

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkiv:	Sted, dato
			Lillestrøm, 31.08.19

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova

Innledning

Saken gjelder uttalelse til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova, herunder spesielt til del 3 i høringsnotatet.

Fakta

Jeg er andelseier i et borettslag som er regulert etter lov 6.juni 2003 nr.39 om burettslag (burettslagslova, brl.). Borettslaget utgjør boligseksjonen i et kombinert sameie (består av 1 boligseksjon og 5 næringsseksjoner). Sameiet er regulert etter lov 16.juni 2017 nr.65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven, eiersl.).

Det kombinerte sameiet deler bygningsmasse med et annet eierseksjonssameie. De to sameiene eier sammen et garasjesameie som er lokalisert i kjelleren i bygningsmassen. Garasjesameiet er regulert etter lov 18.juni 1965 nr.6 om sameige (sameiegelova, saml.) Parkeringsplasser i garasjesameiet eies og disponeres i hovedsak av andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Da det er færre parkeringsplasser i garasjesameiet enn det er andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i sameiet, så er det ikke alle som disponerer parkeringsplass. Noen beboere disponerer sogar mer enn en parkeringsplass.

Jeg kjenner ikke til lignende tilfeller av fragmenterte organisasjonsformer i en og samme bygningsmasse, men det er trolig flere eierseksjonssameier eller borettslag som har organisert garasjesamarbeid/-lag utenfor bygningsmassen nettopp som tingsrettslig sameie. Det kan også være ulik praksis i hvor stor grad det er lagt opp med strømtilførsel til slike fellesbygg for garasjer.

Del 3: Ladepunkt for el-bil

Så vidt jeg kan se er ikke sameie som er regulert etter sameigeloven, problematisert eller omfattet av lovforslaget.

Kostnadsfordelingen

Uavhengig av organisasjonsform mener jeg det er urimelig at det innføres et kostnadstak for den enkelte eier av parkeringsplass for tilrettelegging og oppføring av ladepunkt. Øvrige kostnader med tilretteleggingen for ladepunkt vil da i ytterste konsekvens kunne bli pålagt øvrige andelseiere/seksjonseiere i boligselskapet, som er eiere av parkeringsplasser, som enten har satt opp ladepunkt på et tidligere

tidspunkt eller ikke ønsker tilrettelegging for dette på egen parkeringsplass, eller pålagt andelseiere/seksjonseiere som verken eier eller leier parkeringsplass. Det vil være mer rettferdig at kostnader med tilrettelegging og oppføring av ladepunkt skal gå til selvkost for den enkelte andelseier/seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og som ønsker å tilrettelegge og oppføre ladepunkt. I de tilfeller en andelseier/seksjonseier eier mer enn en parkeringsplass og ønsker å tilrettelegge for ladepunkt på en eller flere av disse plassene, så vil vedkommende måtte dekke samtlige kostnader det vil innebære for å tilrettelegge samt oppføre ladepunkt. Dette bør også gjelde for de tilfeller hvor det allerede er oppført ladepunkt, men hvor andelseier/seksjonseier ønsker å oppgradere ladepunkt til en høyere strømstyrke. Fjerning av ladepunkt må også bekostes fullt ut av den enkelte andelseier/seksjonseier.

Kostnadstaket som er skissert i høringsnotatet, vil fort kunne få den konsekvens at borettslag/eierseksjonssameie vegrer seg mot å tillate flere ladepunkt ut over det som anses som tak på antall ladepunkt ut i fra dagens strømkapasitet inn i bygningsmassen. I eldre boligselskap som er oppført etter tidligere byggekrav, vil fort kostnadene bli ansett for høye i forhold til oppgradering av infrastruktur og økt strømtilgang til bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for ladepunkt. Innføring av et kostnadstak vil fort kunne bli kontraproduktivt i forhold til nasjonal strategi om tilrettelegging og utbygging av mer ladeinfrastruktur tilknyttet boligselskap.

Jeg mener borettslag eller eierseksjonssameie må kunne stå fritt i prising av forbruk av strøm ved lading til selvkost eller markedsverdi, så lenge det ikke prises så lavt at det kan bli å anse som subsidiering. Ved prising av strømforbruk etter selvkost må boligselskapet kunne iberegne kostnader knyttet til blant annet nettleie, faktiske strømkostnader samt administrative kostnader ved forvaltning av ladepunkter, for eksempel utfakturering for forbruk.

Jeg er for øvrig enig i at oppgradering av strømmnett for økt strømtilførsel inn i bygningsmassen kommer alle beboere til gode, og derav skal kostnadene med en slik oppgradering fordeles på samtlige eierseksjoner/andelsleiligheter. Det mest objektive kriteriet her er å legge boligarealet for den enkelte eierseksjon/andelsleilighet til grunn for fordeling av utgiftene.

Forslag

Jeg fremmer følgende forslag (gjennomstreket tekst tas ut og understreket tekst tas inn):

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag foreslås følgende endring:

Ny § 5-11 a skal lyde:

§ 5-11 a Ladepunkt for ladbare biler

Ein andelseigar har rett til å setje opp ladepunkt på ein parkeringsplass andelseigaren disponerer fast. Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men som ikkje disponerer ein fast plass, har rett til å setje opp ladepunkt der styret tilviser.

~~Andelseigaren må innhente samtykke frå styret. Styret kan nekte å samtykke, men berre dersom det er ein sakleg grunn til det. Viss tiltaket fører med seg eit samla ansvar eller utlegg for den enkelte andelseigar på mer enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket blir vedteke, kan det berre gjennomførast dersom desse andelseigarane uttrykkelig sier seg enige. Andelseigaren heftar for det samla ansvar eller utlegg for tiltaket.~~

Styret tar alle nødvendige avgjerder knytta til å setje opp ladepunktet, mellom anna om å oppgradere straumnettet.

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner foreslås følgende endring:

Ny § 25 a skal lyde:

§ 25 a Ladepunkt for ladbare biler

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der. En seksjonseier som har en rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men som ikke disponerer en fast plass, har rett til å sette opp ladepunkt der styret anviser.

~~Seksjonseieren må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte å samtykke, men bare dersom det foreligger en saklig grunn. Hvis tiltaket fører med seg et samlet ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan det bare gjennomføres dersom disse uttrykkelig sier seg enige. Seksjonseieren hefter for det samlede ansvar eller utlegg for tiltaket.~~

Styret tar alle nødvendige beslutninger knyttet til å sette opp ladepunktet, også om å oppgradere strømnettet.

Med hilsen

Kjell Tore Wirum/s./
andelseier