på plass før eiendommen blir seksjonert, eller de er forutsatt i planene for et seksjonert nybygg. Men sameieren må også finne seg i nye installasjoner. Det er likevel et vilkår at installasjonene skal være nødvendige, og at de ikke skal være til vesentlig ulempe for sameieren. Installasjonene kan være nødvendige selv om tiltaket kunne ha vært gjennomført på en annen måte; det avgjørende er at løsningen med benyttelse av

bruksenheten er den mest hensiktsmessige. Vil installasjonene bli til vesentlig ulempe for sameieren, er dette en absolutt hindring for tiltaket. Forutsetter for eksempel et nytt klimaanlegg at det føres en skjemmende kanal gjennom sameierens stue, kan tiltaket ikke gjennomføres uten at sameieren går med på det.

Etter *annet punktum* skal sameieren gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En liknende bestemmelse finnes i gjeldende lov (§ 15), men i forslaget går det tydeligere fram at de andre sameierne ikke kan ta seg inn i bruksenheten uten at vedkommende sameier har *gitt* dem adgang (bortsett fra i rene nødrettstilfeller). Nekter sameieren å gi adgang til bruksenheten, kan det bli nødvendig å gå rettens vei, eventuelt for å kreve en midlertidig forføyning. Sameieren kan også pådra seg erstatningsansvar hvis han i strid med bestemmelsen her nekter å gi adgang til bruksenheten.

I *annet ledd første punktum* er det fastsatt at en sameier med styrets godkjenning kan gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Retten omfatter tiltak på fellesarealene. Bestemmelsen innebærer således ikke at en sameier også må ha godkjenning for å foreta endringer innvendig i sin bruksenhet. I sameierens rett til å gjennomføre tiltak ligger implisitt at dette må skje på egen bekostning. Det følger av *annet punktum* at godkjenning bare kan nektes dersom det foreligger saklig grunn. Hva som er saklig grunn, må vurderes konkret i hvert tilfelle. Forhold som kan være relevante i vurderingen, er om tiltakets gjennomføring innebærer at eiendommen synker betydelig i verdi, eller tiltaket virker så skjemmende at det kan nektes ut fra estetiske hensyn. Forholdene må være av kvalifiserende art.

Til § 22 Rettslig rådighet

Paragrafen har bestemmelser om sameierens rettslige rådighet over seksjonen. Bestemmelsene skiller seg fra gjeldende lov ved at adgangen til å innskrenke den rettslige rådigheten ved *flertallsvedtak* innskrenkes, mens adgangen til å innføre innskrenkninger med tilslutning fra den enkelte andelseier *utvides*. Spørsmålene er omtalt under pkt. 7.6.

Hovedregelen om den rettslige rådigheten går fram av *første ledd*, der det fastslås at den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at han stort sett innen de samme rammer som en eneeier av fast eiendom kan avhende seksjonen, pantsette den, leie ut bruksenheten, påhefte seksjonen servitutter (for eksempel ved å avtale at seksjonen ikke skal kunne brukes til nærmere bestemte formål eller kunne eies av juridiske personer), påhefte løsningsretter osv. Disposisjonene kan etter vanlige regler tinglyses på seksjonens grunnboksblad. På samme måte som eneeieren må sameieren respektere de al-

minnelige begrensninger for rådigheten over fast eiendom.

I sameier vil det ofte være behov for å sette visse rammer for den rettslige rådigheten. Adgangen til å sette slike rammer reguleres i *andre ledd første punktum*. Som eksempel kan nevnes den adgangen til å kreve at erververe og leiere av seksjonen skal godkjennes av styret, som etter gjeldende lov kan innføres ved flertallsvedtak. Bestemmelser som begrenser den rettslige råderetten kan fastsettes i vedtektene, men de kan bare innføres med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Sameierne kan også vedtektsfeste forkjøpsrett eller andre løsningsretter, noe som etter gjeldende lov ikke er tillatt. Det kan videre fastsettes klausuler om hvem som kan eie eller leie seksjonene, for eksempel slik at eierne skal være utpekt av kommunen eller en organisasjon. På den måten kan spesialboliger av forskjellig slag organiseres som eierseksjoner. Er det tale om vesentlige innskrenkninger av den rettslige rådigheten, må innskrenkningene antakelig tinglyses eller framgå av registrerte vedtekter for å ha vern mot kreditorer og mot omsetningserververe i god tro, jf. omtalen i pkt. 7.2. Det er ikke noe i veien for at den enkelte sameier inngår avtaler enten med andre sameiere eller med tredjemann om å behefte seksjonen uten at dette kommer til uttrykk i vedtektene. Det vil normalt være bestemmelser som angår *flere* av sameierne, som hører hjemme i vedtektene.

I *annet ledd annet punktum* er det bestemt at dersom det er fastsatt krav om styregodkjenning for å erverve seksjon eller leie en bruksenhet i sameiet, kan samtykke bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Med saklig grunn siktes det for eksempel til at vedkommende er kjent som en notorisk bråkmaker eller en som ikke er i stand til å oppfylle sine økonomiske forpliktelser. Hudfarge, kulturell bakgrunn, nasjonalitet, norsk statsborgerskap, m.v. vil ikke være saklig grunnlag for avslag etter denne bestemmelsen.

I *tredje ledd* er det bestemt at staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, til sammen kan erverve inntil 10 prosent, dog minimum én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Dette selv om det i vedtektene eller på annen måte er bestemt at juridiske personer ikke kan erverve seksjoner, eller det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie. Bestemmelsen innebærer en begrensning i sameiernes rettslige rådighet både med hensyn til å påhefte negative servitutter på de enkelte seksjoner og å innføre vedtektsbestemmelser som tar sikte på å frata visse offentlige institusjoner retten til å kjøpe seksjoner i sameiet. Formålet med bestemmelsen er å tilrettelegge for det offentliges boligtildelingsoppgave i forhold til vanskelighetstilte og å sikre at slike grupper også kan integreres i eierseksjonssameier. Bestemmelsen innebærer ingen

ekspropriasjons- eller fortrinnsrett for staten, fylkeskommuner, kommuner eller de nevnte selskaper til å erverve seksjoner. Seksjonene må erverves ved frivillig salg, gave, makeskifte eller tvangssalg etter de vanlige reglene i tvangsloven. Bestemmelsene gjelder bare for eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner, f.eks. fire boligseksjoner og én næringsseksjon. De berettigede kan maksimalt erverve inntil 10 prosent av seksjonene, dog minimum én seksjon. Ved beregning av antall seksjoner som kan erverves må det tas hensyn til hvor mange seksjoner de berettigede til sammen eier fra før. Eier staten to seksjoner i sameiet, vil dette følgelig få betydning for hvor mange seksjoner kommunen deretter kan erverve. I denne sammenheng skal det ikke tillegges vekt hvordan de offentlig eide seksjoner faktisk blir brukt. Bestemmelsen er nærmere omtalt under pkt. 7.6. Bestemmelsen innebærer imidlertid ingen begrensning på antall seksjoner det offentlige kan erverve i sameier som ikke har inntatt denne typen forbud.

Det følger av *fjerde ledd* at leiere som bruker kjøperett, ikke er bundet av vedtektsbestemmelser om innskrenket rettslig rådighet hvis bestemmelsene er gitt før seksjonen ble overtatt. Dette hindrer at eieren innfører rådighetsbegrensninger i forbindelse med seksjoneringen. Selv om enkelte av seksjonene er solgt, slik at flere enn den opprinnelige eieren er med på avgjørelsen, er ikke en leier med kjøperett bundet av innskrenkningene. Det kan selvsagt heller ikke settes noe vilkår i forbindelse med bruk av kjøperetten om at leieren skal godta innskrenkningene i rådigheten. Heftet det løsningsretter, servitutter m.m. på eiendommen *før* seksjoneringen, er utgangspunktet at også leiere med kjøperett må respektere disse heftelsene, jf. omtalen i pkt. 6.6. Gjelder det rettigheter som ble påheftet av den aktuelle eieren, og som etter sin karakter bare får betydning etter seksjoneringen, kan det bli tale om å se dette som en omgåelse, og da kan leieren påberope seg bestemmelsen her. Det kan tilføyes at eieren normalt ikke vil være interessert i å behefte eiendommen på den måten, for heftelsene vil føre til at seksjonen verdsettes lavere, jf. § 16 første ledd.

Til § 23 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Paragrafen har bestemmelser om fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter. De viktigste spørsmålene er omtalt under pkt. 7.7.

Felleskostnader er etter *første ledd* kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dette er en videreføring av hovedregelen i gjeldende lov.

Unntak fra hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk gjelder hvis *særlige grunner* taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte

bruksenhet eller etter forbruk. Som nevnt under pkt. 7.7, kan det eksempelvis gjelde tilfelle der det vedtas å installere heis i den ene av flere bygninger, eller der det opparbeides hager e.l. som bare kan brukes av enkelte sameiere. Vilkåret om «særlige grunner» innebærer at det bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken. Det vises for øvrig til omtalen under pkt. 7.7.

Det følger av *annet ledd* at det med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan vedtektsfestes en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av første ledd. Fordelingen kan ikke endres ved flertallsvedtak. Flertallet kan heller ikke bindende avgjøre fordelingen av kostnader etter nytte eller forbruk, jf. første ledd. Hvis noen av sameierne mener å ha krav på en annen fordeling enn den styret legger til grunn, må kravet avgjøres av retten hvis partene ikke kommer til enighet. Endring av fordelingsnøkkelen innebærer en forrykning av det innbyrdes forholdet mellom sameierne som ikke godt kan gjennomføres ved flertallsvedtak, jf. også synspunktene i høyesterettsdommen i Rt. 1991.892 og prinsippet i aksjeloven § 9-15. Har sameierne vedtektsfestet en fordeling av felleskostnadene som viser seg å være sterkt urimelig, må vedtektsbestemmelsen (avtalen) kunne lempes etter avtaleloven § 36.

I *tredje ledd* er det fastsatt at sameierne skal betale inn akontobeløp til dekning av felleskostnadene. Beløpet skal fastsettes av styret. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse, men det er tale om en lovfesting av en alminnelig praktisert ordning. Det vanlige er at det fastsettes et månedlig beløp, men det er ikke noe i veien for at andre betalingsperioder velges. Uttrykket akontobeløp peker mot at innbetalingen ikke er avgjørende for den endelige fordeling av felleskostnadene. Det følger av *fjerde ledd* at en sameier som har båret en større del av kostnadene enn det som følger av fordelingsnøkkelen, kan kreve å få dekket det overskytende. Rent praktisk vil dette oftest skje ved at styret krever inn et forhøyet akontobeløp, eventuelt et engangsbetaling, fra de sameierne som har betalt for lite. Det vil ikke ofte bli tale om noen avregning og tilbakebetaling av det overskytende til den som har betalt for mye; det som er betalt for mye, føres i «ny regning» det følgende år. Men kommer spørsmålet på spissen, kanskje fordi det gjelder større beløp, kan den sameieren som har båret for mye av kostnadene, kreve utbetaling fra hver av dem som har betalt for lite.

Bestemmelsen om regress mot andre sameiere gjelder ikke bare hvor en sameier gjennom akontoinnbetalingene har båret en større del enn han skal. Regelen blir den samme hvis en sameier for eksempel har hatt utlegg i form av betaling til en håndverker, eller han har betalt en regning på leveranser til eiendommen. Bestemmelsen gjelder også der en felleskreditor i henhold til § 24 har fordelt sitt krav etter sameiebrøken, mens ansvarsfordelingen innad er

en annen. Sameierens regresskrav mot andre sameiere er sikret ved lovbestemt panterett i seksjonene, jf. § 25.

Fordelingen av fellesinntekter er regulert i *femte ledd*. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse. Inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøken, om ikke annet er vedtektsfestet med tilslutning fra berørte sameiere. Fordeling etter sameiebrøken skal skje selv om *kostnadene* fordeles etter andre kriterier. Det er ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom kostnadene og inntektene. Som eksempel på fellesinntekter kan nevnes inntekter ved bortleie av fellesarealer eller vederlag ved avståelse av fellesarealer.

Til § 24 Heftelsesform

I paragrafen fastslås det at den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sameiebrøken. Dette er en videreføring av gjeldende regel. Bestemmelsen regulerer ansvaret utad, dvs. i forhold til felles kreditorer. Hvordan utgiftene skal fordeles innad, framgår av § 23. En bestemmelse i gjeldende lov om at kreditor skal rette sitt krav mot fellesskapet før han kan gå på den enkelte sameier, foreslås ikke videreført. Spørsmålene er omtalt under pkt. 7.8.

Det er heftelsen for *felles* ansvar og forpliktelser som reguleres i bestemmelsen. Sameierne hefter da i forhold til sin sameiebrøk. Dette medfører at en sameier utad som utgangspunkt vil bli ansvarlig for sin forholdsmessige del av kostnadene, uavhengig av hvordan disse etter § 23 skal fordeles innad i sameiet. Utenforstående tredjemenn vil således ha et objektivt holdepunkt når de eventuelt skal fordele kravet.

Sameierne kan hver for seg ha påtatt seg et videregående ansvar. Et slikt videregående ansvar kan sameierne ha påtatt seg også i forbindelse med felles tiltak, men ansvaret hviler da på en avtale mellom den enkelte sameier og medkontrahenten. For det ansvaret som styret eller forretningsføreren kan pådra sameierne, jf. § 43, gjelder bare det proratariske ansvaret etter bestemmelsen her. Felles ansvar kan sameierne pådra seg som eiere av eiendommen, for eksempel for skade som eiendommen volder. Felles ansvar er det også for eiendomsskatt og offentlige avgifter knyttet til eiendommen. Felles forpliktelser er ansvar som sameierne har *påtatt* seg, normalt gjennom sine representanter.

Når det heter at sameierne hefter i forhold til sin sameiebrøk, innebærer det at hver sameier hefter fullt ut for sin brøkdelen av ansvaret. Til sammen er sameierne med andre ord ansvarlige for det hele; det gjelder ingen ansvarsbegrensning, hvis ikke begrensningen har særlig grunnlag i det enkelte tilfelle. Ansvaret er ikke solidarisk; den enkelte blir fri ved å gjøre opp sin del, selv om kreditor ikke får dekning av de andre. Har kreditor fått delvis dekning ved ut-

betaling av fellesmidler, må det i prinsippet fastslås hvilke sameiere betalingen stammer fra, men kan ikke annet påvises, må det normalt legges til grunn at betalingen stammer fra alle sameierne med deler som svarer til sameiebrøken.

En kreditor for fellesforpliktelser vil oftest i første omgang rette sitt krav mot styret, men det foreslås ikke noen lovfestet plikt til å følge denne framgangsmåten i og med at det ikke finnes midler som er forbeholdt felleskreditorene. I saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter kan styrelederen saksøke og saksøkes på vegne av sameierne. En dom i et søksmål som er reist mot sameierne ved styrelederen, har rettskraftvirkning for sameierne. Da tvangsfullbyrdelsesloven ble vedtatt, forkastet Stortinget et forslag om at tvangsgrunnlag mot et sameie også skulle være tvangsgrunnlag mot den enkelte sameier (Innst. O. nr. 72 (1991-92) s. 19). For ansvar etter bestemmelsen her foreslås at tvangsgrunnlag mot sameiet også er tvangsgrunnlag mot den enkelte sameier. For videre omtale vises til merknadene til § 43.

Til § 25 Panterett for felleskostnader

Paragrafen har bestemmelser om en lovbestemt panterett på beste prioritet i den enkelte seksjon til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Gjeldende lov har ikke tilsvarende bestemmelser, men loven tillater at den enkelte sameier ved flertallsvedtak kan pålegges å gi pant i seksjonen til sikkerhet for sine forpliktelser overfor sameiet. Forslaget om lovbestemt panterett (legalpanterett) er omtalt under pkt. 7.9. Det kan også vises til merknadene til forslaget til endring av panteloven § 6-1.

Det følger av *første ledd første punktum* at det er de andre sameierne som har panterett i seksjonen for krav på dekning av felleskostnader. Det er ikke «sameiet» som egen enhet som har panteretten; det er hver enkelt av sameierne (se nærmere om dette under pkt. 7.9). Ofte vil det være bare enkelte av de andre sameierne som har krav å gjøre gjeldende. Hvis noen har betalt mer enn sin del av kostnadene, og andre for lite, er det bare de som har betalt for mye, som har regresskrav. Panteretten kan likevel også gjøres gjeldende av styret på vegne av de sameierne som har regresskrav. Gjelder det innsøking av de fastsatte løpende bidragene til felleskostnader, er det normalt mest praktisk at styret tar seg av saken, ikke den enkelte sameier.

I *annet punktum* begrenses panteretten til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp (fra 1. mai 1995 kr 39 230). Dette er gjort av hensyn til mulighetene for å oppta lån med pant i seksjonen.

Bestemmelser om rettsvern og prioritet går fram av panteloven § 6-1, jf. merknadene nedenfor til endring av den bestemmelsen. Panteretten skal ha prioritet etter kommunens panterett for eiendomsskatt og

visse avgifter, men ellers foran alle andre heftelser. Panteretten skal på samme måte som kommunens panterett ha rettsvern uten tinglysning. Av overgangsbestemmelsene i § 47 sjette ledd går det fram at panteretten skal stå tilbake for heftelser som hadde fått rettsvern mot eierens kreditorer da loven tok til å gjelde, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler. Det vises til merknadene til den bestemmelsen.

Etter *annet ledd* faller panteretten bort hvis tvangsdekning ikke blir begjært innen to år etter at pantekravet forfalt. Panteretten faller også bort hvis dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold. Dette er den samme foreldelsesregel som følger av panteloven § 6-3. Dette er en begrensning som kommer i tillegg til at panteretten bare kan gjøres gjeldende for et beløp inntil folketrygdens grunnbeløp. Foreldelsen gjelder det enkelte krav som er sikret med panterett. Gjelder det mislighold av løpende innbetalinger, vil foreldelsen gjelde for den enkelte periode. Foreldelsen avbrytes ved at begjæring om tvangsdekning kommer inn til namsmyndighetene. Panteretten foreslås å være tvangsgrunnlag, jf. forslaget til endring av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2.

Panteretten kan gjøres gjeldende av den enkelte sameier eller av styret på vegne av de sameierne som har pantesikrede krav. Det følger av *tredje ledd*, jf. ordet «også». Som nevnt vil det ofte være mest praktisk at styret tar seg av innsøkingen av kravene. Sameierne bør likevel ikke være avskåret fra å gå til selvstendig aksjon; det kan for eksempel tenkes situasjoner der kravet tilkommer et mindretall av sameierne, og styret ikke vil bistå med innsøkingen. Det vises ellers til omtalen av dette spørsmålet i pkt. 7.9.

Til § 26 Pålegg om salg

Paragrafen svarer i all hovedsak til gjeldende eierseksjonslov § 16 slik den lyder etter endringer i 1991 og 1993. Endringene i 1993 var en tilpassing til den nye tvangsfullbyrdelsesloven. Det kan vises til merknader i Ot.prp. nr. 30 (1990-91) og Ot.prp. nr. 40 (1992-93). Her skal bare hovedpunktene tas med. Som nevnt under 7.11, er det foretatt en endring som åpner for tvangssalg etter behandling av tvisten for namsretten i søksmåls former i tilfelle hvor saksøkte reiser innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse. Endringen blir kommentert nedenfor.

Det følger av *første ledd første punktum* at en sameier kan pålegges å selge seksjonen hvis han vesentlig misligholder sine plikter. Det er styret som kan gi pålegget. Som hovedregel kan pålegg bare gis hvis misligholdet har fortsatt etter at advarsel er gitt. Det betyr at sameieren skal gis anledning til å rette på forholdet. Gjelder det oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførsel som er til alvorlig plage el-

ler sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan pålegg gis uten forutgående advarsel. Dette følger av henvisningen i *annet punktum* til bestemmelsen i § 27 om fravikelse. Advarsel skal etter *tredje punktum* gis skriftlig, og advarselen skal inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Advarselen kan gis av styre eller forretningsfører. Pålegg om salg skal også gis skriftlig, jf. *fjerde punktum*. Pålegget skal gi sameieren en frist for frivillig salg, og denne fristen skal ikke være kortere enn seks måneder. Fristen regnes fra det tidspunktet da pålegget ble mottatt. Pålegget skal opplyse om at seksjonen kan tvangs selges hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen.

Etter *annet ledd* kan styret kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen. Hva som skal kreves for å regne pålegget som etterkommet, må avgjøres konkret. Er endelig salgsavtale inngått med normale frister for oppgjør og overtakelse, bør pålegget anses som oppfylt. En ugjenkallelig fullmakt til salg uten prisbegrensinger kan være nok, men er seksjonen overbeheftet, vil et tvangssalg være nødvendig, hvis det ikke også foreligger samtykke fra rettighetshaverne om frafall av heftelser som ikke får dekning ved et frivillig salg.

Reglene om tvangssalg skal gjelde så langt de passer. Visse tillem্পninger må blant annet skje fordi det ikke er tale om inndrivelse av pengekrav, men gjennomføring av et salgspålegg. Sameieren skal normalt ha varsel minst fjorten dager før tvangssalg begjæres, jf. henvisningen i *annet punktum* til tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19. Dette varselet kommer i tillegg til det pålegget som tidligere er sendt. Sameieren vil etter at tvangssalg er begjært, bli forelagt begjæringen med frist for å uttale seg, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd. Hvis han innen fristen reiser innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse, kan tvangssalget gjennomføres etter eventuell behandling av tvisten i søksmåls former, jf. tvangsfullbyrdsloven § 6-6. Ved slik behandling kan namsretten ta stilling til spørsmålet om vesentlig mislighold og dermed retten til å kreve salg, ikke bare spørsmålet om hvorvidt innvendingene er åpenbart grunnløse. Sameierne vil i stedet kunne reise ordinært søksmål for å få fastslått sin rett til å kreve seksjonen tvangssolgt, men departementet antar at det normalt vil være hensiktsmessig med en behandling for namsretten, og legger til grunn at namsretten som regel vil ta beslutning om å overføre tvisten til behandling i søksmåls former hvor saksøkte reiser innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse. Er innvendingene åpenbart grunnløse, kan tvangssalg skje etter summarisk behandling i namsretten, som etter någjeldende lov.

Ved tvangssalget gjelder ikke dekningsprinsippet i tvangsfullbyrdsloven § 11-20, jf. *fjerde punktum* her i annet ledd. Det betyr i realiteten at sameierens krav på at seksjonen skal selges, har beste

prioritet. Plikten til å selge seksjonen i tilfelle av vesentlig mislighold er et integrert ledd i sameierposisjonen, og den som utleder sin rett fra sameieren, kan ikke i denne sammenhengen oppnå bedre rett enn sameieren selv. Av retts tekniske hensyn bør regelen gjelde også i forhold til heftelser som hvilte på eiendommen før seksjoneringen.

Til § 27 Fravikelse

Foruten en presisering i annet ledd svarer paragrafen til gjeldende eierseksjonslov § 16a slik den lyder etter endringer i 1991 og 1993. Det kan på samme måte som for § 26 vises til merknader i Ot.prp. nr. 30 (1990-91) og Ot.prp. nr. 40 (1992-93). Noen hovedpunkter skal tas med her. På samme måte som i § 26 er det foretatt en endring som åpner for tvangsfravikelse etter behandling av tvisten i søksmåls former hvor saksøkte reiser innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse. Det foreslås dessuten at fravikelse kan kreves i forhold til en bruker uten at eier av seksjonen samtidig gis pålegg om salg.

Etter *første ledd første punktum* kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdslovens regler hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens brukere. I slike tilfelle bør de andre sameierne ha mulighet for å få gjennomtvunget en fraflytting raskt. Det er selvsagt ikke noe i veien for at sameieren flytter frivillig etter oppfordring fra styret. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg, jf. *annet punktum*. Det er ikke vist til tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19; det betyr at begjæring om fravikelse kan settes fram uten varsel. Begjæringen skal settes fram for namsretten, jf. *tredje punktum*. Også i disse tilfellene vil sameieren få frist for å uttale seg om begjæringen, og hvis han kommer med innvendinger som ikke er åpenbart grunnløse, kan tvangsfravikelse bare skje etter behandling av tvisten i søksmåls former, jf. *fjerde punktum*. På samme måte som når det gjelder det tilsvarende spørsmål etter § 26, antar departementet at behandling av tvisten for namsretten blir det vanlige.

Etter *annet ledd* kan fravikelse kreves etter de samme regler overfor en bruker som ikke er sameier. Etter gjeldende rett kan fravikelse i forhold til bruker bare kreves dersom eieren samtidig gis pålegg om salg av seksjonen. Departementet foreslår at bestemmelsen endres slik at fravikelse kan kreves i forhold til bruker også uten at pålegg om salg blir gitt eller kan gis. Forslaget er omtalt under pkt. 7.11.

Til § 28 Vedtekter

I paragrafen fastslås det at alle sameier som registreres i foretaksregisteret skal ha vedtekter, at andre sameier kan ha vedtekter, og at vedtektene bare kan avtales eller vedtas i sameiermøte. Forpliktelser som

følger av sameieforholdet, og som er fastslått i registrert vedtektsbestemmelse, skal ha vern mot kreditorbeslag og mot omsetningserverv i god tro.

Det går fram flere steder i loven at visse bestemmelser krever vedtekts form. Det gjelder bestemmelser som bør være lett tilgjengelige for sameierne selv og deres kreditorer og medkontrahenter. Enkelte av bestemmelsene krever tilslutning av alle berørte sameiere; andre kan innføres ved flertallsvedtak. Det er ikke noe i veien for at vedtektene kan inneholde andre bestemmelser enn de som er nevnt i loven. Hvorvidt bestemmelsene kan innføres ved flertallsvedtak, og i så fall med vanlig eller kvalifisert flertall, må avgjøres ut fra bestemmelsens innhold.

Det følger av *første ledd første punktum* at alle sameier som registreres i foretaksregisteret, skal ha vedtekter. Påbud om å utarbeide vedtekter vil derfor omfatte både sameier som har registreringsplikt i foretaksregisteret, og sameier som frivillig velger å bli registrert i registeret. Registreringsplikten framgår av § 11 tredje ledd og gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, mens registrering av sameier med åtte eller færre seksjoner er frivillig. I sameier som registreres, skal vedtektene registreres; det følger av foretaksregisterloven § 3-6 tredje ledd. Det betyr at også vedtektsendringer skal registreres, jf. foretaksregisterloven § 4-1 annet ledd og utkastets § 11 tredje ledd. Videre fastslås det at vedtektene alltid skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse (kommune, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt festenummer) og navn og antall styremedlemmer. Dette er «minimumsvedtektene» som alle registrerte seksjonssameier skal ha. Eiendommens navn, for eksempel «Eierseksjonssameiet Storgata 1», må tas med av hensyn til registreringen. Foretaksregisteret må ha et firma for å kunne registrere sameiet, firmaet er nøkkelen, ved siden av organisasjonsnummeret, til å finne fram til sameiet i registeret. Noe egentlig firma er det ikke tale om, i og med at sameiet ikke er en næringsdrivende juridisk person eller et enkeltmannsforetak, jf. firmaloven § 1 annet ledd. Men eiendommens (sameiets) navn må kunne likestilles med firma i registersammenheng.

I *annet punktum* i første ledd blir det fastslått at også andre sameier kan ha vedtekter. Det vil si de sameier som ikke registreres i foretaksregisteret. For sameier med åtte eller færre seksjoner er registrering i foretaksregisteret frivillig, jf. § 11 siste ledd tredje punktum. Ved registrering av et slikt sameie skal registeret også inneholde sameiets vedtekter; det følger av foretaksregisterloven § 3-6 tredje ledd.

Det følger av *annet ledd* at vedtektsbestemmelser bare kan vedtas og endres i sameiermøte. Når det gjelder fastsettelse av vedtekter i forbindelse med seksjoneringen, kan det vises til det som er sagt i de spesielle merknadene til § 7 første ledd. Avtaler som er inngått mellom enkelte av sameierne, og som ikke er behandlet i sameiermøte, vil være gyldige dem i mellom, og med hensyn til rettsvern overfor tredje-

mann gjelder de alminnelige regler om rettigheter i fast eiendom. Det er likevel ikke tale om vedtekter i lovens forstand.

I *tredje ledd* er det tatt inn en bestemmelse om at forpliktelser som følger av sameieforholdet, kan få rettsvern ved registrering av vedtektene, uten at forpliktelsen er tinglyst på seksjonens grunnboksblad. Forslaget er nærmere begrunnet under pkt. 7.2. Det er forpliktelser som *følger av sameieforholdet* som har vern etter bestemmelsen. Typiske eksempler er løsningsrettigheter og bestemmelser om at ny eier må godkjennes av styret, men det kan også gjelde innskrenkninger i adgangen til faktisk bruk av bruksenheten, særlig vedlikeholdsforpliktelser m.m. I praksis vil det være forpliktelser overfor de andre sameierne; det kan vanskelig tenkes at forpliktelser overfor tredjemann kan sies å følge av sameieforholdet. Heller ikke kan forpliktelser som følger av individuelle avtaler mellom to sameiere, sies å følge av sameieforholdet. Men i enkelte tilfelle kan det tenkes at forpliktelser som følger av sameieforholdet, bare angår enkelte av sameierne. Det er ikke til hinder for vern etter bestemmelsen her.

Av *annet punktum* følger det at panterrett ikke kan gis vern etter bestemmelsen her. For panterrett gjelder med andre ord de vanlig rettsvernreglene, jf. det som er sagt under pkt. 7.2.

Til kapittel V Beslutningsmyndighet

Kapitlet har bestemmelser om hvilke avgjørelser som kan tas av et flertall av sameierne. Beslutningsmyndigheten omfatter hva sameierne seg i mellom kan fatte vedtak om. Avgjørelser som kan tas med vanlig flertall, ligger normalt til styret, men kan også tas av sameiermøtet. Enkelte vedtak krever to tredjedels flertall i sameiermøte.

Til § 29 Enstemmighet

I paragrafen her finnes utgangspunktet og hovedregelen om sameiernes beslutningsmyndighet. Det slås fast at med mindre annet følger av loven, kan avgjørelser bare tas ved tilslutning fra alle sameierne, dvs. ved enstemmighet. Av loven følger at visse avgjørelser kan vedtas med vanlig flertall av sameierne på sameiermøte, enkelte vedtak krever minst to tredjedels flertall, mens andre tilfelle igjen vil kreve tilslutning fra de det gjelder. I de tilfelle hvor det er krav om enstemmighet, er det ikke nødvendig at alle sameierne treffer sin beslutning i sameiermøtet. Dette i motsetning til de tilfelle hvor sameierne kan fatte vedtak med vanlig eller kvalifisert flertall. Avgjørelser må da treffes i sameiermøtet jf. § 30.

Til § 30 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Paragrafen har bestemmelser om avgjørelser som kan tas med vanlig flertall, og avgjørelser som bare

kan tas av sameiermøte med minst to tredjedels flertall. Spørsmålene er omtalt under pkt. 8.3 og 8.4.

Enkelte bestemmelser om flertallsvedtak av mer formell karakter finnes i de følgende kapitlene om sameiermøtet og om styret. Også vedtektene kan inneholde bestemmelser som gir myndighet til flertallet. For eksempel kan det vedtektsfestes, med tilslutning fra den enkelte sameier, at erverver eller leier av en seksjon skal godkjennes av styret. Den myndighet som på denne måten kan tas av styret, er indirekte en myndighet til flertallet (styret kan nekte godkjenning selv om den berørte sameier er uenig).

Flertallet regnes av de avgitte stemmer. Stemmer fra sameiere som ikke er representert i møtet, ses det dermed bort fra. Sameiere som ikke møter opp, må finne seg i at sameiermøtets vedtak gjelder som flertallsavgjørelse, jf. § 33 sjette ledd. En særregel som skal hindre overrumplende vedtak i sameiermøter med dårlig frammøte, finnes i fjerde ledd, jf. nedenfor.

Av første ledd følger at sameierne med vanlig flertall kan ta alle avgjørelser om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen. Flertall betyr mer enn halvparten av stemmene. Hva som er vanlig forvaltning og vedlikehold, må avgjøres ut fra forholdene i det enkelte sameiet. Men når de nærmere rammer skal trekkes bør det også tas hensyn til hva som normalt inngår i vanlig forvaltning og vedlikehold i andre sameier det er naturlig å sammenligne seg med. Inn under uttrykket vanlig vedlikehold vil inngå tiltak som opprettholder eiendommens standard og bevarer verdien. Hva som inngår i begrepet vanlig forvaltning, vil være mer skjønnsmessig og vil omfatte ulike oppgaver og uensartede saksforhold. Forvaltning omfatter bl.a. inn- og utbetalinger, tegning av forsikring, tilsyn med eiendommen, fastsettelse av ordensregler og påtale av mislighold. Oppgavene ivaretas normalt av styret og eventuell forretningsfører. Mindre byggearbeider og bomiljøtiltak kan også inngå i forvaltningen.

I annet ledd reguleres hvilke avgjørelser som bare kan tas av sameiermøte med minst to tredjedels flertall. Spørsmålene er omtalt under pkt. 8.4.

I annet ledd bokstav a er det fastsatt at et sameiermøte med kvalifisert flertall kan gjøre vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Det er et vilkår at tiltaket ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier.

Ombygging og påbygging vil normalt ligge utenfor rammene av vanlig forvaltning og vedlikehold. I andre tilfelle kan vanlig forvaltning og vedlikehold innebære visse forandringer av bebyggelsen eller tomten, og da er det ikke nødvendig med vedtak i sameiermøtet etter bestemmelsen her. Det skal avgjøres ut fra forholdene i sameiet om tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. I vurderingen av forholdene i sameiet kan også inngå hensynet til

kostnadenes størrelse. Et tiltak som er vanlig i et stort sameie, kan være ekstraordinært i et lite sameie. Det bør likevel understrekes at kostnadenes størrelse ikke alltid er avgjørende. Er det f.eks. nødvendig med en større takreparasjon, kan vedtaket gjøres av styret, eventuelt av et sameiermøte med vanlig flertall, selv om kostnadene er høye.

Bokstav b gjelder omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter (seksjoner) eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Slik omgjøring kan vedtas med to tredjedels flertall hvis omgjøringen ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier. Gjelder det fellesarealer som enkelte sameiere bruker mye eller er avhengige av, for eksempel boder på loft eller i kjeller, kan omgjøring være til vesentlig ulempe for disse sameierne. Hvis de berørte sameierne i slike tilfelle ikke vil gi sitt samtykke, kan tiltaket ikke gjennomføres. Er lovlig vedtak gjort av sameiermøtet, skal begjæring om resekjonering settes fram av styret, jf. § 13 første ledd. Inntekter ved salg av seksjonen skal fordeles etter bestemmelsene i § 23.

I bokstav c fastslås det at salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, kan vedtas av sameiermøtet med to tredjedels flertall. Forslaget er nærmere begrunnet under pkt. 8.4.

Uttrykkene «bortleie» og «leie» omfatter også det som ellers omtales som feste. Det kan gjelde bortleie eller leie av husrom eller av grunn.

En seksjon i sameiet eller i et annet sameie vil også regnes som fast eiendom, men departementet har funnet det nødvendig å nevne særskilt at også en seksjon i sameiet kan kjøpes (eller leies) av sameierne i fellesskap. En seksjon som er kjøpt på denne måten, er en del av de midlene som ligger til seksjonene. Ervervet kan bare skje etter seksjoneringen. Ved selve seksjoneringen er det ikke tillatt å legge eiendomsretten til en seksjon til de andre seksjonene. Det følger av bestemmelsene i § 6 om fellesareal og bruksenheter.

Det er bare disposisjoner innenfor fellesskapets formål som kan gjennomføres etter flertallsvedtak. Med andre ord må det gjelde disposisjoner over fast eiendom som ledd i styringen og utnyttningen av sameiets eiendom. Andre eiendomsserverv som foretas av sameierne eller en gruppe av dem, faller utenfor eierseksjonslovens ramme.

Skal disposisjonen kunne gjennomføres etter flertallsvedtak, er det et vilkår at vedtaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen av sameierne. Vilkåret er særlig viktig hvor flertallet ønsker å selge eller leie bort deler av eiendommens fellesareal, for eksempel et felles vaskerom eller del av en felles parkeringsplass. Det følger av bestemmelsen at en sameier ikke generelt kan motsette seg endringer i bruken av fellesarealene, men det må vurderes konkret om ulempen er vesentlig med den følge at sameieren kan motsette seg tiltaket. For eksempel kan det tenkes at en seksjonseier i et mindre sameie kan motsette seg et flertallsvedtak om å leie bort et areal som hittil har

vært lekeplass; bakgrunnen kan være at flertallet av sameierne ikke lenger har små barn. Tilsvarende må en næringsdrivende som er avhengig av kundeparkering, etter omstendighetene kunne motsette seg at flertallet, som kanskje driver annen type virksomhet, vedtar å omdisponere arealet som hittil har vært brukt til kundeparkering.

Når det gjelder *tinglysing* av disposisjoner over fellesareal m.m., vises det til forslaget til endring av tinglysningsloven § 13.

I *bokstav d* fastslås at andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, også kan gjøres med to tredjedels flertall. Det er også her et vilkår at disposisjonen ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier. Bestemmelsen er nærmere omtalt under pkt. 8.4.

Etter *bokstav e* kan det i vedtektene fastsettes regler om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene. Spørsmålet er omtalt i pkt. 7.4 og 8.4. Det gjelder tilfelle hvor sameiere for kortere eller lengre tid får enerett til å bruke deler av fellearealene uten at disse arealene innlemmes i bruksenhetene. Det kan fastsettes nærmere vilkår for eneretten. Slike vilkår kan gjelde tidsavgrensning av eneretten, vederlag for bruken, vedlikehold av arealene, vederlag til brukeren for påkostninger osv. Bestemmelser om enerett til bruk bør tas inn i vedtektene slik at de er notoriske for erververe av seksjoner. Vedtak om enerett til bruk av fellesarealer gjelder ikke engangstiltak som de andre vedtakene som er nevnt her i annet ledd.

Bokstav f gjelder samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner. Det er tale om endring fra boligformål til annet formål eller omvendt. Slik formålsendring krever reseksjonering, jf. utkastet § 13 annet ledd. Endring av bruken av næringsseksjonene, for eksempel endring av bransje eller endring fra kontor til lager, krever ikke samtykke fra de andre sameierne, om ikke annet følger av vedtektsbestemmelse etter § 19 fjerde ledd. Formålsendring må være i samsvar med gjeldende arealplanformål etter plan- og bygningsloven, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen, jf. § 6 sjette ledd.

Av *tredje ledd* følger det at minst halvparten av det totale antallet stemmer i sameiet må være avgitt for vedtak etter annet ledd. Det gjelder selv om vedtaket har fått mer enn to tredjedeler av de stemmene som er representert på sameiermøtet. Er stemmene færre enn halvparten, på grunn av dårlig fram møte eller på grunn av mange blanke stemmer, kreves det nytt vedtak i nytt sameiermøte som skal holdes senest en måned etter at det første vedtaket er gjort. Også for det nye vedtaket kreves to tredjedels flertall, men dette vedtaket er gyldig selv om de stemmene som er avgitt for vedtaket, er færre enn halvparten av alle stemmer. Månedsfristen er tatt med fordi det bør være en klar sammenheng mellom vedtakene; kravet om to tredjedels flertall skal ikke kunne fravikes ba-

re av den grunn at saken har vært oppe en eller annen gang tidligere. Blir det nye sameiermøtet holdt senere enn en måned etter det første, er vedtaket likevel gyldig hvis vedtaket får to tredjedels flertall, og de stemmene som er avgitt for vedtaket utgjør minst halvparten av stemmene. Bestemmelsen er omtalt under pkt. 8.5 og er ny i forhold til gjeldende lov.

Til § 31 Styrets beslutningsmyndighet

Bestemmelsen slår fast at avgjørelser som kan tas av sameierne med vanlig flertall i sameiermøtet, også kan tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det samme må antas å følge av gjeldende lovs bestemmelse om at styret står for forvaltningen av sameierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet (§ 27 første ledd). Departementet mener det er nyttig med en presisering av at styret som hovedregel kan ta alle avgjørelser som et vanlig flertall av sameierne kan ta. Av § 30 annet ledd går det fram at nærmere bestemte avgjørelser skal tas av sameierne i sameiermøtet. Liknende bestemmelser kan følge av vedtektene. Av kapittel VII går det fram at styrevalg skjer i sameiermøte, og at det er sameiermøtet som avgjør om sameiet skal ha forretningsfører. Sameiermøtet kan også instruere styret. En slik instruks kan i det enkelte tilfellet gå ut på at en sak skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Har sameiet forretningsfører, vil den daglige forvaltning i praksis være overlatt til forretningsføreren under styrets ansvar.

Til § 32 Mindretallsvern

I bestemmelsen er tatt inn en generell bestemmelse om mindretallsvern. Flertallet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Bestemmelsen har sitt mønster i aksjeloven § 9-16. Den er en lovfesting av de alminnelige regler om mindretallsvern i selskaper og andre sammenslutninger. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse, men i forarbeidene er det forutsatt at alminnelige regler om mindretallsvern skal gjelde. Det må avgjøres konkret hvilke tiltak som rammes. For flere av bestemmelsene i § 30 annet ledd om vedtak som krever to tredjedels flertall i sameiermøte, er det tatt med som særskilt vilkår at tiltaket ikke skal medføre vesentlige ulemper for noen sameier. Dette er bestemmelser om mindretallsvern som supplerer bestemmelsen her.

Til kapittel VI Sameiermøte

I kapittel 6 er de viktigste bestemmelsene om sameiermøtet samlet. Det fastlegges hvem som har møterett og eventuelt møteplikt. Det er bestemmelser om når sameiermøte skal holdes, og om hvordan møtet

skal innkalles. Nærmere bestemte saker skal alltid behandles på et årlig ordinært sameiermøte. Kapitlet har bestemmelser om møteledelse og protokollføring, om avstemning og inhabilitet. I hovedtrekk er gjeldende regler videreført, men det foreslås en rekke mindre justeringer og redaksjonelle endringer.

Til § 33 Sameiermøte

Paragrafen har bestemmelser om hvem som kan delta i sameiermøte, og om betydningen av vedtak i sameiermøtet. Det fastslås at ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, og at det ellers er adgang til å holde ekstraordinært sameiermøte.

Av *første ledd* går det fram hva sameiermøtet er, nemlig et møte hvor alle sameiere har rett til å delta. For boligseksjoner gjelder det dessuten at sameierens ektefelle eller samboende har rett til å delta. Beramning av sameiermøtet bør skje slik at flest mulig av sameierne har anledning til å møte, men sameiermøtet kan holdes selv om enkelte sameiere har forfall eller ikke ønsker å møte (se også merknadene til § 34 første ledd). Det er bare for visse vedtak det kreves et bestemt frammøte, jf. § 30 tredje ledd. Det er bare et møte som er avholdt etter bestemmelsene i kapitlet her, som formelt er et sameiermøte; andre møter mellom noen eller alle sameierne, kan ikke gjøre vedtak som sameiermøte.

Har en seksjon flere eiere, har alle eierne rett til å delta i sameiermøtet, men det må stemmes under ett for seksjonen, og blir ikke eierne enige om stemmegivningen, kan det ikke avgis noen stemme.

Gjelder det vedtak som krever tilslutning fra berørte sameiere, er det ikke tale om flertallsvedtak, og tilslutning må gis også fra berørte sameiere som ikke har møtt. Det er ikke nok at de berørte sameiere som er til stede på møtet, har gitt sin tilslutning til vedtaket. Men den tilslutningen som er gitt på sameiermøtet, eventuelt uttrykt gjennom stemmegivning, vil som utgangspunkt være bindende for den enkelte. Det kan likevel tenkes tilfelle hvor tilslutningen må oppfattes som betinget av at også andre gir sin tilslutning. Har for eksempel en sameier stemt for at det skal gis vedtektsbestemmelser om bruken av næringsseksjonene, jf. § 19 fjerde ledd, må tilslutningen normalt oppfattes som betinget av at også andre eiere av næringsseksjoner går med på bestemmelsen for sin del.

Det er bestemmelser i *annet ledd* om at enkelte personer skal ha rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Det gjelder for det første styremedlemmer og eventuell forretningsfører. Styremedlemmene har ofte møterett allerede fordi de er sameiere, men etter utkastet er det anledning til å velge styremedlemmer som ikke er sameiere, jf. merknadene til § 38. *Styrelederen* og eventuell forretningsfører har også *plikt* til å møte, om det ikke er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jf. annet punktum. Etter gjeldende lov har hele styret

plikt til å møte (med tilsvarende forbehold), men dette er etter departementets oppfatning for strengt. Bestemmelsen her svarer til borettslagslovens regel (§ 57).

Leier av boligseksjon skal etter utkastet ha møte- og talerett på sameiermøtet. I gjeldende lov har «ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon» denne retten. Det er noe uklart hva som nærmere ligger i dette, og departementet mener at den foreslåtte bestemmelsen er mer treffende. Det er leier av en hel boligseksjon som gis møte- og talerett; hybelboere (leiere av enkeltrom i seksjonen) har ikke møterett. Er seksjonen leid bort til flere under ett, kan alle disse møte på sameiermøtet. Gjelder det derimot flere leieforhold som hvert omfatter deler av seksjonen, har ingen av leierne møterett.

Etter *tredje ledd* kan en sameier møte ved fullmektig. Det er ikke som i gjeldende lov tatt med nærmere formkrav til fullmakten. Derimot videreføres dagens regel om at fullmakten kan tilbakekalles når som helst. En avtale om at fullmakten skal være ugjenkallelig, rent generelt eller for et bestemt tidsrom, er ugyldig. Dette hindrer at noen gjennom fullmakter skaffer seg herredømme over sameiermøtene.

I tredje ledd *tredje punktum* er det tatt med en bestemmelse om sameierens adgang til å ta med rådgiver til sameiermøtet. Adgangen er begrenset til én rådgiver. En tilsvarende regel finnes i aksjeselskapsloven. Sameiermøtet kan ha til behandling saker med betydelige økonomiske konsekvenser for sameierne, og sakene kan by på vanskelige avveininger av for eksempel juridisk karakter. Særlig i tilfelle hvor styrets forslag blir presentert av en profesjonell forretningsfører eller av tilkalt ekspertise, kan sameiere som er skeptiske til forslaget, føle behov for å møte med egne sakkyndige. Departementet antar at det ikke er noen stor fare for at bruk av rådgivere blir så utbredt at møtet mister sitt preg av å være et møte mellom sameiere. Rådgiveren har ikke talerett i sameiermøtet uten at møtet med vanlig flertall godtar det. Skal rådgiveren ha en ubetinget rett til å uttale seg, må han møte som fullmektig.

Det fastslås i *fjerde ledd første punktum* at ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Det ordinære sameiermøtet er møtet hvor årsberetning og regnskap blir behandlet, jf. utkastet § 35.

Når det i *annet punktum* er tatt med en bestemmelse om at styret før det ordinære sameiermøtet skal varsle sameierne om dato for berammelse og om siste frist for innlevering av spørsmål som ønskes behandlet, er dette for å at den enkelte sameier skal være sikret å kunne få behandlet de saker han ønsker på sameiermøtet. Bestemmelsen må ses i sammenheng med bestemmelsene i § 34 tredje og fjerde ledd om at en sameier har krav på å få behandlet saker på sameiermøtet, og at innkallingen bestemt skal angi de saker som skal behandles.

Bestemmelser om ekstraordinære sameiermøter er tatt inn i *femte ledd*. Slike møter skal holdes når styret finner det nødvendig, uansett grunn. Ekstraordinært sameiermøte skal også holdes når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslaget om at minst to sameiere må stå bak kravet, bør kunne hindre misbruk av ordningen. I de minste sameiene, med to og tre sameiere, kan nok vilkåret om at minst to sameiere må stå bak kravet, virke noe strengt. På den annen side er forholdene her så oversiktlige at et flertall som motsetter seg ekstraordinært sameiermøte, også uten videre ville dominere sameiermøtet. Misbruk av flertallsmyndighet i slike sameier må imøtegås på andre måter, eventuelt ved søksmål.

I *sjette ledd* fastslås det at den enkelte sameier er bundet av lovlige vedtak i sameiermøtet som er gjort med nødvendig flertall. Det innebærer at et vedtak som har fått nødvendig flertall i et lovlig innkalt og avholdt sameiermøte, gjelder som flertallsvedtak i sameiet, og det selv om de stemmene som er avgitt for vedtaket, ikke utgjør et flertall regnet av *alle* stemmene i sameiet. Sameiere som ikke møter, må med andre ord finne seg i at deres stemme ikke regnes med. Unntak gjelder i tilfelle der det kreves et minste frammøte, jf. § 30 tredje ledd.

Til § 34 Innkalling til sameiermøte

Paragrafen har bestemmelser om styrets innkalling til sameiermøte og om adgang for skifteretten til å innkalle sameiermøtet i visse tilfelle.

Hovedregelen går fram av *første ledd*: Sameiermøtet innkalles av styret. Innkallingen skal skje med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Det svarer til regelen i gjeldende lov. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med varsel ned til tre dager, jf. *annet punktum*. Innkalling med kortere varsel enn normalt kan likevel bare skje når det er nødvendig. Bestemmelsene om varsel skal bidra til at flest mulig av sameierne gis mulighet til å møte. Styret har ikke plikt til å undersøke om tidspunktet passer for alle sameierne, men etter omstendighetene kan det være illojalt å innkalle til sameiermøte for eksempel midt i ferietiden. Slike forhold kan tillegges vekt hvis spørsmålet om misbruk av flertallets myndighet kommer opp.

Etter *annet ledd* kan skifteretten i visse tilfelle innkalle til sameiermøte etter krav fra sameier, styremedlem eller forretningsfører. Vilkåret er at styret forsømmer sin plikt til å innkalle til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte. Hvorvidt plikten er forsømt, må avgjøres av skifteretten. Gjeldende eierseksjonslov har ingen tilsvarende bestemmelse. Etter loven skal det holdes ordinært sameiermøte innen utgangen av april og ekstraordinært sameiermøte når krav om det settes fram på riktig måte, jf. § 33 femte

ledd. Av vedtektene kan det gå fram at bestemte saker skal avgjøres av sameiermøtet, og at det derfor skal innkalles til møte i visse situasjoner. Det kan også være bestemt av et sameiermøte at det skal innkalles til nytt møte innen en frist. I alle disse tilfellene påligger det styret å innkalle til sameiermøte. Hver av sameierne kan be skifteretten innkalle til sameiermøte hvis styret ikke har oppfylt sin plikt. I tillegg kan styremedlem som ikke er sameier, og forretningsfører be skifteretten innkalle. Innkallingen skjer på sameiernes felles kostnad.

Av *tredje ledd* går det fram at innkallingen bestemt skal angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Det er en videreføring av gjeldende regel (noe omformulert), og formålet med regelen er å sikre at sameierne skal kunne stille opp i sameiermøtet for å ivareta sine interesser, og at de skal kunne forberede seg til møtet. Disse hensynene er særlig sentrale der sameiermøtet inviteres til å gjøre vedtak som er så viktige at det kreves to tredjedels flertall. I slike tilfelle skal hovedinnholdet av forslaget gjengis i innkallingen, jf. *annet punktum*. Sameiermøtet kan vedta forslaget med visse endringer, men blir det foreslått vesentlige endringer, må det innkalles til nytt sameiermøte. Også bestemmelsen i annet punktum er en videreføring av gjeldende rett. Er ikke saken nevnt i innkallingen på den måten som går fram av første og annet punktum, kan den ikke avgjøres av sameiermøtet. Unntak kan tenkes hvis alle sameiere er til stede og godtar at saken blir behandlet.

I *fjerde ledd* fastslås det at styret har plikt til å føre opp i innkallingen saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet. Etter gjeldende lov må ønsket være sendt til styret senest 21 dager før møtet. Departementet foreslår i § 33 fjerde ledd annet punktum at styret på forhånd skal ha satt en frist for innsendelse av forslag. Det avgjørende vil da være om ønsket er mottatt før fristen er utløpt. Bestemmelsen vil sikre sameierne en større mulighet til å få komme med sine forslag.

Til § 35 Ordinært sameiermøte

Paragrafen har bestemmelser om hvilke saker som skal behandles på ordinært sameiermøte, og om hvilke dokumenter som skal være tilgjengelige for sameierne.

Det følger av *første ledd* at det ordinære sameiermøtet alltid skal behandle årsberetning og regnskapsoversikt og dessuten velge styremedlemmer der dette er aktuelt. Disse sakene kan behandles uten at de er nevnt i innkallingen. Men skal sameiermøtet regnes som et ordinært sameiermøte, må det enten være benevnt slik i innkallingen, eller de nevnte sakene må være ført opp.

Det følger av *bokstav a* at styret skal utarbeide en årsberetning, normalt for foregående kalenderår. Denne beretningen skal gjennomgås i sameiermøtet, men den skal ikke vedtas eller godkjennes av møtet.

Av *bokstav b* følger det at sameiermøtet skal behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår. Styrets plikt til å lage en slik oversikt, følger av utkastet § 44 første ledd. At årsregnskapet (regnskapsoversikten) skal *godkjennes* av sameiermøtet, er i samsvar med gjeldende lov.

Det er fastsatt i *bokstav c* at det ordinære sameiermøtet skal velge styremedlemmer. Styremedlemmene velges for to år, om ikke annet fastsettes av sameiermøtet, jf. § 38 tredje ledd. I mange sameier vil hele styret bli valgt under ett. Det vil da ofte ikke bli aktuelt å velge styremedlemmer i det mellomliggende ordinære sameiermøtet. Styremedlemmer kan velges eller skiftes ut også i ekstraordinære sameiermøter, men da må saken være nevnt i innkallingen.

Av *annet ledd* følger det at årsberetning, regnskapsoversikt og eventuell revisjonsberetning skal være utsendt til alle sameiere med kjent adresse, og det skal gjøres senest en uke før ordinært sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Revisjon er etter forslaget ikke påbudt i sameier med åtte eller færre seksjoner, jf. § 45 første ledd andre punktum.

Til § 36 Møteledelse. Protokoll

Paragrafen har bestemmelser om møteledelse i sameiermøtet og om føring av protokoll.

Etter *første ledd* skal styrelederen lede sameiermøtet, om ikke sameiermøtet velger en annen møteleder. Den valgte møtelederen behøver ikke være sameier; det er ikke upraktisk at forretningsføreren eller en tilkalt profesjonell medhjelper leder møtet.

Etter *annet ledd* skal det føres protokoll i sameiermøtet. Protokollen skal føres under møtelederens ansvar, det vil si at møtelederen skal sørge for at protokoll bli ført, og at det er møtelederen som avgjør hva som skal protokolleres. Protokollen skal gi opplysning om hvilke saker som er behandlet, og om hvilke vedtak som er gjort. Det er ikke nødvendig å føre referat av innleggene på sameiermøtet, men det er på den annen side ikke noe i veien for at det føres en fyldig protokoll. En sameier kan etter alminnelige regler kreve relevant protokoll-tilførsel. Møtelederen skal skrive under protokollen sammen med minst én møtende sameier. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne til enhver tid. Det praktiske vil normalt være at protokollen sendes ut til sameierne etter sameiermøtet, og at sameierne ellers etter forespørsel kan få kopier fra protokollen, men verken utsending eller kopiering kan *kreves* av den enkelte. Bestemmelsene om protokollen svarer til gjeldende rett.

Til § 37 Sameiermøtets vedtak

Paragrafen har bestemmelser om avstemning i sameiermøtet og om inhabilitet.

I *første ledd* er det fastsatt ulike avstemningsreg-

ler for sameier som bare inneholder boligseksjoner og andre sameier. I rene boligsameier videreføres dagens bestemmelse om at hver seksjon gir én stemme. For næringsssameier og kombinerte bolig- og næringsssameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er vedtektsfestet med tilslutning fra de sameiere det gjelder. For eksempel kan det i et sameie med både boligseksjoner og næringsseksjoner bestemmes at boligseksjonene innbyrdes skal ha lik stemmerett. Stemmeretten skal etter forslaget regnes slik det er beskrevet over, selv om det er vedtektsfestet en annen fordelingsnøkkel for felleskostnadene.

I *annet ledd første punktum* fastsettes at ved oppstilling av stemmer under avstemning i sameiermøtet, skal blanke stemmer ikke regnes som avgitt. Departementet legger til grunn at hvor det er avgitt blanke stemmer vil det ikke være riktig å la stemmen telle verken for eller mot den sak det stemmes over. Videre lovfestes at hvor stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning, jf. *annet punktum*. Sistnevnte regel gjelder også i sameieloven; gjeldende eierseksjonslov har ingen tilsvarende bestemmelse. En regel om dobbeltstemme for møtelederen passer dårlig i seksjonssameier. Valget av møteleder ville i så fall få uforholdsmessig stor betydning, særlig i små sameier hvor den enkeltes standpunkt til en kontroversiell sak kanskje er velkjent før møtet begynner.

I *tredje ledd* er tatt inn en bestemmelse om ugildhet i sameiermøtet. Spørsmålet er omtalt i pkt. 9.4. I hovedsak foreslås en videreføring av gjeldende regler. Det fastslås i *første punktum* at ingen kan delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående. Ordet «avtale» er brukt i stedet for gjeldende lovs «rettshandel» (§ 22), men dette er ikke ment å innebære noen realitetsendring. Derimot er det en utvidelse når også avtale med «nærstående» er tatt med; det er en tilpasning til sameielovens og borettslagslovens bestemmelser. Uttrykket «nærstående» må normalt tolkes på samme måte som i § 1-5 i lov om fordringshavernes dekningsrett. Er sameieren ugild, kan han heller ikke delta i avstemningen ved fullmektig, og en fullmektig kan ikke delta i avstemningen hvis han selv er inhabil, selv om sameieren ikke er det. Det svarer til dagens regel. Ugildhetsregelen gjelder også ved avstemning om sameierens (eller eventuelt fullmektigens) ansvar, typisk erstatningsansvar for sameieren som styremedlem. Mange av avstemningene i sameiermøtet vil ha følger for sameierens felleskostnader, men i slike tilfelle foreligger ikke ugildhet. Derimot må sameieren være ugild hvis saken gjelder innsøking spesielt rettet mot ham eller hans nærstående av udekte felleskostnader. Det går fram av *annet punktum* at samme regel gjelder ved avstemninger om å gjøre misligholdsvirkninger gjeldende i form av pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27. Uten disse reglene kunne det bli umulig å pålegge salg eller kreve fravikelse overfor en sameier som alene har flertall i sameiermøtet.

Til kapittel VII Styre og forretningsfører

Kapitlet har bestemmelser om valg av styre og om styrets arbeidsoppgaver og arbeidsmåte. Det er også bestemmelser om forretningsførerens oppgaver. Styrets og forretningsførerens evne til å representere sameierne utad reguleres nærmere.

Til § 38 Styre

Paragrafen har bestemmelser om valg og sammensetning av styret.

Det fastslås i *første ledd* at alle seksjonssameier skal ha et styre. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det vedtas at styret utgjøres av alle sameierne, jf. femte ledd, men også i det tilfellet har sameiet et styre. Departementet mener det er hensiktsmessig å presisere at sameierne i slike tilfelle er styremedlemmer med styremedlemmers ansvar. Det vises ellers til merknadene til femte ledd.

Av *annet ledd første punktum* følger det at styret skal velges av sameiermøtet med vanlig flertall. Styrevalg inngår som en av de faste sakene i det ordinære sameiermøtet, men valg kan også skje i ekstraordinært sameiermøte hvis saken er nevnt i innkallingen. Etter departementets oppfatning er det ikke nødvendig å lovfeste hvor mange medlemmer styret skal ha; i gjeldende lov er antallet satt til tre, men et annet tall kan fastsettes i vedtektene. Sameier med ni eller flere seksjoner skal alltid ha vedtekter som angir hvor mange medlemmer styret skal ha, jf. § 28 første ledd. Det kan angis en nedre og en øvre grense, for eksempel 3-5 medlemmer. For sameier med åtte eller færre seksjoner som ikke har vedtektsfestet antall styremedlemmer, kan sameiermøtet etter utkastet avgjøre ved det enkelte valg hvor mange styremedlemmer som skal velges.

Den Norske Advokatforening foreslo i sin høringsuttalelse at det burde gis hjemmel for å kunne vedtektsfeste med to tredjedels flertall at enkelte grupper av sameierne skal være representert i styret, for eksempel at styret skal ha representanter både fra bolig- og næringsseksjonene. Etter departementets vurdering bør sameiermøte stå fritt ved valg av styre uten å være bundet opp av vedtektsbestemmelser om styrets sammensetning. I et sameie med én næringsseksjon ville en vedtektsbestemmelse om at styret skal ha representanter fra både bolig- og næringsseksjonene innebære at eieren av næringsseksjonen alltid var representert i styret. Departementet frykter at en adgang til å vedtektsfeste styrepreretasjon for visse grupper kunne føre til at den opprinnelige eieren i forbindelse med utforming av vedtektene sikret seg særfordeler. Departementet har derfor ikke fulgt opp dette forslaget.

Styrelederen skal velges særskilt, jf. *annet punktum*. Dette er en videreføring av dagens regel. I *tredje punktum* fastslås det at sameiermøtet kan velge varamedlemmer til styret. Det er derfor ikke nødvendig å vedtektsfeste en ordning med varamedlemmer;

sameiermøtet kan avgjøre ved det enkelte valg om det skal velges varamedlemmer eller ikke. Etter gjeldende lov må en eventuell ordning med varamedlemmer være vedtektsfestet. Det følger av *fjerde punktum* at en umyndig (mindreårig eller umyndiggjort) ikke kan være styremedlem. Gjeldende lov har ingen tilsvarende bestemmelse. I motsetning til gjeldende lov er det ikke noe krav at styremedlemmene skal være sameiere. Departementet antar at det vanlige også heretter vil være at styret velges blant sameierne, men det bør være anledning til å trekke inn utenforstående, for eksempel personer med juridisk eller teknisk sakkyndighet. Etter omstendighetene kan det også være aktuelt å velge leier av en seksjon til styremedlem.

Etter *tredje ledd* skal et styremedlem tjenestegjøre i to år (mot ett år etter dagens lov), om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan ved valget fastsette en kortere eller lengre tjenestetid, og sameiermøtet kan også senere vedta å fjerne et styremedlem før ordinær tjenestetid er ute, jf. fjerde ledd.

Et styremedlem kan etter *fjerde ledd første punktum* tre tilbake før tjenestetiden er ute, når særlige forhold foreligger. Normalt vil det ikke stilles strenge krav til hvilke forhold dette kan være, men styret bør i alle tilfelle få et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden, blant annet for å kunne forberede eventuelt suppleringsvalg. Det følger av *annet punktum* at sameiermøtet med vanlig flertall når som helst kan fjerne et styremedlem. Tilbaketreden og fjerning er ikke regulert i gjeldende eierseksjonslov, men tilsvarende regler finnes i aksjeloven og borettslagsloven (etter den sistnevnte loven krever fjerning av styremedlem minst to tredjedels flertall).

Det går fram av *femte ledd første punktum* at det i sameier med åtte eller færre seksjoner kan vedtektsfestes at alle sameiere skal være medlemmer av styret. Slik vedtektsbestemmelse krever tilslutning fra alle sameierne; det har sammenheng med det ansvar som følger styrevervet. Er det bestemt at alle sameierne skal være styremedlemmer, er det ikke nødvendig med styrevalg. Det vil heller ikke være rom for tilbaketreden eller fjerning. Slik sett er bestemmelsen her et unntak fra bestemmelsene i annet til fjerde ledd. Styremedlemmer skal være fysiske personer. For sameiere som er juridiske personer, skal det derfor i disse tilfellene utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder for en sameier som er umyndig, jf. *annet punktum*. En seksjon kan ha flere eiere, og antall sameiere kan derfor være høyere enn antall seksjoner. I slike tilfelle må eierne av den enkelte seksjon utpeke en representant som styremedlem. Det går fram av *tredje punktum*. Styrelederen skal velges av sameiermøtet også hvor alle sameierne utgjør styret, jf. *fjerde punktum*.

Til § 39 Styremøter

Paragrafen har bestemmelser om innkalling til og avvikling av styremøter.

Etter *første ledd første punktum* er det styrelederen som skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Det er en videreføring av dagens regel. Det fastslås i *annet punktum* at et styremedlem kan kreve at styrelederen kaller inn styret. Etter gjeldende lov kan slikt krav settes fram av to styremedlemmer. Etter utkastet skal også forretningsføreren kunne kreve at styrelederen kaller inn styret. På bakgrunn av det ansvar som styrevervet medfører, bør hvert medlem ha rett til å kreve at styret sammenkalles. Bestemmelsene om hvem som kan innkalle til styremøter vil etter dette tilsvare borettslagslovens regler. Verken de andre styremedlemmene eller forretningsføreren kan på egen hånd innkalle til styremøte. Hvis styrelederen ikke oppfylder sin plikt til å innkalle styret, kan sameierne i ytterste fall måtte be skifteretten innkalle til ekstraordinært sameiermøte til valg av nytt styre.

Det fastslås i *annet ledd* at det er styrelederen som skal lede styremøtene. Er styrelederen ikke til stede, skal nestlederen lede møtet hvis nestleder er valgt (styret kan selv velge nestleder). Har ikke styret nestleder, eller verken styreleder eller nestleder er til stede, må styret velge møteleder. Bestemmelsene om møteleder er en videreføring av gjeldende rett.

Etter *tredje ledd* er styret vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak fattes som hovedregel med vanlig flertall, dvs. med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Møtelederens stemme er avgjørende hvis stemmene står likt. I alle tilfelle må de som stemmer for et vedtak, utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. En tilsvarende regel gjelder for borettslag og aksjeselskaper, men den er ikke tatt med i gjeldende eierseksjonslov.

I sameier der styret består av alle sameierne, jf. § 38 femte ledd om adgangen for sameier på åtte eller færre seksjoner til å vedtektsfeste en slik ordning, vil det ofte bero på tilfældigheter om det innkalles til styremøte eller sameiermøte. I *fjerde ledd* fastslås det at bestemmelsene i tredje ledd ikke gjelder for slike styrer. I stedet benyttes de avstemningsreglene som gjelder for sameiermøter, jf. reglene i § 37 første og andre ledd. I rene boligsameier vil hvert styremedlem da ha en stemme for hver seksjon sameieren eier, mens sameierne vil stemme etter brøk dersom sameiet inneholder næringsseksjon. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. I sameier der alle sameierne er styremedlemmer, representerer styremedlemmene bare seg selv på styremøtet; styremedlemmene er ikke valgt av sameierne for å representere andre sameiere i styret. Alle sameierne har rett til å delta og avgi stemme på styremøte.

Bestemmelsene om innkalling til sameiermøte er utformet for å sikre at sameierne i størst mulig utstrekning blir informert om at det skal holdes sameiermøte, og om hvilke saker som skal behandles. Reglene rundt innkalling til styremøte er ikke tilsvarende betryggende. I de sameiene der styret består av

alle sameierne, og hvor det kan være litt tilfeldig om avgjørelser treffes i styremøter eller sameiermøter, må det derfor være strengere krav om *frammøte* for et styremøte enn for et sameiermøte. Et slikt styre kan etter fjerde ledd annet punktum bare treffe vedtak når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Bestemmelser om styreprotokoll er tatt inn i *femte ledd*. De samme bestemmelsene finnes i gjeldende lov. Det fastslås at styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og at frammøtte styremedlemmer skal skrive under protokollen. De skal skrive under protokollen selv om de er uenige i styrets vedtak, men uenigheten vil gå fram av det protokollerte.

Til § 40 Styrets oppgaver

Paragrafen trekker opp rammen for styrets oppgaver. Den er en videreføring og presisering av § 27 første ledd i gjeldende eierseksjonslov.

Styret skal i første rekke ta seg av vanlig vedlikehold og forvaltning av eiendommen. Avgrensingen av vanlig forvaltning og vedlikehold er omtalt under pkt. 8.3. og i merknadene til § 30. Styret skal også ivareta sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Dette innebærer bl.a. at styret vanligvis skal gjennomføre de flertallsvedtak som sameiermøtet fatter. Dermed markeres at flertallets myndighet i hovedsak utøves av styret. Styret kan likevel ta seg av andre oppgaver enn dem som faller inn under flertallets myndighet. For eksempel kan styret bli pålagt å iverksette et tiltak som sameierne har vedtatt enstemmig. Det vises til omtalen i pkt. 10.2.

Styret skal utøve sine oppgaver i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Det siste innebærer at styret må følge lovlige pålegg fra sameiermøtet. Mener styret at sameiermøtets pålegg ikke er lovlige, kan styret komme i en situasjon hvor det blir nødt til å fratruke.

Til § 41 Forretningsfører

Paragrafen har bestemmelser om at styret kan ha forretningsfører, og om rammene for forretningsførertavtalen. Spørsmålene er omtalt under pkt. 10.3.

Det følger av *første ledd* at sameiermøtet med vanlig flertall kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det normale vil være å overlate til styret å inngå avtale med forretningsføreren, gi instruks for ham og eventuelt si opp avtalen. Etter gjeldende eierseksjonslov er det, om ikke annet følger av vedtektene, styret som skal «ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter». Departementet mener det ikke er nødvendig med en så detaljert bestemmelse.

Forretningsføreren er normalt «daglig leder» for sameiet og skal ta seg av de løpende oppgaver med

vanlig forvaltning og vedlikehold. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret, jf. § 43 annet ledd.

Forretningsføreren kan være arbeidstaker (ansatt) eller en selvstendig oppdragstaker. I det sistnevnte tilfellet kan forretningsføreren også være en juridisk person (aksjeselskap, boligbyggelag e.l.).

Styret kan ansette andre personer enn forretningsfører (om nødvendig med tilslutning fra sameierne, jf. omtalen under pkt. 10.3). Eventuelt kan det overlates til forretningsføreren å ansette medhjelpere.

Etter *annet ledd* kan avtale om forretningsførsel ikke gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et tidsrom på mer enn fem år. For en ansatt forretningsfører vil oppsigelsestiden normalt være betydelig kortere, men tidsbegrensede og uoppsigelige avtaler kan være aktuelle når forretningsførselen overlates til selvstendige oppdragstakere. Forslaget er omtalt nærmere under pkt. 10.3.

Til § 42 Ugildhet

Paragrafen inneholder en bestemmelse om ugildhet (inhabilitet) for styremedlemmer og forretningsførere. Det er videreføring av regelen i gjeldende lov med en presisering.

Et styremedlem eller forretningsføreren skal ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Dette er samme regel som i aksjeselskapsloven (§ 8-11). I gjeldende eierseksjonslov er ikke nærståendes interesser nevnt. «Nærstående» må tolkes på tilsvarende måte som i § 37 tredje ledd.

Reglene om ugildhet er strengere for styremedlemmer og forretningsfører enn for sameierne i sameiermøte, jf. § 37 tredje ledd. Det har sammenheng med at styre og forretningsfører utøver sine oppgaver på vegne av andre.

Til § 43 Representasjon

Paragrafen har bestemmelser om styrets og forretningsførerens evne til å representere sameierne og til å binde dem med sin underskrift. Det er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett. Spørsmålene er omtalt under pkt. 10.4.

Det følger av *første ledd første punktum* at styret representerer sameierne og binder dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Det er særskilt nevnt at dette også gjelder rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. Med «fast eiendom forøvrig» siktes det til disposisjoner som gjelder eiendommer, herunder seksjoner i eget eller annet sameie, der eiendomsretten ligger til seksjonene. For eksempel kan det gjelde en naboeiendom som er kjøpt inn for å tjene som lekeplass, eller en seksjon i sameiet

som er kjøpt til bruk som vaktmesterleilighet. Det vises ellers til omtalen i pkt. 8.4.

Det er i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i *egenskap av sameiere*, at styret kan representere alle. I disse sakene blir den enkelte sameier bundet av styrets disposisjoner. Det kan gjelde saker som hører inn under styrets alminnelige avgjørelsesmyndighet, men det kan også gjelde saker der sameierne har gitt styret i oppgave å ivareta andre fellesoppgaver. I saker som gjelder fellesareal og fast eiendom forøvrig, kan styret inngå avtaler med utenforstående, og styret kan også undertegne dokumenter for tinglysning. Det er ikke nødvendig med underskrift fra alle sameierne.

I *annet punktum* er det fastslått at sameierne kan forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap, med andre ord slik at det ikke er nødvendig med underskrift fra hele styret. Forutsetningen er at denne ordningen er vedtektsfestet, og at vedtektsbestemmelsen har tilslutning fra alle sameierne. Også etter gjeldende lov kan en slik ordning vedtektsfestes, men da med to tredjedels flertall (i henhold til det generelle flertallskravet for vedtektsfastsettinger etter gjeldende lov).

Etter *annet ledd* kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret i saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold. Utkastet har ikke bestemmelser om avgjørelsesmyndighet for forretningsføreren; han utøver sin forvaltning på vegne av styret, og det er styret som avgjør hvilke oppgaver som skal overlates til forretningsføreren. Det er likevel viktig at forretningsføreren utad er legitimert til å forplikte sameierne i saker som gjelder den daglige drift.

Bestemmelsen i *tredje ledd første punktum* om at styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for sameierne i saker om felles rettigheter og plikter, er en videreføring av gjeldende rett. Under pkt. 10.4 er det gjort rede for noen spørsmål som har vært oppe i rettspraksis i denne forbindelse. Som der nevnt er det ikke realistisk å ta sikte på en detaljert og uttømmende lovregulering av styrets adgang til å representere sameierne materielt og prosessuelt, og det er derfor etter departementets vurdering mest hensiktsmessig å bygge videre på formuleringene i gjeldende lov og den avklaring av reglene som er skjedd gjennom rettspraksis. I *annet punktum* er det tatt inn en bestemmelse om at søksmål kan rettes mot ethvert styremedlem hvis styreleder ikke er valgt. Styreleder skal velges, jf. § 38 annet og femte ledd, men det ville være urimelig om en unnlattelse fra sameiernes side på dette punktet skulle tvinge tredjemann til å saksøke alle sameierne i en sak om felles rettigheter eller plikter. Bestemmelsen i annet punktum gjelder bare søksmål *mot* sameierne; ønsker sameierne å reise søksmål uten at den enkelte skal være saksøker, må de sørge for å velge styreleder. Har sameiet ikke styre, vil tredjemann måtte saksøke sameierne. Her vil det ikke være rimelig

med en regel om at enhver av sameierne kan saksøkes på vegne av alle. Departementet nevner at det i sameier med åtte eller færre seksjoner kan være vedtektsfestet at alle sameiere er medlemmer av styret. I slike tilfelle har sameiet et styre uten særskilt valg. For sameier hvor det ikke er bestemt at alle seksjonseierne skal være styremedlemmer, vil situasjonen være at sameiet ikke har styre uten at valg er gjennomført.

I *fjerde ledd* er det tatt med en bestemmelse om virkningen av at styret, enkelte styremedlemmer eller forretningsføreren har overskredet sin materielle kompetanse. Bestemmelsen svarer til aksjeselskapslovens § 8-15 slik denne lyder etter forslag til endringer i Ot.prp.nr.4 (1995-96).

Til kapittel VIII Regnskap og revisjon

Kapitlet har bestemmelser om regnskapsføring og revisjon. Kapitlet fastslår bare enkelte hovedregler.

Til § 44 Regnskap

Det fastslås i *første ledd første punktum* at styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Bestemmelsene er likelydende med § 29 første ledd i gjeldende eierseksjonslov. Departementet har ikke funnet det tjenlig å innføre regnskapslovens bestemmelser for alle sameier. I de mindre sameiene vil regnskapet være forholdsvis enkelt. Det vil tilligge sameierne selv å fastsette hvilken regnskapsføring som ønskes, herunder graden og detaljeringsnivået. Regnskapsoversikt for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte, jf. *første ledd annet punktum*. Regnskapsoversikten skal godkjennes av sameiermøtet, jf. § 35 første ledd bokstav b.

I sameier med ni eller flere seksjoner skal det føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, jf. *annet ledd*. Finansdepartementet kan gi forskrifter om regnskapsførselen i medhold av regnskapsloven.

Til § 45 Revisjon

Paragrafen har bestemmelser om plikt for større sameier til å ha revisor og om revisors oppgaver.

Det følger av *første ledd* at alle sameier med ni eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det praktiske vil være at sameiet bare har én revisor. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan sameiermøtet vedta med vanlig flertall at sameiet skal ha revisor. Det behøver i så fall ikke være en statsautorisert eller registrert revisor. Etter gjeldende lov skal det velges revisor i alle sameier, men det er ikke noe krav om at det skal være en statsautorisert eller registrert revisor.

Etter *annet ledd* skal revisor velges av sameiermøtet med vanlig flertall. Det gjelder både i sameier med ni eller flere seksjoner og i mindre sameier som etter sameiermøtets vedtak skal ha revisor. Det van-

lige er at revisor velges på ubestemt tid. Revisor tjenestegjør til annen revisor er valgt, jf. annet ledd annet punktum.

Det følger av *tredje ledd* at revisor alltid har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Revisors *plikt* til å være til stede må fastlegges på grunnlaget av oppdraget og revisorlovens bestemmelser.

I *fjerde ledd* fastslås det at revisorlovens bestemmelser gjelder så langt de passer hvis sameiet har statsautorisert eller registrert revisor. Revisorloven har bestemmelser om hvem som kan være revisor, om revisors plikter og rettigheter og om utføringen av revisjonen. For enkelte bestemmelser kan det være nødvendig med en tilpassing til de særlige forhold som gjør seg gjeldende i sameier. For mindre sameier med revisor som ikke er statsautorisert eller registrert er det ikke noe krav om at revisorlovens bestemmelser skal følges.

Til kapittel IX Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring av andre lover

Kapitlet har bestemmelser om ikrafttredelse av den nye loven om eierseksjoner og om oppheving og endring av andre lover. Den nye loven skal gjelde også for seksjonssameier som ble etablert før den nye loven trådte i kraft, men for disse sameiene er det nødvendig med enkelte overgangsbestemmelser.

Til § 46 Ikrafttredelse

I *første ledd* er Kongen gitt fullmakt til å sette loven i kraft. Utkastet innebærer at seksjoneringsmyndigheten overføres fra tinglysingsembetene til kommunene. Dette betinger at kommunene må få en viss tid til å forberede seg på å overta denne oppgaven før loven settes i kraft. Det er behov for å informere om de nye bestemmelsene, og eksisterende seksjonssameier bør gis tid til å forberede den omlegning av rutiner som en ny lov kan gjøre nødvendig. Med unntak av at kommunen skal forestå opprettelse av eierseksjoner, innebærer lovutkastet i hovedsak en videreføring av gjeldende rettstilstand, og departementet antar at innføringen av en ny lov ikke vil by på større vanskeligheter.

Fra det tidspunktet loven trer i kraft, oppheves någjeldende eierseksjonslov; det fastslås i *annet ledd*.

Til § 47 Overgangsbestemmelser

Paragrafen har overgangsbestemmelser for eierseksjonsforhold som er etablert før den nye loven er trådt i kraft. Det er dessuten overgangsbestemmelser for reglene som skal hindre etablering av andre sameieformer for boliger.

I *første ledd* er det overgangsbestemmelser i tilknytning til § 2. Etter § 2 første ledd kan det ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett

til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Blir sameieandelen ervervet etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten ikke gjøres gjeldende ut over ti år. Disse bestemmelsene skal ikke gjelde hvis bruksretten er stiftet før denne loven er trådt i kraft. Hvorvidt sameieandelen er ervervet før eller etter at loven er trådt i kraft, er uten betydning i denne sammenhengen. Blir bruksretten utvidet, fornyet eller forlenget uten at brukeren hadde krav på det, skal dette regnes som stiftelse av ny bruksrett, og den nye loven skal gjelde.

I § 2 annet og tredje ledd er det bestemmelser som skal hindre pantsettelse av sameieandelen når sameieren har enerett til bolig i eiendommen. Pantsettesforbudet skal ikke gjelde hvis bruksretten ble stiftet før den nye loven er trådt i kraft. Videre skal forbudet ikke få betydning for panteretter som har fått rettsvern før den nye loven trådte i kraft. Det får i første rekke betydning for tilfelle som ellers ville rammes av § 2 tredje ledd, hvor panthaveren må avvike panterett i en sameieandel hvis sameieren får enerett til bruk av bolig i eiendommen. De nye reglene vil antakelig føre til at kredittinstitusjonene tar visse forholdsregler før det etableres panterett i sameieandeler i eiendommer med boliger, og de nye reglene bør derfor ikke gis virkning for tidligere etablerte panteretter.

Av *annet ledd* følger det at forbudet mot å stifte, avhende eller behefte særskilt eiendomsrett til bolig uten fradeling (forbudet mot eierseksjoner etter «dansk» modell), ikke skal gjelde der den særskilte eiendomsretten er lovlig stiftet før den nye loven trådte i kraft. I praksis vil unntaket få betydning for eierseksjoner (eierleiligheter) av denne typen som ble etablert før forbudsloven fra 1976.

Bestemmelsene i utkastet §§ 5-13 om seksjonering og reseksjonering kan bare gjøres gjeldende for seksjonering som skjer etter at den nye loven er trådt i kraft. I *tredje ledd* er framsettelsen av seksjoneringsbegjæringen gjort til skjæringspunkt. Seksjonerings- og reseksjoneringsbegjæringer som er framsett etter dette tidspunktet skal behandles etter den nye loven.

Reglene om boligleienes kjøperett er endret på enkelte punkter, og de nye reglene bør bare gjelde hvor seksjoneringen skjer på grunnlag av en begjæring som er satt fram etter at den nye loven er trådt i kraft. Det fastslås i *fjerde ledd første punktum*. I *annet punktum* fastslås det for ordens skyld at reglene i någjeldende eierseksjonslov om kjøperett gjelder selv om seksjoneringen skjer etter at loven er opphevet, når bare *begjæringen* er satt fram mens loven gjaldt.

I § 22 fjerde ledd er det en bestemmelse om at en leier som bruker kjøperetten, ikke er bundet av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen, hvis vedtektsbestemmelsene er gitt før seksjonen ble overtatt. Regelen bør bare gjelde der seksjoneringen skjer på grunnlag av en

begjæring som er satt fram etter at den nye loven er trådt i kraft, jf. *femte ledd*

Viktige overgangsbestemmelser for den lovbestemte panteretten for felleskostnader er tatt inn i *sjettede ledd*. Den lovbestemte panteretten skal som hovedregel ha beste prioritet (etter panterett for eiendomsskatt og kommunale avgifter), men panteretten skal likevel stå tilbake for heftelser som hadde oppnådd rettsvern mot eierens kreditorer (normalt ved tinglysing) før den nye loven trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler. Henvisningen til alminnelige prioritetsregler kan få betydning for eksempel hvis en eldre panterett generelt står tilbake for pengeheftelser inntil et bestemt beløp; da vil den lovbestemte panteretten kunne komme inn på den «ledige» prioriteten. Tilsvarende bør alminnelige prioritetsregler være avgjørende for adgangen til å «låne opp» en eksisterende pantobligasjon og for adgangen til å bytte om en eksisterende heftelse med en ny. Hensynet til eksisterende heftelser er etter departementets mening ivare tatt med en slik overgangsregel.

I andre sameier enn rene boligsameier innebærer utkastet at sameierne som hovedregel har stemmerett i forhold til sameiebrøk, mot stemmerett etter antall seksjoner i någjeldende lov. En endring av stemmerettsreglene i eksisterende seksjonssameier kan medføre en urimelig forrykning av forholdet mellom sameierne. Det bestemmes derfor i *syvende ledd* at loven ikke skal medføre noen endring av stemmerettsreglene i sameier hvor seksjoneringen er skjedd på grunnlag av en begjæring som er satt fram før den nye loven er trådt i kraft. I slike sameier bør det likevel være anledning til å innføre stemmerettsregler i samsvar med den nye loven hvis alle sameierne gir sin tilslutning. Dette ville det være anledning til også uten at det var lovfestet, men det bør i loven særskilt gjøres oppmerksom på muligheten for en slik overgang til stemmerettsregler som i mange tilfelle kan være mer hensiktsmessige enn de tidligere.

Forholdet til eldre vedtekter og andre avtaler og interne bestemmelser er regulert i *åttende ledd*. I den utstrekning slike bestemmelser er i strid med den nye loven, skal de opphøre å gjelde ett år etter at loven er trådt i kraft. Hovedregelen er ellers at eldre vedtekter m.m. fortsatt er gyldige etter at den nye loven er trådt i kraft. Departementet antar at det bare unntaksvis vil finnes bestemmelser som er gyldige etter någjeldende eierseksjonslov, men som ikke vil være det etter den nye loven.

Til § 48 Endring i andre lover

Endring av tinglysningsloven § 13. Departementet foreslår et nytt tredje ledd i tinglysningsloven § 13 for å gjøre det klart at et dokument som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, kan anmerkes i grunnboken når det er underskrevet i samsvar med

§ 43 første ledd, dvs. av styret eller, hvor det er vedtektsfestet, av to styremedlemmer. Dokumentet skal også kunne anmerkes hvis det er underskrevet av alle hjemmelshaverne til seksjonene. Tinglysingsloven § 12 setter skranker for *hva* som kan tinglyses. Det er ikke meningen å foreslå endringer på dette punkt. Dokumenter som inneholder avtaler om vedlikehold o.l. faller utenfor dagens rammer for hva som kan tinglyses, og skal derfor heller ikke kunne tinglyses etter lovendringen selv om dokumentene gjelder «felles rettigheter og plikter», jf. henvisningen til eierseksjonsloven § 43 første ledd.

Gjeldende tinglysingspraksis går ut på at rettigheter som gjelder hele den seksjonerte eiendommen, blir anmerket på hver enkelt seksjon. Det blir ikke opprettholdt noe felles grunnboksblad for eiendommen. Utgangspunktet er at disposisjoner som skal anmerkes på en seksjons grunnboksblad, må være underskrevet av den som har grunnbokshjemmel til seksjonen.

Etter departementets oppfatning bør regelen være at et dokument som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, og som er materielt bindende for alle sameierne, kan tinglyses uten den enkelte sameiers medvirkning. Ellers kan en sameier trené tinglysingen av dokumentet fordi endelig tinglysing først kan skje etter rettskraftig dom mot sameieren.

Den foreslåtte bestemmelsen er aktuell i to hovedgrupper av tilfelle. Den første er disposisjoner over eiendommens fellesareal, for eksempel salg av en del av utearealet. Den andre typen er disposisjoner over eiendom som ligger til seksjonene i fellesskap, for eksempel et bruksnummer som er kjøpt av sameierne til felles bruk, og hvor hjemmelshaver etter kjøpet f.eks. er «sameierne i eierseksjonssameie X». For begge slags disposisjoner skal dokumentet kunne tinglyses hvis det er underskrevet av styret (eller eventuelt av to styremedlemmer). Departementet nevner for ordens skyld at tinglysingen ikke har betydning for *gyldigheten* av disposisjonen. Hvis en sameier mener at styret eller flertallet på et sameiermøte har gått ut over sin kompetanse, blir hans innsigelser mot medkontrahenten ikke berørt av tinglysingen. Men tinglysingen kan føre til at en senere erverver som utleder sin rett fra medkontrahenten, kan fortrenge sameierens rett ved godtroerverv.

Etter departementets oppfatning bør dokumentet fortsatt også kunne anmerkes med underskrift fra alle sameiere. Det kan være situasjoner hvor styret eller en medkontrahent foretrekker en slik framgangsmåte.

En forretningsfører kan etter § 43 annet ledd representere sameierne i saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold. I enkelte tilfelle kan dette omfatte disposisjoner over fast eiendom. I tinglysingssammenheng bør regelen likevel være at bare styret (eventuelt to styremedlemmer) kan representere sameierne. På den måten blir kontrollen enklere for tinglysingsmyndighetene. I forslaget til nytt tred-

je ledd i tinglysingsloven §13 er det derfor bare vist til § 43 *første ledd*. Det kan oppstå situasjoner der forretningsføreren kan representere sameierne med hensyn til avtaleinngåelsen, men der styrets underskrift likevel er nødvendig for tinglysing. Det er en ordning som er kjent også fra andre sammenhenger, f.eks. når et forsikringsselskap selger, kjøper eller pantsetter fast eiendom, og som heller ikke byr på avgjørende vanskeligheter verken i forhold til tinglysingen eller driften av selskapet.

Endring i panteloven § 2-4. Det foreslås at panteloven § 2-4 *første ledd bokstav b* blir justert slik at det uttrykkelig går fram at pantsettelse av eierseksjon omfatter den tilhørende sameieandel i hele eiendommen. Begrunnelsen for endringen er ønsket om å få en riktig beskrivelse av den bruksrettsmodellen eierseksjonsloven bygger på. Modellen innebærer at seksjonseiere har bruksrett til sine bruksenheter, samtidig som de er sameiere i bygningen, ikke bare i «tomtegrunnen» og «tilknyttede fellesanlegg av enhver art», slik som dagens § 2-4 bokstav b bygger på. For å gjøre det klart at pantsettelse av eierseksjon omfatter «tilbehør og rettigheter som nevnt i avhendingslova §§ 3-4 til 3-6», og at «driftstilbehør til eiendommen» i næringsvirksomhet «kan pantsettes sammen med denne etter reglene i panteloven §§ 3-4 til 3-7», foreslås det et *nytt annet ledd* som fastslår at reglene i § 2-2 første ledd bokstav c og annet ledd gjelder tilsvarende.

Endring av panteloven § 6-1. Det foreslås at panteloven § 6-1 får et nytt tredje ledd som følge av den lovbestemte panteretten for felleskostnader som følger av § 25. I panteloven § 6-1 første ledd fastslås det at kommunen har panterett framfor alle andre heftelser for krav på eiendomsskatt. I panteloven § 6-1 annet ledd heter det at en kommune og kommunale etater har «samme panterett», dvs. samme panterett som for eiendomsskatt, for avfallsgebyr, feieavgift og vann- og kloakkavgift. Departementet foreslår at sameiernes panterett for krav på fellesutgifter gis en tilsvarende panterett, men likevel slik at denne panteretten står tilbake for kommunens panterett for eiendomsskatt og kommunale avgifter. I panteloven § 6-1 fjerde ledd, tidligere tredje ledd, går det etter forslaget fram at alle disse panterettene har rettsvern uten tinglysing, og at de ikke kan tinglyses.

Endring i tvangsfullbyrdelsesloven § 4-10. I tvangsfullbyrdelsesloven § 4-10 foreslås inntatt et nytt ledd som gjør det klart at *alminnelig* tvangsgrunnlag overfor sameierne i saker som nevnt i § 43 tredje ledd, skal være tvangsgrunnlag overfor den enkelte sameier. Saker som nevnt i § 43 tredje ledd, er saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, hvor styrelederen (eventuelt styremedlem) kan saksøke og saksøkes på vegne av alle sameierne. Når det i departementets utkast gjøres klart at søksmålet ikke gjelder *sameiet* som eget rettssubjekt, men alle sameierne, kan det muligens sies at det følger uten videre at en avgjørelse har tvangskraft over-

for de enkelte sameiere. På bakgrunn av behandlingen av et liknende forslag da tvangsfullbyrdelsesloven ble vedtatt, har departementet likevel funnet det ønskelig med en klargjøring. Det kan for øvrig nevnes at forslaget her bare gjelder *alminnelige* tvangsgrunnlag, mens forslaget som ble forkastet i forbindelse med vedtakelsen av tvangsfullbyrdelsesloven, gjaldt både alminnelige og særlige tvangsgrunnlag. Forslaget er nærmere omtalt under pkt. 10.4.

Endring i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2. I tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c foreslås en endring som gjør den lovbestemte pantedretten for sameiernes krav på dekning av fellesut-

gifter til tvangsgrunnlag på samme måte som pantedretten for eiendomsskatt og kommunale avgifter. Forslaget er nærmere omtalt under pkt. 7.9.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vi HARALD, Norges Konge,

stadfester:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i samsvar med et framlagt forslag.

Tilråding fra Kommunal- og arbeidsdepartementet ligger ved.

Forslag til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Kapittel I Innledende bestemmelser

§ 1 Virkeområde; definisjoner

Loven her gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel II, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.

Loven gjelder tilsvarende for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet særskilt eiendomsrett til bolig eller annen bruksenhet i eiendommen når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før loven trådte ikraft, jf. § 3.

Med bolig forstås i loven her så vel helårsbolig som fritidsbolig.

§ 2 Andre sameieformer

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 1 første eller annet ledd i loven her. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan pantaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis pantaveren ikke innen tre måneder etter at pantaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag, og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie i forhold til bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord m.m. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om det da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 6 fjerde ledd annet punktum.

§ 3 Særskilt eiendomsrett til del av bygning

Særskilt eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes etter fradeling eller bortfeste av den del av grunnen som boligen er knyttet til.

§ 4 Fravikelighet

Loven kan ikke fravikes ved avtale om ikke annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenheng.

Kapittel II Seksjonering

§ 5 Seksjonering

Eierseksjoner opprettes ved seksjoneringsvedtak av kommunen etter bestemmelsene i kapitlet her.

§ 6 Hva seksjoneringen kan gå ut på

Til hver sameieandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetens hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang. Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal. Ved opprettelsen av eierseksjonssameiet skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift, være fellesareal. Bolig som er bortleid til annet formål enn vaktmesterbolig på tidspunktet for seksjoneringen, kan allikevel bare gjøres til fellesareal hvis leieren ikke har kjøperett etter kapittel III.

Seksjoneringen skal omfatte bare ett bruksnummer, om ikke samtykke til annet gis etter § 8 fjerde ledd.

Seksjoneringen skal omfatte alle bruksenheter i eiendommen. I eiendom som bare delvis brukes til boligformål, er kravet om full oppdeling ikke til hinder for at alle boligene utgjør en samleseksjon, og/eller at alle øvrige bruksenheter utgjør en samleseksjon.

Planlagt bygning kan ikke seksjoneres før byggetillatelse foreligger. I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.

Det skal fastsettes om den enkelte enhet skal brukes til bolig (boligseksjon) eller til annet formål (næringsseksjon). Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Bestemmelsene i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.

Det skal fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon.

§ 7 Seksjoneringsbegjæring

Begjæring til kommunen om seksjonering kan settes fram av eiendommens hjemmelshaver og skal inneholde opplysning om:

- a) eiendommens betegnelse,
- b) de enkelte seksjoners formål,
- c) sameiebrøk for hver seksjon og
- d) eventuelle vedtekter for sameiet.

Med begjæringen skal følge situasjonsplan over eiendommen og plantegninger over bygningens etasjer, medregnet kjeller og loft. På plantegningene skal grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angis. På situasjonsplanen skal grensene for ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i bruksenheter, tydelig angis.

Det skal bekreftes ved egenerklæring at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt. En liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen skal følge begjæringen.

Departementet kan bestemme at det for seksjoneringsbegjæringen og vedleggene skal brukes fastsatte blanketter.

For seksjoneringen kan kommunen kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det holdes befaringskommunen skal fastsette gebyrets størrelse på grunnlag av gjennomsnittlige kostnader med saksbehandling. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i delingsloven for målebrevskart som må utarbeides etter bestemmelsen i § 9 annet ledd. Dessuten skal gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket innbetales til kommunen. Innbetaling av gebyrene skal skje innen en frist som kommunen setter i det enkelte tilfelle. Blir seksjoneringstillatelse ikke gitt, skal tinglysingsgebyret og halvparten av gebyret for seksjoneringen betales tilbake.

§ 8 Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen

Kommunen kan nekte seksjonering av eiendom som senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er mottatt av kommunen, omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelses-

område eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33.

Kommunen skal nekte seksjonering hvis:

- a) vilkårene i § 6 ikke er oppfylt,
- b) seksjoneringsbegjæringen ikke er i samsvar med § 7, eller
- c) gebyret etter § 7 femte ledd ikke blir innbetalt innen fristen.

Kommunen skal sette en frist for retting eller endring av seksjoneringsbegjæringen hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter en slik retting eller endring.

Kommunen kan i særlige tilfelle gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn ett bruksnummer. Samtykke skal ikke gis uten at tinglysingsdommeren har gitt skriftlig samtykke.

§ 9 Seksjoneringsvedtak

Kommunens vedtak om seksjonering skal angi avgrensningen av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål, seksjonens nummer og sameiebrøk. Kommunen utarbeider endelig situasjonsplan og plantegninger med innhold som nevnt i § 7, og planen og tegningene skal følge seksjoneringsvedtaket.

Skal noen av bruksenhetene omfatte ubebygde deler av eiendommen, og arealene kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, skal grensene avmerkes på situasjonskartet. Dersom arealene ikke kan avgrenses på denne måten, skal grensene angis i målebrevskart, som også skal følge seksjoneringsvedtaket. Målebrevskartet skal utarbeides av kommunen etter reglene i delingsloven uten særskilt søknad.

Departementet kan gi forskrifter om innholdet av seksjoneringsvedtaket og kan fastsette blanketter som skal brukes.

Kommunen skal sende gjenpart av seksjoneringsvedtaket (uten vedleggene) sammen med en orientering om leiernes rettigheter etter kapittel III til de leiere som er oppført på listen som følger begjæringen, jf. § 7 tredje ledd.

§ 10 Klage

Kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til departementet. Departementet kan delegere avgjørelsesmyndigheten til fylkesmannen. Avslag på søknad om seksjonering med hjemmel i § 8 første ledd kan likevel ikke påklages.

§ 11 Registrering og tinglysing

Kommunen skal påse at seksjonene blir registrert i Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret. Deretter skal kommunen sende seksjoneringsvedtaket uten vedlegg til tinglysing.

Ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen skal det opprettes eget grunnbokblad for hver seksjon.

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er endelig. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

§ 12 Deling og sammenslåing av seksjoner

En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved kommunalt reseksjoneringsvedtak etter egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering.

Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 13 Reseksjonering i andre tilfelle

Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 12, skal settes fram av styret. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering.

Begjæring om endring av bruksenhetsens formål fra boligformål til annet formål eller omvendt skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med samtykke fra sameiermøtet, jf. § 30 annet ledd bokstav f. Vilårene i § 6 sjette ledd annet punktum gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

Kapittel III Kjøperett for leier av bolig

§ 14 Kjøperett

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak, jf. §§ 9 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,
- framleier,
- leier av bolig som nevnt i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 41,
- leier av bolig som inngår i en samleseksjon og
- leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjoneringsvedtaket er tinglyst.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved tinglysing av reseksjoneringsvedtak som innebærer opp-

deling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 15 Tilbud om kjøp

Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysing av seksjoneringsvedtaket sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde:

- bindende forslag til kjøpesum og
- opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her.

§ 16 Kjøpesum

Leieren har krav på å få kjøpe seksjonen til en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale. Det skal gjøres fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Leieren kan kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd med tre medlemmer som oppnevnes av herreds- eller byretten. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstoloven §§ 106 og 108 så langt de passer. Takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen.

Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at verdsettelsen etter annet ledd ble meddelt parten. Retten skal ta kravet til følge hvis verdsettelsen:

- bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Retten fastsetter godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som krever takstnemnd etter annet eller tredje ledd, skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Når verdsettelsen er endelig, skal retten ta avgjørelse om kostnadsansvaret. Eieren skal bære kostnadene hvis den endelige verdsettelsen er lavere enn eierens tilbud til leieren, ellers skal leieren bære kostnadene.

Rettens avgjørelser etter tredje og fjerde ledd er kjennelser og kan påkjæres etter tvistemålslovens regler.

Kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Den del av kjøpesummen som svarer til pengeheftelser som hviler på seksjonen, forfaller likevel først når heftelsene er innfridd, om ikke partene avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp ved at kjøper overtar heftelsene.

Kjøperen plikter bare å betale kjøpesummen mot tinglysingsklart skjøte på seksjonen. Kjøperen har krav på skjøte mot betaling av kjøpesummen med fradrag av pengeheftelser som hviler på seksjonen. Overstiger heftelsene kjøpesummen, kan leieren kreve skjøte straks.

§ 17 Frister. Bortfall av kjøperetten

Kjøperetten faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldende innen en frist som utløper tre måneder etter at skriftlig tilbud etter § 15 er mottatt av leieren, og det ikke innen fristen er satt fram krav om takstnemnd etter § 16.

Er det satt fram krav om takstnemnd, kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil én måned etter at endelig verdsettelse er meddelt leieren, eller inntil én måned etter at et krav om ny takstnemnd er rettskraftig forkastet.

Kjøperetten har vern mot eierens kreditorer uten tinglysing. Overfor avtaleervert i god tro har kjøperetten vern uten tinglysing så lenge leieren innehar bruksenheten.

§ 18 Leier som ikke kjøper seksjon

Leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Bytterett etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 32a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

Kapittel IV Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

§ 19 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten samtykke etter § 30 annet ledd bokstav f.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett, jf. § 30 annet ledd bokstav e. Begrensningen i § 6 annet ledd annet punktum gjelder tilsvarende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen

holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 20 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

§ 21 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 22 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Dersom det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Selv om det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, eller det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie, kan staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, til sammen erverve inntil 10 prosent, dog minimum én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

Den som bruker kjøperett etter kapittel III, er ikke bundet av vedtektsbestemmelser som nevnt i annet ledd, dersom bestemmelsene er gitt før seksjonen er overtatt.

§ 23 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 24 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 25 Panterett for felleskostnader

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren på dekning av felleskostnader, jf. § 23. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende også av styret.

§ 26 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 27 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrd-

sesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 28 Vedtekter

Alle sameier som registreres i foretaksregisteret, skal ha vedtekter som minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha. Andre sameier kan ha vedtekter.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

Kapittel V Beslutningsmyndighet

§ 29 Enstemmighet

Avgjørelser tas ved tilslutning fra alle sameierne, med mindre annet er bestemt i loven her.

§ 30 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med vanlig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen.

Med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøte kan det gjøres vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter når det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, når det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, og det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier,
- vedtektsbestemmelse etter § 19 femte ledd,
- samtukke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

Utgjør stemmene for et vedtak etter annet ledd mindre enn halvparten av alle stemmene i sameiet, kreves nytt vedtak med minst to tredjedeler av de av-

gitte stemmer i et nytt sameiermøte senest en måned etter at det første vedtaket er gjort.

§ 31 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 32 Mindretallsvern

Flertallet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kapittel VI Sameiermøte

§ 33 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle eller samboende rett til å delta.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Den enkelte sameier er bundet av lovlige vedtak i sameiermøtet som har fått nødvendig flertall.

§ 34 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Bliir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameierens felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Vil det bli foreslått vedtak som bare kan gjøres med minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.

§ 35 Ordinært sameiermøte

Det ordinære sameiermøtet skal alltid og uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen,

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskapsoversikt og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 36 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 37 Sameiermøtets vedtak

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

Kapittel VII Styre og forretningsfører

§ 38 Styre

Sameiet skal ha et styre.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameiere skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.

§ 39 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styre som består av alle sameierne, jf. § 38 femte ledd. For slike styre beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 37 første og annet ledd og styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 40 Styrets oppgaver

Styret skal ta seg av vanlig vedlikehold og forvaltning av eiendommen og ellers ivareta sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

§ 41 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Avtale om forretningsførsel kan ikke gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et tidsrom på mer enn fem år.

§ 42 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 43 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stri mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Kapittel VIII Regnskap og revisjon

§ 44 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapsoversikt for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

I sameier med ni eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v.

§ 45 Revisjon

Sameier med ni eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I andre sameier kan sameiermøtet med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av sameiermøtet med flertall som nevnt i § 30 første ledd. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i lov 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer så langt de passer.

Kapittel IX Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring av andre lover

§ 46 Ikrafttredelse

Loven her trer i kraft fra den dagen Kongen fastsetter.

Fra samme tid oppheves lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

§ 47 Overgangsbestemmelser

Bestemmelsene i § 2 første og annet ledd gjelder ikke hvor bruksretten er stiftet før loven her trer i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. Bestemmelsene i § 2 annet og tredje ledd gjelder ikke hvor panteretten har fått rettsvern mot sameierens kreditorer før loven her trer i kraft.

Bestemmelsen i § 3 gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før loven her trer i kraft.

Bestemmelsene i §§ 5-13 gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. Begjæringen skal behandles etter lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Bestemmelsene om kjøperett i §§ 14-18 gjelder ikke hvor seksjonering skjer i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. Ved slik seksjonering gjelder bestemmelsene om kjøperett i lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Bestemmelsen i § 22 fjerde ledd gjelder ikke hvor seksjonering er skjedd i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 25, jf. lov 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot sameierens kreditorer før loven her trer i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

Bestemmelsen i § 37 første ledd medfører ingen endring av stemmerettsreglene i sameier hvor seksjonering er skjedd i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. I slike sameier kan det likevel med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at den nevnte bestemmelsen skal gjelde.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven her trer i kraft, om ikke annet går fram av loven.

§ 48 Endring i andre lover

Fra den tid loven her trer i kraft, skal følgende bestemmelser i andre lover endres slik:

1. Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning § 13:

Nytt sjettede ledd skal lyde:

Et dokument som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie, kan anmerkes i grunnboken hvis det er underskrevet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 første ledd eller av hjemmelshaverne til alle seksjonene.

2. Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant:

§ 2-4 bokstav b skal lyde:

b) den tilhørende *sameieandel i eiendommen.*

§ 2-4 nytt annet ledd skal lyde:

Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c og annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 6-1 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) I eierseksjoner har sameierne panterett etter panterett som nevnt i første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av felleskostnader, jf. eierseksjonsloven § 25.

Nåværende tredje ledd blir fjerde ledd og første punktum skal lyde:

(4) Panterett etter første til tredje ledd har rettsvern uten tinglysning og kan ikke tinglyses.

3. Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring:

Overskriften til § 4-10 skal lyde:

§ 4-10. Tvangsfullbyrdelse i selskapsforhold og *eierseksjonssameier*

§ 4-10 nytt annet ledd skal lyde:

Et alminnelig tvangsgrunnlag overfor sameierne i saker som nevnt i eierseksjonsloven § 43 tredje ledd, er tvangsgrunnlag overfor den enkelte sameier for ansvar etter eierseksjonsloven § 24.

§ 11-2 første ledd bokstav c skal lyde:

(c) lovbestemt panterett for skatt eller avgifter til stat eller kommune eller for sameieres krav på dekning av felleskostnader i eierseksjonssameier, og