

NOU

Norges offentlige utredninger 2014:6

Revisjon av eierseksjonsloven

Revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. mai 1997



Norges offentlige utredninger 2014

Seriens redaksjon:
Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
Informasjonsforvaltning

1. Ny arvelov.
Justis- og beredskapsdepartementet.
2. Lik og likskap.
Kulturdepartementet.
3. Grunnlaget for inntektsoppgjørene 2014.
Arbeids- og sosialdepartementet.
4. Enklere regler – bedre anskaffelser.
Nærings- og fiskeridepartementet.
5. MOOC til Norge.
Kunnskapsdepartementet.
6. Revisjon av eierseksjonsloven.
Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

NOU

Norges offentlige utredninger **2014:6**

Revisjon av eierseksjonsloven

Revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. mai 1997

Utredning fra utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 14. juni 2013.

Avgitt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet 18. august 2014.

ISSN 0333-2306
ISBN 978-82-583-1201-4

07 Aurskog AS

Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Utvalget for revisjon av eierseksjonsloven ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 14. juni 2013. Utvalget avgir med dette sin utredning.

Oslo, 18. august 2014

Christian Fr Wyller
leder

Hugo Torgersen

Bente Lauritzsen

Toril Melander Stene

Berit Danielsen

Liv Zimmermann

Harald Benestad Anderssen

Christer Bjørnevik
sekretær

Innhold

Del I	Mandat, sammendrag og konsekvenser	7	3.5	Eierseksjonsloven kapittel V – Beslutningsmyndighet	68
1	Mandat, sammensetning og arbeidsmåte	9	3.5.1	Innledning	68
1.1	Bakgrunn	9	3.5.2	Grensene for sameiets beslutningsmyndighet	68
1.2	Utvalgets sammensetning	9	3.5.3	Nærmere om grensen for vanlige flertallsbeslutninger	71
1.3	Mandat	10	3.6	Eierseksjonsloven kapittel VI – Sameiermøte	72
1.4	Utvalgets arbeid	12	3.6.1	Endring av habilitetsregelen i § 37	72
2	Oppbygning av utredningen, sammendrag og konsekvenser	14	3.7	Eierseksjonsloven kapittel VII – Styre og forretningsfører	74
2.1	Oppbygning	14	3.7.1	Sameiets partsevne	74
2.2	Avgrensinger av utvalgets arbeid	14	3.7.2	Sameiet som hjemmelshaver	78
2.3	Sammendrag	14	3.8	Eierseksjonsloven kapittel VIII – Regnskap og revisjon	79
2.4	Konsekvenser av utvalgets forslag	16	3.8.1	Endring av regnskapsreglene?	79
Del II	Generell del	17	3.8.2	Endring av revisjonsreglene?	83
3	Utvalgets generelle merknader	19	3.8.3	Innføring av krav til driftsbudsjett i seksjonssameier?	84
3.1	Eierseksjonsloven kapittel I – Innledende bestemmelser	19	3.9	Andre spørsmål utvalget har drøftet	85
3.1.1	Innledning	19	3.9.1	Kompetansefordelingen mellom Statens kartverk og kommunene	85
3.1.2	Lovens anvendelse på Svalbard	19	3.9.2	Utbygging over tid	87
3.1.3	Irregulære seksjonssameier – seksjoneringsrett	22	3.9.3	Sammenslåing og deling av seksjonssameier	90
3.1.4	Lovens anvendelsesområde – særregler for små sameier?	26	Del III	Forslag til lovendringer og utvalgets merknader til de enkelte bestemmelser	93
3.2	Eierseksjonsloven kapittel II – Seksjonering	28	4	Merknader til utvalgets lovforslag	95
3.2.1	Innledning	28	4.1	Kapittel I – Innledende bestemmelser	95
3.2.2	Standardkrav til boligseksjoner	30	4.1.1	Endring i § 1 – Virkeområde; definisjoner	95
3.2.3	Andre krav som gjelder den fysiske utforming	35	4.1.2	Ny § 1a – Seksjoneringsrett	95
3.2.4	Forholdet til annet regelverk	37	4.2	Kapittel II – Seksjonering	99
3.2.5	Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål?	41	4.2.1	Endringer i § 6 – Hva seksjonering kan gå ut på	99
3.2.6	Saksbehandlingstid og gebyrer	43	4.2.2	Endringer i § 7 – Seksjoneringsbegjæring	100
3.2.7	Tidspunkt for seksjonering	47	4.2.3	Endringer i § 8 – Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen	101
3.2.8	Oppmåling av tilleggsdeler	51	4.2.4	Endringer i § 9 – Seksjoneringsvedtak	102
3.2.9	Matrikkeloven § 11 fjerde ledd	54	4.2.5	Endring i § 11 – Registrering og tinglysning	103
3.3	Eierseksjonsloven kapittel III – Kjøperett for leier av bolig	56	4.3	Kapittel III – Reseksjonering	103
3.3.1	Innledning	56			
3.3.2	Utvalgets vurderinger	57			
3.4	Eierseksjonsloven kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform	60			
3.4.1	Innledning	60			
3.4.2	Vedlikehold og erstatningsansvar	60			
3.4.3	Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner	66			

4.3.1	Kapittelinnndelingen	103	4.8.1	Endringer i § 44 annet ledd	116
4.3.2	Ny § 14 – Kommunens rett til å kreve reseksjonering	104	4.8.2	Endringer i § 45 første ledd	116
4.4	Kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform	105	4.9	Endringer i matrikkelloven – Ikrafttredelses- og overgangs- bestemmelser	117
4.4.1	Endringer i § 15 – Rett til bruk (tidligere § 19)	105	4.9.1	Endringer i matrikkelloven	117
4.4.2	Vedlikeholdsansvar – Nye § 16 og § 17	106	4.9.2	Ikrafttredelses- og overgangs- bestemmelser	117
4.4.3	Erstatningsansvar – Nye §§ 18, 19 og 20	108	5	Utvalgets lovforslag	118
4.4.4	Endringer i § 21 – Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne	111	5.1	Endringer i eierseksjonsloven	118
4.4.5	Endringer i § 22 – Rettslig rådighet	112	5.1.1	Kapittel I – Innledende bestemmelser	118
4.4.6	Endringer i § 26 (Salgspålegg) og § 27 (Fravikelse)	112	5.1.2	Kapittel II – Seksjonering	119
4.4.7	Endring i § 28 – Vedtekter	112	5.1.3	Kapittel III – Kjøperett for leier av bolig	120
4.5	Kapittel V – Beslutnings- myndighet	112	5.1.4	Kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform	120
4.5.1	Endringer i § 30 annet ledd bokstav g	112	5.1.5	Kapittel V – Beslutningsmyndighet	122
4.5.2	Endringer i § 30 tredje ledd	113	5.1.6	Kapittel VI – Sameiermøte	123
4.6	Kapittel VI – Sameiermøte	114	5.1.7	Kapittel VII – Styre og forretnings- fører	123
4.6.1	Endringer i § 37 tredje ledd	114	5.1.8	Kapittel VIII – Regnskap og revisjon	123
4.7	Kapittel VII – Styre og forretnings- fører	115	5.2	Endringer i matrikkelloven	123
4.7.1	Endringer i § 43 første ledd	115	5.3	Ikrafttredelse – Overgangs- bestemmelser	123
4.8	Kapittel VIII – Regnskap og revisjon	116	Vedlegg		
			1	Illustrasjoner til utendørs tilleggsdeler	124

Del I
Mandat, sammendrag og konsekvenser

Kapittel 1

Mandat, sammensetning og arbeidsmåte

1.1 Bakgrunn

Ved kongelig resolusjon oppnevnte regjeringen 14. juni 2013 et offentlig utvalg for å vurdere revisjon av eierseksjonsloven.

Bakgrunnen for oppnevningen av utvalget var at Kommunaldepartementet over lengre tid hadde erfart et behov for en gjennomgang og revisjon av eierseksjonsloven.

Den første generelle loven om eierseksjons-sameier ble vedtatt i 1983. Loven bygget på en praksis som hadde vokst frem hos landets tinglysingsdommere og var i stor grad en lovfesting av denne praksisen. Utredningene som skjedde i forkant, var forholdsvis begrensede, og mye av fokuset var rettet mot det politiske spørsmålet om man i det hele tatt skulle legge til rette for denne eierform. Mange av de praktiske problemer som oppstår både ved etableringen og driften av eierseksjonssameier, ble derfor ikke tilfredsstillende utredet eller regulert. Allerede tidlig på 1990-tallet startet derfor Kommunaldepartementet et revisjonsarbeid. Det ledet frem til et forslag om en helt ny eierseksjonslov som ble vedtatt i 1997 og som gjelder i dag. Det har i tiden etter dette ikke vært revisjoner eller større endringer av gjeldende lov.

Behovet for revisjon har vist seg på en rekke ulike områder. Dette gjenspeiles også i utvalgets mandat som er omfattende og som knytter seg til de fleste områder i loven. Problemstillingene gjelder alt fra eierseksjonslovens forhold til offentlig-rettslig regelverk som plan- og bygningsloven og matrikkelloven, til rent sameieinterne spørsmål som ansvar for vedlikehold og grensene for sameiermøtets kompetanse til å treffe bindende vedtak.

Utviklingen av eiendomsmarkedet har endret seg betydelig i de senere år – både når det gjelder bolig- og næringsbygg. Eierseksjonsformen brukes i dag på en langt mer variert type eiendommer enn tidligere, noe som 1983-loven, og i noe mindre grad dagens lov, bærer preg av. Eiendommer som bygges ut, særlig i byer og bynære strøk, krever

oftere tunge, økonomiske investeringer og en lang tidshorison når det gjelder planlegging og gjennomføring. Det nødvendiggjør at utbygger har forutberegnelige rammer å arbeide innenfor, samtidig som disse rammene er såpass fleksible at man har mulighet til å tilpasse seg svingninger i markedsforholdene. Samtidig er det viktig at slike utbyggerinteresser bør påvirke fremtidige beboere og den fremtidige driften av sameiene minst mulig.

I motsetning til den tidligere lov, er det etter dagens lov en kommunal oppgave å kontrollere at visse vilkår for seksjonering er oppfylt. Det har imidlertid utviklet seg en varierende praksis med hensyn til forståelsen av eierseksjonslovens bestemmelser blant landets kommuner. På oppdrag fra Kommunaldepartementet gjennomførte Høgskolen i Bergen i 2012 en omfattende undersøkelse av kommunenes praktisering av loven, og en rekke forskjeller i lovtolkning og praksis er dokumentert i den påfølgende rapporten.¹ Noen kommuner stiller strengere krav for å seksjonere en eiendom enn det er hjemmel til etter loven, mens andre fører en langt mer liberal praksis.

1.2 Utvalgets sammensetning

Utvalget ble opprinnelig oppnevnt med følgende syv medlemmer:

- Leder: Christian Fr Wyller, sorenskriver
- Hugo Torgersen, seniorrådgiver, Statens kartverk
- Bente Lauritzsen, advokat, OBOS
- Cecilie Asak, rådgiver, Forbrukerrådet
- Berit Danielsen, fagansvarlig for kart og oppmåling, Røyken kommune

¹ Høgskolens «Rapport: Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker» er datert 1. desember 2012. Rapporten refereres det til flere steder i det følgende og den kan lastes ned fra http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Rapporter/Rapporter2013/Bedre_kunnskap_om_forvaltningens_erfaringer_seksjoneringssaker.pdf

- Liv Zimmermann, advokat, Advokatfirmaet Hjort DA
- Harald Benestad Anderssen, stipendiat (nå post doc. Ph.D.), Universitetet i Tromsø

Før utvalgets første drøftelsesmøte 28. august 2013 måtte Cecilie Asak be seg fritatt fra vervet og i stedet ble oppnevnt:

- Toril Melander Stene, juridisk direktør, Forbrukerrådet

Stene deltok i utvalgsarbeidet fra og med utvalgets første drøftelsesmøte.

Advokat Christer Bjørnevik, Kluge Advokatfirma DA, har vært sekretær for utvalget.

1.3 Mandat

Utvalget har fått følgende mandat av regjeringen:

Utvalget skal vurdere og fremme forslag til endringer i eierseksjonsloven.

Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås. Det er også viktig at loven legger til rette for at finansierings- og pantsettelsesmarkedet kan fungere optimalt. Videre er det viktig at de som skal ta stilling til søknader om seksjonering og eventuelle klager i slike saker opplever at loven virker godt. Utvalget skal gjennomgå loven og foreslå regler som bedre enn i dag ivaretar disse hensynene. Utvalget står fritt til å foreslå lovendringer, men bes spesielt om å se på følgende problemstillinger:

Ansvar for vedlikehold og erstatning ved skader

Grensen mellom sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar er ikke klart regulert i loven. Utvalget skal klargjøre grensene for den enkeltes ansvarsområde. Her er det naturlig å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven.

Brudd på vedlikeholdsplikt kan føre til skader på andres seksjoner eller på fellesareal. Loven har ikke regler om hva som kreves for å ilegge erstatningsansvar dersom vedlikeholdet er uforsvarlig og det derfor oppstår skade. Utvalget skal foreslå klargjørende regler.

Eierseksjonsloven slår videre fast at fellesarealer skal vedlikeholdes på forsvarlig måte. Unnlater styret på vegne av sameiet å utføre vedlikehold slik at en sameier eller en tredje-

mann påføres skade, oppstår det spørsmål om erstatningsansvar for sameiet. Utvalget bes foreslå regler om erstatning. Også her kan det ses hen til hvordan tilsvarende spørsmål er regulert i borettslagsloven.

Leietakers kjøperett og forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Utvalget skal se nærmere på om det er behov for å opprettholde regler om kjøperett for leiere av boliger i en eiendom når denne blir seksjonert og forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner.

Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

I eierseksjonsloven er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Utvalget bes vurdere om minimumskravene skal videreføres i dagens form, og om det er andre krav som kan være mer hensiktsmessig å oppstille.

Regler om rett til å kreve seksjonering av sameier som ikke er formelt seksjonert – hjemmel for «tvangsseksjonering»?

Etter eierseksjonsloven er det forbudt å lage avtaler om seksjonslignende sameieboliger uten at seksjoneringsreglene i eierseksjonsloven følges. For å gjøre det lite attraktivt å opprette andre sameievarianter, er det bestemt at pant i sameieandeler i «alternative» boligsameier som hovedregel vil være ugyldig. Bankene er følgelig svært tilbakeholdne med å gi pant i slike sameieandeler. Det vil derfor også være vanskelig å selge en slik bolig som ikke er seksjonert etter eierseksjonslovens regler.

Loven gjør imidlertid unntak for eldre sameier der bruksretten er stiftet før dagens lov trådte i kraft. Departementet er kjent med at mange finansieringsinstitusjoner er skeptiske til å gi pant også i slike sameieandeler. Slik loven er bygget opp, kan det være god grunn for bankenes tilbakeholdenhet også i disse tilfellene, fordi det kan skje etterfølgende endringer som får betydning for pantets gyldighet. Problemet kan løses ved å seksjonere eiendommen, men det forutsetter at et flertall av sameierne ønsker dette. Det er ikke alltid lett å få nødvendig tilslutning til å gjennomføre en seksjonering. Resultatet av manglende seksjonering kan være at det kan bli nesten umulig å få solgt en bolig i eiendommen.

Utvalget skal se nærmere på om det bør innføres regler som gir en sameier rett til å kreve seksjonering.

Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk

Grensedragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar. De offentligrettslige kravene etter disse regelsettene er ikke tilstrekkelig sammenholdt og byr derfor på utfordringer både for kommuner og søkere. Et stort antall av klagesakene som fylkesmenene behandler, gjelder forholdet til plan- og bygningsloven.

Hovedproblemstillingen knytter seg primært til de offentligrettslige kravene som følger av eller i medhold av plan- og bygningsloven, og uttallige forsøk og faktiske omgåelser av disse reglene. I praksis håndheves dagens regler ulikt, noe undersøkelsen som Høgskolen i Bergen har gjennomført viser. I dagens marked er det vanlig å betale opptil flere hundre tusen kroner for en garasje plass der dette er en mangelvare. For kjøperne kan det med dagens lovverk og system være vanskelig å fastslå om de kjøper en lovlig plass eller om plassen er knyttet til en seksjon ut fra gale premisser. Utvalget skal foreslå regler som er egnet til å rydde opp i disse problemstillingene.

Utvalget bes også om å skaffe seg oversikt over andre spørsmål i loven som berører offentligrettslige krav etter plan- og bygningsloven, og om nødvendig foreslå regler som løser uavklarte spørsmål. Herunder må utvalget vurdere om det at kommunen nå både har myndighet til å treffe vedtak om seksjonering og er ansvarlig for byggesaksbehandling i første instans, gjør det naturlig å stille krav til at kommunen ser de to regelverkene i sammenheng.

Forholdet til matrikkelloven byr også på problemer. Utvalget bes om å se på forholdet mellom eierseksjonsloven og matrikkelloven. I matrikkelloven heter det at «Anleggseigedom kan ikke opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjons-sameige», men lovforarbeidene er svært sparsommelige med å beskrive hva som mest tjenelig kan etableres som eierseksjonssameie. Utvalget skal foreslå presiseringer her.

Utvalget bes også om å se kompetansefordelingen mellom kommunen som lokal seksjo-

neringsmyndighet og Statens kartverk som tinglysingsmyndighet.

Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål?

Eierseksjonsloven kjenner bare to formål; bolig og næring. Seksjoner som ikke skal benyttes til bolig, må seksjoneres som næringsseksjon. En del aktører opplever det som kunstig å måtte registrere garasjeanlegg som næringsseksjon. En eiendom som inneholder en garasjeeksjon vil nemlig bli et kombinert sameie selv om den ellers bare har boligseksjoner. Dette får konsekvenser for avstemningsreglene på sameiermøtet:

I rene boligsameier er regelen at en seksjon har en stemme. Det er ikke lov til å innføre stemmerett etter sameiebrøk. Hovedregelen i næringsseksjoner og kombinerte sameier er derimot avstemming etter brøk. I kombinerte sameier kan dette gi urimelige utslag ettersom det ofte er stor forskjell på sameiebrøkene.

Etter 1983-loven kunne «garasjeanlegg» være en egen seksjon. Utvalget bes vurdere om garasjeanlegg (igjen) bør kunne opprettes som eget seksjonsformål.

Gebyrer

Kommunen kan kreve gebyr for seksjoneringen. Loven angir maksimumsgebyrer. Mange kommuner mener disse gebyrene er for lave til å dekke kommunenes kostnader. Utvalget bes vurdere endringer i gebyrreglene.

Når ubebygde deler skal inngå som tilleggsdel til en bruksenhet, skal det holdes oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Kommunen kan da kreve gebyr også etter reglene i matrikkelloven. At det påløper oppmålingsgebyr, kan medføre at eieren i stedet for å oppmåle velger å etablere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal ettersom dette ikke utløser oppmålingsplikt. Utvalget bes foreslå regler som motvirker denne praksisen.

Saksbehandlingstid

Høgskolen i Bergen har i sin rapport antydnet at årsaken til lang saksbehandlingstid i enkelte kommuner skyldes at gebyrene ikke dekker kommunens kostnader til behandling av søknadene. Utvalget bes vurdere om det bør innføres saksbehandlingstidsfrister.

Tidspunktet for seksjonering – hvor tidlig kan seksjonering skje?

Planlagte – men ubebygde – bruksenheter i bestående bygning kan ikke seksjoneres. Lovens krav vanskeliggjør i slike tilfeller finansiering og garantistillelse. Spørsmålet er om det er rimelig å endre loven slik at seksjonering kan skje på et tidligere tidspunkt for å ivareta næringslivets behov for finansiering, sikkerhet m.v. Utvalget må vurdere nye regler som gir en rimelig balanse mellom rekvirentens ønske om å seksjonere bygget på et tidlig tidspunkt, og det å sikre at ombyggingen og etableringen av nye seksjoner virkelig blir gjennomført.

Grensene for sameiets beslutninger

Utvalget bes om å se nærmere på grensene for sameiets beslutninger. Er det rimelig at et flertall kan fatte kostbare «luksusvedtak», for eksempel at det skal bygges og driftes innendørs svømmebasseng, og kreve at «fat-tige» sameiere skal være med å finansiere dette?

Lovens anvendelse på Svalbard

Spørsmålet er ikke behandlet verken i loven eller i forarbeidene og må derfor i dag løses ut fra en fortolkning av Svalbardloven. Ifølge denne lovens § 2 gjelder norsk privatrett for Svalbard når ikke annet er fastsatt. Eierseksjonsloven må i hovedsak anses å være en privatrettslig lov. Imidlertid er reglene i kapittel II om seksjonering av offentligrettslig karakter.

Utvalget bes om å presisere rettstilstanden slik at grunnlaget for lovens anvendelse kommer klarere frem.

Regnskaps- og revisjonsbestemmelsene

Eierseksjonslovens krav til regnskapsførsel og revisjon er knyttet til antall seksjoner, ikke til størrelser som byggekostnader, markedsverdi, likningsverdi eller felleskostnader. Utvalget bes se nærmere på endringene i aksjeloven og revisjonsloven, og vurdere om revisjons- og regnskapsførselsreglene i eierseksjonsloven bør endres.

Driftsbudsjett i eierseksjonssameier?

Borettslagsloven har nylig fått regler som stiller krav om driftsbudsjett og nærmere regler

om hvilke kostnader som skal inngå i budsjettet. Utvalget bes vurdere om det bør innføres liknende regler i eierseksjonsloven.

1.4 Utvalgets arbeid

Utvalget hadde et oppstarts- og presentasjonsmøte i Oslo 26. juni 2013. Deretter har utvalget i løpet av perioden hatt elleve drøftelsesmøter, med varighet fra én til to dager, hvorav fire møter ble holdt i 2013 og syv i 2014. Ni av møtene ble holdt i Oslo, ett ble holdt over to dager ombord i MS «Vesterålen» og det siste møte over to dager fant sted på Høiland Gard i Årdal i Ryfylke.

I tillegg avholdt utvalget 12. februar 2014 et innspillmøte i Oslo, der inviterte organisasjoner, offentlige institusjoner og personer fikk anledning til å komme med muntlige innspill. Hver deltaker fikk 15 minutter til disposisjon og anledning til å ta opp selvvalgte tema relatert til eierseksjonsloven. Følgende organisasjoner og personer gav innspill på dette møtet:

- Norsk Eiendom
- Byggenæringens Landsforening
- Norges Huseierforbund
- Huseiernes Landsforbund
- Høyskolen i Bergen
- Statens kartverk
- Kristiansand kommune
- Boligprodusentenes Landsforening
- GeoForum
- Stavanger kommune
- Oslo kommune
- Bergen kommune
- Brauten Eiendom AS
- NJKF
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norske Boligbyggelags Landsforbund
- Advokat Pål Grønnæss, Advokatfirmaet Schjødt AS
- Helge Onsrud, tidligere leder av matrikkellovutvalget

I tillegg til de muntlige innspillene på dette møtet, har utvalget gjennom hele perioden mottatt skriftlige innspill fra organisasjoner, offentlige institusjoner og privatpersoner. Alle innspill er blitt lest og gjennomgått med interesse, og mange har kommet med innspill som utvalget har tatt med i sine drøftelser. Det sier likevel seg selv at på grunn av utvalgets begrensede tid og ressurser, har det ikke vært mulig å ta opp alle de problemer som har vært spilt inn. Utvalget vil imidlertid takke alle som har kommet med slike innspill –

det har gitt nyttige impulser underveis og vist at arbeidet har betydning for mange.

Frist for levering av utredningen var opprinnelig satt til 1. juli 2014. Etter utvalgets siste møte i juni, ble det klart at utvalget ville rekke å skrive

utredningen ferdig, men ikke få den trykket innen fristen. Det ble derfor bedt om utsettelse til over sommeren. I Kommunaldepartementets brev 13. juni ble fristen utsatt til 15. august, og senere er leveringsdato avtalt til 18. august 2014.

Kapittel 2

Oppbygning av utredningen, sammendrag og konsekvenser

2.1 Oppbygning

Utredningen er delt inn i tre deler. Del I (kapittel 1–2) gir bakgrunnen for utvalgets oppnevning og beskriver dets arbeide nærmere. Del II (kapittel 3) er den generelle delen hvor hovedtyngden av utvalgets vurderinger finnes, stort sett systematisert i samme rekkefølge som lovens oppbygning. I del III finnes utvalgets spesielle merknader til de lovendringer som foreslås inntatt i kapittel 4 og til slutt lovforslagene i kapittel 5.

2.2 Avgrensinger av utvalgets arbeid

Utvalgets mandat er forholdsvis omfattende. Som nevnt har utvalget i tillegg mottatt en rekke innspill som tar opp andre problemstillinger enn de mandatet nevner.

Noen av de innleggene som kom på utvalgets innspillsmøte var dessuten av en slik karakter at det ville ligge utenfor utvalgets mandat og kompetanse å gå nærmere inn på dem. Dette var innlegg som forutsatte en full gjennomgang av det norske rammeverket for eiendomsutvikling og -organisering, og en samlet vurdering av plan- og bygningsloven og matrikkelloven i tillegg til eierseksjonsloven (eventuelt også tinglysingsloven). Utvalget er ikke avvisende til at en slik helhetlig gjennomgang kan være formålstjenlig i fremtiden, men det forutsetter et bredere sammensatt utvalg med et mer omfattende mandat og videre tidsrammer.

Utvalget har gjennomgått alle de problemstillinger som mandatet reiser. I tillegg har utvalget vurdert enkelte andre forhold som man enten har fått innspill på fra andre, eller som man utifra egne erfaringer har funnet det hensiktsmessig å ta opp. Som nevnt har utvalget ikke hatt kapasitet og tid til å behandle alle innspill utenfra. Utvalget håper at de som har kommet med innspill som ikke blir vurdert, har forståelse for dette.

2.3 Sammendrag

Her nevnes i korte trekk de viktigste lovendringene utvalget foreslår. For mer utfyllende begrunnelse og nærmere redegjørelse for innholdet i endringene, vises det til de respektive avsnittene.

I *avsnitt 3.1.2* behandler utvalget eierseksjonslovens anvendelse på Svalbard. Det foreslås at den praksis som allerede har utviklet seg der – at eierseksjonsloven gjelder fullt ut – nå blir lovfestet.

Utvalget foreslår i *avsnitt 3.1.3* at det innføres regler om *seksjoneringsrett* for den enkelte sameier i såkalte *irregulære seksjonssameier*. Dette er helt nye regler. Her reguleres hvordan man skal få gjennomført en seksjonering selv om ikke alle sameierne i eiendommen ønsker dette, og kanskje til og med motarbeider en seksjoneringsprosess. Utvalget mener at man har laget et forslag til en praktikabel løsning for de kompliserte spørsmål som dukker opp for gjennomføringen av en slik prosess. Det åpnes dessuten for (og forutsettes) ytterligere detaljregulering i forskrift.

I *avsnitt 3.2* har utvalget en gjennomgang av reglene om seksjonering i eierseksjonsloven kapittel II.

Først behandles vilkårene i lovens § 6. Hovedtrekkene i utvalgets forslag er en liberalisering av reglene, i den forstand at det skal være mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering enn det er i dag. Denne liberaliseringen er i strid med det mange kommuner har gitt uttrykk for at de ønsker, særlig da flere kommuner har tatt til orde for en sterkere knytning mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Utvalgets forslag er begrunnet i det prinsipielle syn at eierseksjonsloven først og fremst er og bør være et privatrettslig regelverk – det er tale om en spesiell form for organisering av sameier i fast eiendom. Da ser utvalget liten grunn til at det skal være en inngående offentlig kontroll av hvordan sameierne velger å innrette seg overfor hverandre. De få stedene utvalget (eller utvalgets flertall) går inn for regler som kan overstyre utbyggers eller

rekvirentens egne ønsker, er dette begrunnet med særlige hensyn som er viktig å ivareta. Det gjelder først og fremst forbrukerhensyn og hensynet til forflytningshemmede.

Forøvrig nevnes det at rapporten fra Høgskolen i Bergen avdekket store avvik mellom ulike kommuners praktisering av eierseksjonsloven – alt fra det meget liberale til en håndheving av seksjoneringsvilkårene som utvalget mener loven ikke gir hjemmel for. Utvalget er også, gjennom egne erfaringer, kjent med en slik varierende praksis, og ser det som uheldig. Utvalget legger til grunn at en liberalisering av regelverket vil motvirke dette og foreslår å fjerne en del av de regler som skaper tvil og ulike tolkninger.

Som en del av reglene om seksjonering foreslår utvalget at tidspunktet for når seksjonering kan foretas, flyttes til tidspunktet for rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, både for nybygg og eksisterende bygg. Utvalget mener det er et praktisk behov for dette og kan ikke se at ulempene ved å tillate seksjonering tidligere enn i dag, er så store at man bør holde fast ved dagens regel som krever igangsettingstillatelse. For å bøte på noen av de ulemper som kan følge med en slik endring, foreslår utvalget helt nye regler som gir kommunen adgang til å pålegge reseksjonering eller selv foreta sletting hvis det viser seg at det som bygges avviker vesentlig fra seksjoneringen. Det samme gjelder hvis det seksjonerte byggverk ikke blir bygget i det hele tatt.

Videre foreslår et flertall i utvalget at kommunen selv kan fastsette saksbehandlingsgebyr innen rammen av selvkost, noe det synes å være et klart behov for. Et mindretall vil imidlertid ha en øvre grense for gebyrene. Utvalget foreslår også at det innføres tidsfrister for kommunenes behandling av seksjonerings, og at brudd på tidsfristene skal føre til reduksjon av gebyret.

Til sist i dette avsnittet foreslår utvalget å lempe på kravet om oppmåling av alle utendørs tilleggsdeler, samt å oppheve matrikkelloven § 11 fjerde ledd, som gjelder opprettelse av anleggseiendom som en subsidiær matrikkelenhetstype. Dette er regler som ble innført med matrikkelloven, men som etterfølgende erfaringer tilsier at ikke er hensiktsmessige.

I *avsnitt 3.3* foreslår utvalgets flertall at leiers kjøperett etter eierseksjonsloven kapittel III oppheves i sin helhet. Flertallet mener dette er regler som tiden nå har løpt fra. Mindretallet ønsker å beholde kjøperetten, eventuelt med den endring at retten må utøves til full markedspris, og ikke til 80 prosent av markedsprisen som i dag. Hele utvalget er imidlertid av den oppfatning at kjøpe-

rettens skjebne først og fremst er et politisk spørsmål.

Avsnitt 3.4 omhandler enkelte spørsmål knyttet til det interne forhold mellom sameierne. Hovedvekten er lagt på en regulering av vedlikeholdsplikten, både for den enkelte sameier og sameierne som fellesskap, samt konsekvenser av mangelfullt vedlikehold. Utvalgets forslag representerer neppe store realitetsendringer, men det legges opp til en betydelig klargjøring av de interne rettighetene og forpliktelsene i forhold til det regelverket som finnes idag. Utvalgets forslag henter mye inspirasjon fra borettslagslovens regulering av de samme spørsmål, men med noen viktige forskjeller.

Det foreslås dessuten i *avsnitt 3.4.3* at forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie oppheves. Etter utvalgets oppfatning er forbudet lite egnet til å ivareta de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

I *avsnitt 3.5* gjennomgås spørsmål knyttet til sameiermøtets beslutningsmyndighet. Utvalget foreslår en nærmere regulering og begrenning av hvilke vedtak av typen bomiljøtiltak som kan gjøres etter lovens § 30 annet ledd bokstav g. Det foreslås også en mer presis og utfyllende regulering av hvilke vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere etter § 30 tredje ledd.

Utvalget foreslår i *avsnitt 3.7.1* at sameiets styre skal ha partsevne og adgang til å forfølge krav den enkelte sameier mener han har mot utbygger og som gjelder mangler ved fellesareal eller forsinkelser ved disse. Dette forslaget går på tvers av det Høyesteretts ankeutvalg har lagt til grunn i flere saker der spørsmålet er vurdert, men en tilsvarende regel for borettslag finnes i boligoppføringsloven § 1a. Utvalget mener det er behov for at krav mot utbygger knyttet til fellesarealene skal kunne samles hos og forfølges av styret. Ellers risikerer man at krav knyttet til en betydelig mangel kan bli «pulverisert» på en stor gruppe sameiere, som hver for seg ikke ser seg tjente med å forfølge et relativt lite, individuelt krav. Forslaget reiser noen kompliserte juridiske problemstillinger som utvalget har redegjort nærmere for, men en del av disse må finne sine løsninger i rettspraksis.

I *avsnitt 3.8* vurderer utvalget regler knyttet til «styre og stell» av sameiene. Det foreslås lempeligere regler når det gjelder kravene til revisjon og regnskapsførsel – bl.a. slik at ethvert sameie skal ha anledning til å vedtektsfeste at man ikke trenger å følge regnskapsloven eller ha revisor etter revisorloven. I mandatet er det også spurt om det bør innføres et lovfestet krav om budsjett i sek-

sjonssameier, et spørsmål utvalget svarer benektende på.

Til sist i hovedavsnitt 3 – i *avsnitt 3.9* – tar utvalget opp enkelte andre spørsmål som ikke har direkte sammenheng med noen lovregler. Først gjennomgås kompetansefordelingen i seksjone- ringssaker mellom Statens kartverk og kommunene. Dette er nevnt i mandatet og utvalget konkluderer med at dagens kompetansefordeling fungerer tilfredsstillende.

Avslutningsvis omhandles problemstillinger knyttet til (større) utbygninger over tid, og her skisserer utvalget mulige løsninger. Utvalget har ikke hatt tilstrekkelig tid til å gjennomarbeide disse spørsmål ordentlig eller til å foreslå konkrete lovregler. Men når temaet er tatt opp, har både høringsinstansene og departementet foranledning til å drøfte det videre. Som et ledd i dette, men også av hensyn til bestående sameier, drøfter utvalget også om det bør gis enklere regler for sammenslåing og deling av seksjonerte eiendommer. I denne forbindelse reiser utvalget spørsmålet om det allerede finnes forskriftshjemmel i matrikkelloven til å lage et regelverk som ihvertfall vil avhjelpe problemene med sammenslåing og deling noe.

2.4 Konsekvenser av utvalgets forslag

Utvalgets forslag knyttet til reglene om seksjone- ring, vil forhåpentligvis legge forholdene bedre til

rette for eiendomsorganisering og -utvikling. Problemene med uensartet praksis mellom forskjellige kommuner bør bli vesentlig redusert. Videre får man en større rendyrking av eierseksjons- loven som et *privatrettslig* regelverk.

En annen konsekvens av utvalgets forslag om liberalisering, er at kommunenes oppgaver i sek- sjoneringssaker reduseres. Det bør føre til at både saksbehandlingstiden og kostnadene blir redu- sert. Samtidig åpnes det for større gebyrer i sek- sjoneringssaker. Det bør føre til at seksjonerings- sakene ikke blir subsidiert av kommunen slik som idag, men at tjenestene kan utføres til reell selvkost og være selvfinansierende.

Utvalgets forslag antas å ikke få noen særlige økonomiske eller administrative konsekvenser for statlige organer. Statens kartverk vil som tingly- singsmyndighet trolig spare noen ressurser ved at den lovfestede ervervsbegrensning på mer enn to boligseksjoner i samme sameie utgår.

Klarere og mer utførlige regler om vedlike- hold og konsekvensene av mangelfullt vedlike- hold, gir sameierne større innsikt i sine rettighe- ter og plikter. Samtidig er det en viss fare for at en klargjøring her *kan* virke prosessdrivende, slik man har sett ved andre lover som bare var ment å klargjøre eksisterende rettigheter og forpliktelser. Avhendingsloven er et godt eksempel på en slik virkning av ny lovgivning.

Del II
Generell del

Kapittel 3

Utvalgets generelle merknader

3.1 Eierseksjonsloven kapittel I – Innledende bestemmelser

3.1.1 Innledning

I dette avsnittet drøfter utvalget spørsmål som knytter seg til lovens kapittel I som har overskriften *Innledende bestemmelser*. Av de spørsmålene som er nevnt i mandatet hører spørsmålet om seksjoneringsrett for irregulære seksjonssameier naturlig hjemme her. Det samme gjelder spørsmålet om lovens anvendelse på Svalbard. Utvalget tar også opp et annet spørsmål som ikke er nevnt i mandatet, nemlig spørsmålet om det bør gis egne regler for små sameier (særlig boligsameier), eller om de bør unntas fra loven.

3.1.2 Lovens anvendelse på Svalbard

Utvalget er bedt om å se nærmere på om – og i hvilken utstrekning – eierseksjonsloven får anvendelse på Svalbard, og å presisere rettstilstanden på dette punkt. Utvalget oppfatter mandatet slik at det også skal vurdere om dagens rettstilstand er tilfredsstillende og eventuelt foreslå endringer.

3.1.2.1 Boligforholdene og seksjonering på Svalbard

Den 1. januar 2014 var det registrert 2100 personer bosatt på Svalbard.¹ Av disse bodde hovedtyngden i de norske bosettingene på Longyearbyen, Ny-Ålesund og Svea. I 2013 var det registrert 1414 boliger på Svalbard.² Tall fra Enhetsregisteret viser videre at det våren 2014 er registrert 15 seksjonssameier på Svalbard.³

Utvalget har underhånden innhentet opplysninger om seksjonering og tinglysing fra Statens

¹ Tall hentet fra Statistisk Sentralbyrå, <http://ssb.no/befolkning/statistikker/befsvabard> [sist besøkt 7. juni 2014]. Se også Sysselmannen på Svalbard, Årsrapport 2012 side 11–12.

² <https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/saveselections.asp> [sist besøkt 7. juni 2014].

kartverk, Store Norske Spitsbergen Kullkompani og Longyearbyen lokalstyre. Store Norske er grunneier i hele Longyearbyen og hittil er det bare her seksjonering har skjedd. Store Norske fester bort tomter og etter at det er inngått feste-kontrakt, gis det samtykke til seksjonering som festeren foretar. Festeren sender seksjoneringsbegjæringen til Longyearbyen lokalstyre. Her blir den behandlet etter eierseksjonslovens regler og lokalstyret treffer seksjoneringsvedtak som sendes til tinglysing hos Statens kartverk. Lokalstyret har opplyst til utvalget at de har fått delegert sin myndighet fra Sysselmannen. Tinglysing av seksjoneringsvedtaket skjer på vanlig måte.

Praksis er med andre ord at eierseksjonsloven anvendes på Svalbard og at Longyearbyen lokalstyre utfører de oppgaver som loven legger til kommunen.

3.1.2.2 Svalbardloven og eierseksjonsloven

I dag er spørsmålet om eierseksjonslovens anvendelse på Svalbard ikke regulert i loven og spørsmålet er ikke berørt i forarbeidene. Om loven skal anvendes på øygruppen må derfor besvares ut fra en fortolkning av bestemmelsene i svalbardloven av 17. juli 1925 nr. 1. Hovedregelen om norsk retts anvendelse på Svalbard er § 2 som lyder:

«Norsk privatrett og strafferett og den norske lovgivning om rettspleien gjelder for Svalbard, når ikke annet er fastsatt.

Andre lovbestemmelser gjelder ikke for Svalbard, uten når det særskilt er fastsatt.»

De fleste reglene i eierseksjonsloven gjelder forholdet mellom sameiere i en bebygget eiendom og er av privatrettslig karakter. Disse bestemmelsene finner derfor også anvendelse i seksjonssameier på Svalbard. Men en del av reglene i kapittel

³ Søk i <http://w2.brreg.no/enhet/sok/> med søkeordet «sameie» og fylke angitt til «Ishavsøyene» [sist besøkt 7. juni 2014].

II om seksjonering, må karakteriseres som offentligrettslige (ikke-privatrettslige). Det gjelder både reglene som gir kommunen hjemmel til å behandle søknad og treffe vedtak om seksjonering, kommunens innføring av vedtaket i matrikkel og tinglysingen hos Statens kartverk. Som utgangspunkt skulle disse regler ikke være anvendelige uten at dette er særlig fastsatt – i eierseksjonsloven eller annen lov. Spørsmålet er imidlertid om det kreves en uttrykkelig lovregel for at også disse bestemmelser skal anvendes, eller om det kan følge av en fortolkning av eierseksjonsloven og annen lovgivning. Høyesterett har tatt avstand fra en tolkning av svalbardloven § 2 annet ledd som innebærer at senere lovgivning bare får anvendelse på Svalbard dersom det er *uttrykkelig* sagt i teksten, jf. Rt. 1996 side 624 der det heter:

«Bestemmelsen i Svalbardloven § 2 annet ledd om at «Andre lovbestemmelser gjelder ikke for Svalbard, uten når det særskilt er fastsatt», kan nok være et vesentlig moment ved fortolkningen av senere lovgivning ved spørsmålet om vedkommende lov omfatter Svalbard. Men bestemmelsen kan ikke – som de ankende parter nærmest synes å mene – innebære noe formkrav til senere lovgivning på den måten at loven bare kan få anvendelse for Svalbard hvis dette eksplisitt er sagt i teksten. Det ville være å gi Svalbardloven en rettskildemessig overordnet status i forhold til annen ordinær lovgivning. Det er det selvfølgelig ikke grunnlag for.»
[Side 634]

Med dette som utgangspunkt kom Høyesterett til at bestemmelser om fiskerivernsone – gitt med hjemmel i lov om Norges økonomiske sone – også gjaldt et område ved Svalbard.

Hva som skal til for at en ikke-privatrettslig lovregel skal gjelde på Svalbard, er også drøftet i Rt. 2007 side 801. Spørsmål i saken var om et aksjeselskap som var registrert på Svalbard, kunne oppløses på grunn av manglende innsending av årsregnskap, jf. aksjeloven § 16-15. Høyesterett tok utgangspunkt i sitatet fra 1996-dommen og etter en gjennomgang av enkelte andre rettskilder, ble rettstilstanden oppsummert slik i avsnitt 37:

«Det må etter min mening [...] kreves at det foreligger et noenlunde klart holdepunkt i den aktuelle loven eller dens forarbeider for at det skal anses særskilt fastsatt at den skal gjelde på Svalbard. Særlig viktig vil det være om det fremgår at spørsmålet om anvendelse på Sval-

bard har vært særskilt vurdert. Hvor legalitetsprinsippet gjelder, taler også dette for et krav om klart holdepunkt som nevnt.»

Disse to høyesterettsdommene taler for at seksjoneringsreglene i eierseksjonsloven kapittel II ikke uten videre får anvendelse på Svalbard.

Det er imidlertid andre lovregler og forskrifter som gir norske lover anvendelse på Svalbard. Utvalget har vurdert om disse kan fortolkes slik at seksjoneringsreglene gjelder og at kommunens oppgaver skal utføres av Longyearbyen lokalstyre. I svalbardloven § 4 første ledd heter det således:

«Kongen kan utferdige alminnelige forskrifter om [...] bygnings- og brannvesenet, [...]»

I medhold av denne bestemmelse er det bestemt i FOR-2002-1145 at «Longyearbyen lokalstyre bemyndiges til å fastsette forskrifter om byggesaksbehandling for Longyearbyen arealplanområde.» Det er imidlertid utvalgets oppfatning at kommunens myndighet til å behandle og avgjøre oppdelingsbegjæringer etter eierseksjonsloven, ikke kan karakteriseres som byggesaksbehandling. Denne forskriften kan derfor ikke gi lokalstyret hjemmel til å behandle seksjoneringssaker.

I svalbardloven § 13 er det regler om tinglysning på Svalbard der det heter:

«Tinglygingsregisteret (grunnboken) for Svalbard er et edb-basert register over tinglyste dokumenter som gjelder fast eiendom. Føringen av grunnboken skjer ved elektronisk databehandling. Forskrifter fastsatt med hjemmel i lov om tinglysning gis anvendelse så langt de passer. Departementet kan gi særskilte forskrifter for grunnboken for Svalbard.»

Etter det utvalget kjenner til, er det ikke gitt særskilte forskrifter om tinglysning på Svalbard, og den alminnelige tinglysningsforskrift (FOR-1995-875) har ingen bestemmelser som gjelder Svalbard. Tinglysning av dokumenter som gjelder eiendommer på Svalbard, følger med andre ord de alminnelige regler.

Endelig nevnes det at svalbardloven § 25 første ledd har regler om kart- og delingsforretninger på Svalbard. Her heter det:

«Myndighet til å holde kart- og delingsforretning på Svalbard tilligger sysselmannen eller den sysselmannen bemyndiger. Ved delingsforretninger og kartforretninger som er krevd av den som har grunnbokshjemmel eller den

som har leiet vedkommende grunnareal for mer enn 10 år, skal det settes opp målebrev. Ved delingsforretninger må hjemmelsbrev på det fraskilte ikke tinglyses før målebrevet. Sysselmanen eller den som er bemyndiget etter første punktum, tildeler offisielle registerbetegnelser i forbindelse med at målebrev settes opp. Sysselmanen eller den bemyndigede skal tinglyse målebrevet og rapportere opplysninger til det offisielle grunneiendoms-, adresse- og bygningsregister (GAB).

Departementet kan gi forskrift om gjennomføring av kart- og delingsforretninger og fastsette gebyr for forretninger etter denne paragrafen.»

Bestemmelsen har stått uendret fra før matrikkelloven ble vedtatt og Sysselmanen har benyttet sin hjemmel til å delegere myndighet. I FOR 2001-1405 er Longyearbyen lokalstyre gitt kompetanse til blant annet å holde kart- og delingsforretning, til å tildele offisielle registerbetegnelser og til å tinglyse målebrev. Og i FOR 2004-1327 er lokalstyret gitt kompetanse til å fastsette gebyrer for kart- og delingsforretninger innenfor Longyearbyen arealplanområde. Men etter utvalgets oppfatning kan heller ikke myndighet til å holde kart- og delingsforretninger og fastsette gebyr for disse, omfatte kommunens kompetanse til å behandle og avgjøre oppdelingsbegjæringer etter eierseksjonsloven.

Som denne gjennomgangen viser, er det i forbindelse med andre lover som gjelder oppretting og registrering av fast eiendom, gitt egne forskrifter som tar stilling til om lovene får anvendelse på Svalbard og dessuten truffet delegasjonsvedtak til Longyearbyen lokalstyre. Men det er ikke gitt slike forskrifter om eierseksjonslovens anvendelse. Konklusjonen må bli at størstedelen av reglene i kapittel II ikke får anvendelse på Svalbard, i samsvar med utgangspunktet i svalbardloven § 2 annet ledd.

Dette skulle ha ledet til at Statens kartverk ikke tinglyste seksjoneringsvedtak som gjelder eiendommer på Svalbard, men som nevnt gjøres det. Utvalget har forsøkt å finne ut hva som er bakgrunnen for denne praksis og hvor langt tilbake den skriver seg fra. Det er innhentet opplysninger fra Statens kartverk og Nord-Troms tingrett som var tinglysingsmyndighet for Svalbard frem til 2007. Det er opplyst at det er tinglyst seksjonerings på Svalbard før eierseksjonsloven av 1997, dvs. da tinglysingsdommeren alene avgjorde

om en oppdelingsbegjæring skulle godtas. Denne praksis ble videreført etter at den någjeldende eierseksjonslov trådte i kraft, og Nord-Troms tingrett har godtatt at kommunens rolle ble ivarettatt av Sysselmanen/Longyearbyen lokalstyre. Det samme har Statens kartverk gjort etter at tinglysingen ble overført dit.

3.1.2.3 Utvalgets forslag

Uten hensyn til om denne praksis ikke skulle vært etablert fordi den er i strid med svalbardlovens hovedregel, er det utvalgets oppfatning at det ikke er noen grunn til å endre den. Så lenge det festes bort tomter og etableres seksjoner på Svalbard, bør lovgiver legge forholdene til rette for at dette skjer på samme måte som på fastlandet. Utvalget kan ikke se at det er særlige forhold ved svalbardsamfunnet som tilsier en annen løsning, og foreslår derfor at dagens praksis blir lovfestet i eierseksjonsloven.

Utvalget har vært noe i tvil om hvordan en lovregel om dette best kan utformes. I noen lover er det overlatt til Kongen å bestemme om loven skal gjelde – helt eller delvis. Det gjelder f.eks. plan- og bygningsloven § 1-2 fjerde ledd. I andre lover kan Kongen gi forskrift om bruk av loven på Svalbard og dessuten fastsette særlige regler der, jf. boligbyggelagsloven § 1-1 og borettslagsloven § 1-1. Siden eierseksjonsloven allerede praktiseres på Svalbard, finner utvalget det mest hensiktsmessig at eierseksjonsloven uttrykkelig fastslår at den gjelder for Svalbard. Det er unødvendig med noen regel om at dette skal fastsettes av Kongen og det samme gjelder en forskriftshjemmel og en eventuell derogasjonsbestemmelse. Slike regler kan ikke utvalget se at det er behov for. Hvilken myndighet som skal ivareta kommunens oppgaver, bør det være opp til Kongen å bestemme, det samme gjelder hvem som skal være klageinstans etter eierseksjonsloven § 10. En bestemmelse om lovens anvendelse på Svalbard er en regel om lovens virkeområde og utvalget foreslår at den tas inn som et nytt fjerde ledd i § 1. Det vises til utvalgets kommentarer til lovteksten i avsnitt 4.1.1.

For ordens skyld nevner utvalget at det ikke har innhentet opplysninger om eierseksjonslovens anvendelse i andre norske områder utenfor fastlandet, som f.eks. Jan Mayen. Utvalget ser heller ingen grunn til å gå inn på dette spørsmålet som er nokså teoretisk, og det er heller ikke nevnt i mandatet.

3.1.3 Irregulære seksjonssameier – seksjoneringsrett

3.1.3.1 Innledning

I motsetning til den tidligere eierseksjonslov fra 1983, er det utvilsomt at dagens lov bare omfatter sameier der det har skjedd en formell seksjonering ved tinglysning av en oppdelingsbegjæring eller et seksjoneringsvedtak. Det finnes imidlertid et ikke ubetydelig antall sameier der bruksretten til boliger/lokaler er fordelt på en tilsvarende måte som ved seksjonering, men der det ikke er tinglyst noe om seksjonering. Slike sameier kalles gjerne *irregulære seksjonssameier*. De vil i hovedsak være regulert av sameieloven. Et formål med eierseksjonsloven var å gjøre det mindre attraktivt å opprette irregulære sameier og det skjedde i første rekke ved et forbud mot å avtale varige bruksretter på mer enn ti år, jf. eierseksjonsloven § 2 første ledd. For å gjøre forbudsregelen effektiv, ble det også innført et pantsettelsesforbud, jf. § 2 annet og tredje ledd. Ingen av disse regler gjelder irregulære seksjonssameier som var etablert da loven trådte i kraft 1. januar 1998. Begge reglene gjelder dessuten bare bruksrett til bolig eller pantsettelse av en sameieandel med slik bruksrett.

Det er grunn til å anta at de nevnte bestemmelsene i eierseksjonsloven § 2 har ført til at det knapt er opprettet nye irregulære seksjonssameier etter at loven trådte i kraft. Men samtidig er det grunn til å tro at det fortsatt finnes en rekke boligsameier og kombinerte sameier uten en formell seksjonering. Selv om reglene i § 2 ikke er gitt tilbakevirkende kraft, kan de likevel skape problemer for de som bor i slike sameier. For det første fordi forbudene kommer til anvendelse hvis det skjer en «utvidelse, fornyelse eller forlengelse» av enbruksretten, og som sameieren ikke hadde krav på, jf. § 47 første ledd. I så fall vil avtalen være ugyldig og sameieandelen ikke gyldig kunne pantsettes. Den andre og viktigste grunn til at regelverket skaper problemer, er at banker og andre finansinstitusjoner – for sikkerhets skyld – er tilbakeholdne med å gi lån med sikkerhet i slike sameieandeler. Nettopp det forhold at en gyldig stiftet panterett kan falle bort, gir grunn til forsiktighet, og det skaper vanskeligheter for den som skal avhende en slik sameiebolig. Utvalget er derfor bedt om å vurdere om det bør innføres regler som gir én enkelt sameier rett til å kreve seksjonering – en «seksjoneringsrett». Utvalget har også fått flere innspill fra

privatpersoner med oppfordring om å finne en løsning på disse problemer.

I det følgende skal utvalget drøfte fordeler og ulemper med en slik seksjoneringsrett, men først gis det en kort historisk oversikt og en oversikt over hvilke regler som i dag gjelder for irregulære seksjonssameier.

3.1.3.2 Litt historikk

Det har ikke vært uvanlig i Norge at to eller flere eier flermannsboliger i sameie. Særlig har tomannsbolig-varianten vært utbredt. Her eier man halvparten hver og har bruksrett til hver sin etasje eller hver sin vertikalt delte halvpart. Slike ideelle andeler har man alltid kunnet selge og pantsette, og omsetning av slike boliger har derfor vært uproblematisk. Men når sameiemodellen etterhvert ble brukt i større eiendommer, førte mange ideelle andeler og rettsstiftelser i disse til en uoversiktlig grunnbok. Det var den direkte årsak til at «seksjonsmodellen» ble innført en gang på 1960-tallet. Den innebar at man tinglyste en oppdelingsbegjæring slik at hver sameieandel fikk sitt eget grunnboksblad der hjemmelshaver og pantsettelser ble innført; ikke ulikt den ordning som brukes når det er mange festeretter på ett bruksnummer. Denne praksis ble godkjent av Justisdepartementet.

Ved lov nr. 36/1976 ble det innført forbud mot å opprette eierleiligheter i bestående bygninger med fem eller flere bruksenheter. Denne *forbudsloven* gjorde det mer aktuelt å etablere eierseksjonslignende forhold uten oppdelingsbegjæring. I praksis var det vanskelig for tinglysingsdommerne å oppdage om det i realiteten dreide seg om et forhold i strid med forbudsloven. Da vi fikk eierseksjonsloven i 1983 ble seksjonering igjen tillatt og man kunne da forventet at det ikke lenger ville bli opprettet seksjonslignende sameier uten seksjonering. Men det var to forhold ved 1983-loven som kunne gjøre det attraktivt å etablere sameier utenfor loven: Loven stilte *standardkrav* til boligene og den gav leiere i eiendommen *kjøperett* ved seksjonering. Begge deler kunne redusere eierens fortjeneste ved oppdeling og salg og disse regler kunne derfor være et incitament til å ordne seg på andre måter.

Helt frem til den någjeldende eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 1998, ble det derfor opprettet en del irregulære seksjonssameier. I forarbeidene til loven ble det drøftet om den burde omfatte slike sameier. Konklusjonen var negativ og man ønsket i stedet å lage regler som hindret

at det ble etablert nye irregulære seksjonssameier.⁴

«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.»

Reglene som skal hindre at avvikende eieformer etableres, er de nevnte forbudene i § 2 mot å avtale langvarige bruksretter og å pantsette ideelle andeler med slik bruksrett. Utvalget går ikke nærmere inn på disse reglene. Det er tilstrekkelig å konstatere at de medfører problemer for finansiering slik det er beskrevet foran og i mandatet.

3.1.3.3 Dagens regulering av irregulære seksjonssameier

Ettersom eierseksjonsloven bare gjelder sameier der det er tinglyst en oppdelingsbegjæring eller et seksjoneringsvedtak, blir det spørsmål om hvilke regler som gjelder når dette ikke er tilfellet, det vil si for de irregulære sameiene. I og for seg er det ikke noe *irregulært* ved disse sameiene. De er ordinære sameier som omfattes av sameieloven. Dermed er det også den loven som fastlegger det interne forholdet mellom sameierne. Stort sett gir den tilfredsstillende løsninger på de konflikter som kan oppstå mellom sameierne. Ofte er det tale om løsninger som ligner på de som følger av eierseksjonsloven. Sameieloven har regler om fordeling av utgifter og inntekter etter eierforhold, om flertallsvedtak og stemmerett etter sameiebrøk, om rett til overføring av andelen og om utløsning av sameier som misbruker råderetten sin. De viktigste ulikheter er at området for flertallsbeslutninger er snevrere enn i seksjonssameier og at sameieloven har en regel om forkjøpsrett ved overføring av andelen til andre. Men siden sameieloven er deklarasjonsloven, vil det ofte være en sameieavtale eller stiftelsesforutsetninger som er det primære rettsgrunnlaget og som går foran sameielovens regler. I et noe større sameie

vil det f.eks. kunne være forutsatt ved stiftelsen at det ikke skal være forkjøpsrett for de andre sameierne når en sameiepart skifter eier.

Spørsmålet om sameierne kan vedta seksjonering ved flertallsbeslutning har ikke vært oppe for domstolene, men er analysert i *Lilleholt*, Seksjonering eller oppløsning av sameier.⁵ Hans konklusjon er at et flertallsvedtak må godtas hvis

- sameiernes bruksenhet i hovedsak svarer til sameiebrøken,
- det dreier seg om et kombinert sameie eller et boligsameie med tilnærmet like sameiebrøker,
- seksjoneringen ikke utløser kjøperett,
- standardkravene ikke medfører oppgraderingsbehov som griper urimelig inn i bruken av den enkeltes enhet,
- kostnadene ikke blir urimelig store sett i forhold til hva man oppnår, og
- tingretten godtar vedtaket, jf. sameieloven § 6.

At et flertall kan beslutte seksjonering når disse vilkårene er oppfylt, hjelper imidlertid ikke den enkelte sameieren hvis vilkårene *ikke* er oppfylt. Og selv når vilkårene for flertallsvedtak *er* oppfylt, kan de andre sameiere (av mer eller mindre saklige grunner) være motvillige og hindre flertallsvedtak. I slike situasjoner *kan* oppløsningsretten i sameieloven § 15 komme en sameier til hjelp, men det er uklart hvor langt denne retten rekker. Det har vært hevdet at den ikke gjelder i større sameier der sameierne har egne bruksenheter.⁶ Dette standpunktet kan ha gode grunner for seg. For ved stiftelsen av et irregulært seksjonssameie vil det ofte være en forutsetning at det skal være en varig ordning slik at ingen sameier kan kreve oppløsning, se som eksempel flertallsvotet i Rt. 1998 side 1933 (Kjeller Bil) der resultatet ble at oppløsningsretten ikke gjaldt fordi noe annet fulgte av stiftelsesgrunnlaget. Men dommen er avsagt med dissens og flertallets resultat er konkret begrunnet slik at dommen ikke gir så meget veiledning i lignende saker. Mindretallet har et annet og strengere syn på hva som kreves for å sette oppløsningsretten til side:

«Etter min oppfatning er regelen om at en sameier skal kunne kreve sameiet oppløst, så veloverveid og godt begrunnet at det må foreligge

⁵ Kart og Plan 2005 side 26.

⁶ Se som eksempel *Falkanger-Falkanger*, Tingsrett (2013) side 181 som karakteriserer en oppløsningsrett i litt større boligsameier som en meningsløshet, mens *Nordtveit* i TfR.1992 side 705 mener at det må kreves en klar hjemmel for å fravike § 15, og også at avtaler som avskjærer oppløsningsretten bør tolkes restriktivt, jf. side 741.

⁴ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 11.

forholdsvis sterke grunner for at oppløsningsretten skal kunne anses fraveket ved avtale eller særlige rettsforhold.» [Side 1944]

Det er et argument mot en oppløsningsrett at den som ønsker å komme seg ut av sameiet og realisere verdien av sameieparten, kan oppnå dette ved å selge sameieparten sin. Men dette slår ikke alltid til. Forholdene kan ligge slik an at et salg ikke vil gi den uttreddende full kompensasjon for sin andel, f.eks. hvis det er konflikter i sameiet som de(n) gjenværende sameiere(n) er hovedansvarlig for. I et irregulært seksjonssameie vil situasjonen også kunne være at forbudene i § 2 gjør det umulig å selge andelen (dvs. boligen) til en «riktig» pris. En sameier kan dermed bli «låst inne» dersom han verken får solgt eller kan kreve oppløsning.

Hadde oppløsningsretten vært tolket slik mindretallet gjorde i dommen om Kjeller Bil, ville den tjent som et «ris bak speilet» og i praksis trolig ført til at «uvillige» sameiere gikk med på seksjonering. Men når rettstilstanden i dag er slik at det fremstår som tvilsomt når oppløsningsretten gjelder og når den ikke gjør det, er det lite hensiktsmessig å henvise den innelåste sameier til å kreve oppløsning og eventuelt få spørsmålet avgjort av domstolene.

3.1.3.4 Oppløsningsrett eller seksjoneringsrett?

Det er utvalgets oppfatning at de ulemper som kan oppstå for den enkelte sameier i et irregulært seksjonssameie, er så betydelige at det er behov for lovendringer. Utvalget har vurdert om man kunne gjøre oppløsningsretten ufravikelig i slike sameier, men er kommet til at det ikke alltid vil gi en tilfredsstillende løsning og det fremstår som mer inngripende enn en seksjoneringsrett. Oppløsning kan føre til at hele eiendommen kjøpes av én sameier eller en utenforstående slik at flere sameiere taper den bruksrett de har, og det er ingen ønskelig løsning. Utvalget har også vurdert en regel som gir et mindretall av en viss størrelse, f.eks. femteparten, en seksjoneringsrett. Men heller ikke det er en tilfredsstillende løsning; ofte kan det være nettopp den enes interesser som står mot de andres. Etter utvalgets oppfatning er derfor en seksjoneringsrett for den enkelte nødvendig. Men denne retten bør utformes slik at den fjerner eller reduserer de viktigste saklige innvendinger andre sameiere måtte ha. Ved en seksjonering vil alle beholde sin eierandel og den enebruksrett det gir, samtidig som det samfunnsmessig fremstår som ønskelig at sameiet blir regulert

av den lov som er laget nettopp for slike sameier. Slik sett er en seksjoneringsrett godt i samsvar med de hensyn som ble vektlagt da eierseksjonsloven ble vedtatt.

Ulempene ved å innføre en seksjoneringsrett for de enkelte sameierne er først og fremst at seksjoneringen medfører en del *kostnader*. Kostnadene med selve seksjoneringsprosessen er ikke store. Det fremstår lite byrdefullt at de øvrige sameierne må finne seg i at disse kostnadene fordeles etter sameiebrøk eller annen fordelingsnøkkel som måtte gjelde. Men det kan bli betydelige kostnader hvis standardkravene i eierseksjonsloven ikke er oppfylt for noen bruksenheters del, noe som vil være en forutsetning for seksjonering. Disse kostnadene bør det ikke være aktuelt å fordele på alle sameierne. Årsaken er at kostnadene den enkelte må påta seg ved standardheving, øker verdien på bruksenheten. Derfor bør kostnadene også dekkes av vedkommende selv. Utvalget vurderer det slik at den enkelte sameier må finne seg i disse kostnadene. Ser man på dagens situasjon i seksjonssameier, kan styret eller et (simpelt) flertall vedta betydelige vedlikeholdsarbeider som den enkelte må være med på å dekke selv om han stemte mot. Et kvalifisert flertall av sameierne kan også vedta kostbare oppgraderinger av bygning og fellesareal som alle må dekke via felleskostnadene. Allerede i dag kan således en sameier bli påført store kostnader ved vedtak av øvrige sameiere og mot sameierens egen vilje. Utvalget ser det slik at kostnader som gjelder oppgradering i samsvar med lovens standardkrav, normalt ikke vil være så store at det er rimelig grunn til å motsette seg seksjonering av den grunn. Men et *flertall* i utvalget – alle unntatt Anderssen og Zimmermann – mener at det i unntakstilfeller kan tenkes at det medfører urimelige kostnader og god grunn til å motsette seg seksjoneringskravet. Flertallet foreslår derfor en unntaksregel for denne situasjonen.

Det kan også være andre innvendinger mot et seksjoneringskrav enn de økonomiske som må hensyntas. Ved seksjonering har leiere av seksjonene en *kjøperett* i medhold av eierseksjonsloven § 14. Et flertall i utvalget foreslår å oppheve kjøperetten, jf. avsnitt 3.3 nedenfor. Men hvis kjøperetten opprettholdes i sin nåværende form, kan en eier bli tvunget til å selge til leieren selv om han ønsker å beholde boligen selv. Etter utvalgets syn kan det gi de andre sameierne god grunn til å motsette seg seksjonering. Om flertallets forslag om å fjerne kjøperetten ikke blir fulgt opp, er det utvalgets forslag at kjøperetten ikke skal gjelde når et irregulært seksjonssameie blir seksjonert etter krav fra en (eller flere) sameier(e).

Også *stemmerettsreglene* kan gi rimelig grunn for andre sameiere til å motsette seg seksjonering. I irregulære boligseksjonssameier vil stemmeretten på sameiermøtet som hovedregel være bestemt etter sameiebrøk medmindre det er avtalt noe annet, jf. sameieloven § 7, mens det i et seksjonert boligsameie er en ufravikelig regel om én stemme for hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 37. Utvalget finner det urimelig at en seksjonering skal forrykke en etablert stemmerettsordning og foreslår derfor at gjeldende stemmefordeling alltid skal videreføres. En motsatt regel kunne også komme i konflikt med Grunnlovens tilbakevirkningsforbud, men utvalget går ikke nærmere inn på dette.

Endelig er utvalget kjent med at det i eldre, ikke-seksjonerte sameier, ofte er truffet avtaler om *enebruksrett* til deler av *fellesareal*. Det kan være rett til bruk av parkeringsplass eller innvendige arealer som ikke hører til bruksenheten. Slike avtaler vil ofte være i strid med eierseksjonsloven § 6 annet ledd medmindre man omgjør arealet til tilleggsdel, noe som ikke alltid lar seg gjennomføre, f.eks. fordi bruksretten gjelder flere seksjoner i fellesskap. Siden man ikke uten videre kan gripe inn i etablerte rettigheter, er utvalget blitt stående ved at slike avtaler bør kunne videreføres også etter at seksjoneringsretten er brukt.

Utvalget er klar over at disse forslagene vil føre til at man får en del seksjonssameier der det på viktige punkter gjelder andre regler enn de som følger av eierseksjonsloven. Men dette er et mindre problem enn at man viderefører en rettstilstand der en rekke eierseksjonslignende sameier ikke reguleres av eierseksjonsloven.

Det er vanskelig å se for seg alle innvendingene som en sameier kan ha mot et seksjoneringskrav. Utvalget foreslår derfor en generell regel om at seksjoneringsretten ikke skal gjelde hvis seksjonering påfører den enkelte sameier urimelige kostnader eller han har andre vektige grunner til å motsette seg seksjonering. Denne regelen er ment som en snever sikkerhetsventil som skal fange opp tilfeller der seksjonering vil ramme én eller flere av de andre sameierne særlig hardt.

Utvalgsmedlemmene *Anderssen og Zimmermann* er enig med de øvrige medlemmene i at det er behov for en snever sikkerhetsventil fra seksjoneringsretten. Etter *disse medlemmers* syn, bør imidlertid denne unntaksregelen ikke omfatte økonomiske forhold hos de sameiere som ikke ønsker seksjonering. Det er med andre ord bare ikke-økonomiske omstendigheter som disse sameierne bør kunne påberope som grunnlag for å

motsette seg seksjonering. Årsaken til *disse medlemmers* avvikende syn, er todelt: For det første går disse medlemmer inn for å oppheve dagens standardkrav i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd, jf. avsnitt 3.2.2.4. Det er kostnadene forbundet med å oppfylle disse kravene som utvalget fremhever som de som vil kunne påføre sameierne betydelige kostnader. Når standardkravene etter *disse medlemmers* syn ikke bør bestå, vil heller ikke kostnadene til å oppfylle disse kravene være en relevant fritaksgrunn. Denne argumentasjonslinjen viser for øvrig hvorfor det vil ha positive virkninger med sikte på å bringe de irregulære seksjonssameiene til opphør, at man opphever standardkravene. For det annet mener *disse medlemmer* at når det er tale om kostnader med å bringe forholdene ved de irregulære seksjonssameiene i samsvar med det regelverket lovgiver ellers har funnet det ønskelig at skal regulere sameieforholdene (dvs. eierseksjonsloven), bør ikke pengemangel hos enkeltsameiere kunne hindre en seksjonering som både er ønsket og hensiktsmessig. Samfunnets og de øvrige sameiernes ønske om seksjonering må da veie tyngre enn at én eller flere sameiere ikke klarer å skaffe til veie tilstrekkelige midler.

Hvis det innføres en seksjoneringsrett som en individualrettighet for den enkelte sameier, bør det etter utvalgets oppfatning også lages regler for hvordan en slik rett skal kunne *gjennomføres* dersom de øvrige ikke vil medvirke. Riktignok må det antas at en lovbestemt seksjoneringsrett i de fleste tilfeller vil lede til at de øvrige sameiere innser at de må medvirke, men det vil ikke alltid være tilfellet. Det er derfor behov for regler om hvordan kravet skal fremmes og hvordan det skal avgjøres dersom noen av de øvrige sameierne motsetter seg seksjoneringen. Utvalget er her blitt stående ved at kravet primært må kunne fremmes og avgjøres etter en forenklet rettergang etter mønster fra sameieloven § 15. Det innebærer at kravet skal fremsettes for tingretten som skal ta det til følge hvis det ikke kommer innvendinger eller innvendingene er klart grunnløse. Kommer det innvendinger som ikke er klart grunnløse, skal ikke tingretten forkaste kravet, men overføre saken til allmennprosess. Det samme gjelder hvis tingretten tar kravet til følge, men saken ankes til lagmannsretten og den kommer til at innvendingene ikke er klart grunnløse. Etter overføring til allmennprosess kan tingretten ta kravet til følge hvis den finner at lovens vilkår er oppfylt, i motsatt fall vil kravet bli forkastet. I begge tilfeller skal avgjørelsen treffes ved dom som kan ankes etter tvistelovens vanlige regler.

Når det er avgjort at seksjonering skal finne sted, skal tingretten oppnevne en medhjelper som skal stå for gjennomføringen. Medhjelperens rolle vil minne om den rolle en medhjelper har ved tvangssalg av eiendommer, men vil i praksis være mer omfattende. Særlig gjelder det hvis det er nødvendig med utbedringer for å oppfylle standardkrav. For så vidt gjelder utbedringer på fellesareal, bør loven gi medhjelperen rett til å gjennomføre disse på alle sameiernes bekostning. Vanskeligere blir det hvis det er noen bruksenheter som ikke fyller standardkravene. Utvalget har vurdert om medhjelperen skal kunne pålegge bestemte utbedringer i bestemte bruksenheter. Dette vil kunne bli arbeidskrevende (og kostbart), og det vil være behov for et relativt omfattende regelverk for den situasjon at noen sameier nekter å medvirke eller saboterer prosessen. Utvalget er derfor blitt stående ved at seksjoneringen bør kunne gjennomføres straks, og at medhjelperen samtidig gir et pålegg og setter en frist for de utbedringer den enkelte må foreta. Fristen må være så lang at den gir den enkelte mulighet til å få arbeidet utført på en forsvarlig måte, f.eks. ved å engasjere kvalifiserte håndverkere. Det vil gi en smidigere ordning der den enkelte får mulighet til selv å styre prosessen, eventuelt gjøre arbeidet selv. Utbedringspålegget må medhjelperen kunne få tinglyst på de seksjoner det gjelder siden det gir uttrykk for stiftelse av en rettighet i fast eiendom, jf. tinglysingsloven § 12. Foretar ikke sameieren utbedringene innen fristen, skal det regnes som et mislighold som gir medhjelperen rett til å gi salgspålegg etter § 26. For det mindretallet i utvalget som vil fjerne standardkravene, jf. avsnitt 3.2.2.4 nedenfor, oppstår ikke disse problemer.

Loven må også regulere hva som skal skje med panterettigheter som hviler på eiendommen eller på de enkelte ideelle andeler. *Ikke-pengemessige* heftelser, f.eks. en veirett eller en rett til å ha vannledning over eiendommen, vil bli videreført på hver enkelt seksjon, og det skaper neppe problemer. Kreditorer som har gyldig pant i en *ideell andel* må akseptere at den byttes i en panterett med samme prioritet i den tilsvarende seksjon. Utvalget kan ikke se at dette representerer et inngrep i panthavers rett som han kan ha rimelig grunn til å motsette seg. Tvert imot vil han få et bedre pantobjekt som er lettere å realisere. Er det pengeheftelser på *hele* eiendommen, må det gjøres avtaler med panthaver om hva som skal skje med disse. I praksis vil det nok være mulig å fordele disse på de enkelte seksjoner, men klarer man ikke å komme frem til en enighet, må slike

heftelser i sin helhet overføres på de enkelte seksjoner.

3.1.4 Lovens anvendelsesområde – særregler for små sameier?

3.1.4.1 Innledning

Utvalgets mandat tar ikke opp spørsmålet om det skal gjelde særregler for små eierseksjonssameier, eller om eierseksjonsloven i det hele tatt bør gjelde for slike. Disse spørsmål er imidlertid tatt opp i flere innspill utvalget har fått, og utvalget har derfor drøftet mulige løsninger. Etter utvalgets syn kunne det vært fordelaktig med en grundigere og mer prinsipiell vurdering av om eierseksjonsloven passer for de små sameier, men en slik gjennomgang har utvalget ikke hatt tid og kapasitet til.

I innspill utvalget har fått, er det særlig problemer knyttet til flertallskrav og reglene om salgspålegg og fravikelse i §§ 26 og 27 som er fremhevet, og utvalget har sett nærmere på disse. Det er praktisk viktige spørsmål der mange opplever dagens regler som lite tilfredsstillende. Det nevnes også at utvalget i avsnitt 3.4.2 foreslår mer utførlige regler om fellesskapets vedlikeholdsplikt og om rett til selvhjelpsvedlikehold. Disse reglene vil forhåpentligvis kunne avhjelpe en del av de problemer som kan oppstå mht. vedlikehold av fellesareal i små sameier.

Det finnes ingen definisjon på «små sameier». Forbudsloven fra 1975 gjaldt bare sameier med fem eller flere boliger og dagens lov har en grense mellom åtte og ni seksjoner i en del sammenhenger. Sjansen for at de problemer som skal drøftes her, manifesterer seg, er større jo mindre sameie det er tale om. Videre er det (i boligsameier) et viktig og prinsipielt skille mellom sameier med to og sameier med tre seksjoner. I de førstnevnte vil situasjonen alltid være låst hvis ikke begge sameierne er enige, mens i sameier med flere seksjoner enn to kan det alltid bli et flertall i den ene eller andre retningen.

3.1.4.2 Nærmere om små sameier

I større sameier ivaretas som regel drift og vedlikehold på et upersonlig nivå, gjerne gjennom en forretningsfører. Sameiere som kommer dårlig overens har større mulighet til å overse hverandre og personlige konflikter vil sjelden ha betydning for driften av sameiet; de overstyres som regel av et uberørt flertall blant sameierne.

I små sameier – særlig boligsameier – vil det personlige forhold mellom sameierne kunne påvirke driften. Også her vil nok de fleste beslutninger være gjennomtenkte og rasjonelle, men det er større fare for at personlige konflikter mellom enkelte sameiere kan få betydning for sameiets drift. Sameiere kan for eksempel av ren trass og for å plage andre sameiere, motsette seg tiltak som objektivt sett fremstår som fornuftige og nødvendige. Og selv om det ikke ligger en personlig konflikt bak, kan én eller et fåtall sameieres passivitet eller motvilje føre til at sameietiltak som objektivt sett fremstår som fornuftige, ikke lar seg gjennomføre. Også der begge (alle) sameierne har rasjonelle standpunkter, men hvor det ikke er mulig å oppnå flertall for ett, kan det oppstå en situasjon med handlingslammelse for sameiet. Hvis to sameiere i en tomannsbolig ikke blir enige om fargen når huset trenger å bli malt, kan resultatet bli at huset ikke males i det hele tatt.

3.1.4.3 Styre og sameiermøte i små sameier

Etter § 38 første ledd skal *styret* som hovedregel ha tre medlemmer. I et sameie med kun to seksjoner innebærer dette at enten må én seksjon ha to styremedlemmer eller det må benyttes et eksternt styremedlem. Etter ordlyden åpner § 38 første ledd for vedtekter om at det skal være færre styremedlemmer enn tre, men i forarbeidene⁷ er det forutsatt at det bare kan vedtektsfestes at det skal være *flere* styremedlemmer. Utvalget finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på om loven bør presiseres her siden man uansett har regelen i § 38 sjette ledd som løser problemet. Her er det hjemmel for å vedtektsfeste – med tilslutning fra alle – at alle sameierne skal utgjøre styret i sameier med inntil åtte seksjoner. Utvalget mener denne bestemmelsen i tilstrekkelig grad ivaretar de små sameiene når det gjelder styresammensetningen.

Når det gjelder vedtak som fattes på *sameiermøtet*, kan lovens flertallskrav gi uheldige konsekvenser i flere situasjoner; særlig i sameier med bare to seksjoner. I et nærings- eller kombinert sameie, hvor seksjonene har ulik sameiebrøk, vil seksjonen med størst brøk (og dermed størst stemmevekt) alltid vinne frem med sine saker på sameiermøtet,⁸ unntatt når det gjelder vedtak som

krever kvalifisert flertall eller tilslutning fra alle. I boligsameier med to seksjoner, fører lovens flertallskrav til at sameierne må være enige for at vedtak kan fattes. Ved stemmelikhet er det likevel en «reserveløsning» i § 37 annet ledd som bestemmer at avgjørelsen skal skje ved loddtrekning. Denne løsningen synes imidlertid ikke hensiktsmessig når det er tale om så få seksjoner. Loddtrekning er neppe et egnet middel for å tenke langsiktig med hensyn til drift og vedlikehold av eiendommen. Det tilfeldige resultatet av én loddtrekning kan undergrave resultatet av forrige loddtrekning, og det er neppe noen begrensninger på hvor mange «omkamper» en sameier kan forsøke å få til ved bruk av loddtrekning. Videre har selv de mest merkverdige forslag 50 prosents sjanse for å vinne frem i en loddtrekning, medmindre de bryter med lovens preseptoriske regler. Dette er neppe en heldig rettsregel.

Når dette er sagt om beslutningsreglene for små sameier, er det samtidig vanskelig å se hvordan problemet kan løses på en annen og bedre måte. Utvalget har vurdert en form for oppmannsløsning, hvor sameierne kan henvende seg til en uildet tredjemann for å få løst sine uoverensstemmelser. Terskelen for å velge en slik oppmannsløsning, og kostnadene forbundet med dette, måtte i så fall være betydelig lavere enn for å få en uoverensstemmelse løst for domstolene.⁹ Men lovfesting av slike løsninger vil kreve utførlige regler om *hvem* som kan være oppmann, *hvilke* beslutninger han kan ta og *hvordan* beslutninger skal treffes, om de kan *overprøves* osv. Slike spørsmål har utvalget ikke hatt kapasitet til å gå nærmere inn på, og nøyer seg derfor med å nevne idéen.

3.1.4.4 Pålegg om salg og fravikelse

Utvalget har særlig vurdert eierseksjonslovens regler om pålegg om salg og fravikelse og deres anvendelse i sameier med kun to seksjoner, og i dette avsnittet er det bare slike det siktes til når det tales om små sameier.

Pålegg om salg og krav om fravikelse er regulert i henholdsvis §§ 26 og 27. I disse bestemmelsene finnes det både formelle og materielle krav. Blant de formelle kravene er at begge sanksjonene må besluttes av styret. I den grad et styre i det hele tatt er formelt etablert i et lite sameie, vil det uansett være vanskelig for den ene sameieren å få styrebehandlet en sak om salgspålegg eller

⁷ Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 19. Etter utvalgets oppfatning vil denne forutsetningen, som ikke er nærmere begrunnet, ikke slå igjennom overfor lovens ordlyd på dette punkt.

⁸ Medmindre vedtektene gir en annen stemmefordeling enn etter sameiebrøken.

⁹ Et annet alternativ kunne være å bringe saken inn for konfliktrådet.

fravikelse overfor den andre. Habilitetsregelen i § 42 ville neppe være til særlig hjelp. Selv om den sameieren som det ble vurdert å pålegge salg eller fravikelse, klart nok vil være inhabil, er det nærliggende å mene at også den andre sameieren vil rammes av inhabilitetsregelen.

En dom fra Hålogaland lagmannsrett¹⁰ viser det problematiske i slike tilfeller: Her var det tale om et sameie med to seksjoner, hvor den ene hadde fremsatt krav om salg og fravikelse overfor den andre. Lagmannsretten fant at påleggene ikke var formelt gyldige fordi det ikke forelå gyldig styrevedtak og fordi begge sameierne var inhabile. Lagmannsretten fant også at kravene ikke var materielt berettigede, dvs. at det ikke forelå et vesentlig mislighold. Dommen ble anket, men ble nektet fremmet for Høyesterett.

Det kan settes et spørsmålstegn ved dommens resultat mht. de formelle vilkår fordi det innebærer at det alltid vil være umulig å gi salgspålegg og kreve fravikelse i tomanns-sameier, noe som representerer en rettsfornektelse hvis de materielle vilkår er oppfylt. Etter utvalgets syn bør loven regulere dette slik at man unngår problemstillingen. Utvalget foreslår at det gjøres ved at det i små sameier ikke er noe krav om at styret skal behandle eller fremsette pålegg om salg eller fravikelse. I stedet skal den ene sameieren ha kompetanse til å fremsette dette direkte overfor den andre. I disse tilfellene vil det derfor bare være spørsmål om de materielle vilkår er oppfylt og om varslingsreglene er overholdt. En slik regel samsvarer med sameieloven § 13 første ledd. Her er det adgang til å kreve en sameier utløst fra sameiet, uten formelle krav til hvem som må fremsette dette eller hvem som må treffe beslutning om det internt i sameiet:

«Misbrukar sameigar varig og trass i åtvaringar rådveldet sitt i sameiga til ugagn eller uhugnad for nokon medeigar, kan retten med dom gjeva medeigarane rett til å utløysa parten hans mot vederlag ein gong for alle. Vederlaget og fristen for utløysinga vert fastsett i domen.»

Dommen i Rt. 1980 side 215 er et illustrerende eksempel på hvordan denne bestemmelsen fungerte i et irregulært seksjonssameie og hvor utløsningskravet førte frem.

Det kan innvendes at uten formelle krav om hvordan pålegg om salg eller fravikelse skal besluttes, vil man kunne risikere at de to sameierne fremsetter mer eller mindre begrunnede

pålegg mot hverandre – i ekstreme tilfeller i ren sjikanehensikt. Utvalget kan imidlertid ikke se at denne faren er spesielt stor og noen avgjørende innvending mot forslaget. Ubegrunnede eller sjikanøse rettslige skritt må motvirkes i sakskostnadsavgjørelser eller rettergangsboter.

3.2 Eierseksjonsloven kapittel II – Seksjonering

3.2.1 Innledning

3.2.1.1 Mandatet

Mange av de spørsmål som mandatet nevner under overskriften *Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk* gjelder forholdet mellom seksjoneringsvilkårene og andre lover, først og fremst plan- og bygningsloven. Det pekes på at det er ulike krav til bruksenhetene etter disse to lovene, og at undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen viser at et stort antall klagesaker gjelder nettopp forholdet til plan- og bygningsloven. I forlengelsen av dette stiller mandatet spørsmål om det skal kreves at kommunen – når den behandler en seksjonerings søknad – skal se disse to regelverkene i sammenheng. Utvalget oppfatter dette slik at det bør vurderes om seksjonering skal nektes der kravene som plan- og bygningsloven (og andre lover) stiller til bruksenhetene, ikke er oppfylt. I et innspill fra en del store kommuner¹¹ er det tilsvarende ønsket, blant annet at man ikke skal kunne seksjonere en bolig som ikke lovlig kan brukes til beboelse. Det samme har Norges Eiendomsmeglerforbund og flere deltakere på utvalgets innspillmøte påpekt. Før utvalget drøfter disse spørsmålene nærmere, er det hensiktsmessig å gi en kort sammenfatning av hvordan seksjoneringsvilkårene har vært og hvordan dagens regler skal forstås.

3.2.1.2 Tidligere regler og dagens lov

Slik eierseksjonsordningen vokste frem i Norge på 1960- og 70-tallet, dreide det seg om en rent praktisk ordning av tinglysingen der det var mange sameiere i en fast eiendom og der de enkelte sameieandeler var gjenstand for separat

¹⁰ LH-2011-6113.

¹¹ Innspillet kom som en oppsummering etter møtet 12. februar 2014 som er omtalt i avsnitt 1.4 foran. Det er kommunene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Sandnes, Bærum, Drammen, Fredrikstad og Tromsø som har sammenfattet sine synspunkter her; og også Halden, Moss, Sarpsborg og Rygge har stilt seg bak innspillet. I det følgende refereres det til som innspillet fra storkommunene.

omsetning og pantsetting. For å skape orden i grunnboken innførte man en ordning der hver sameieandel fikk sitt eget grunnboksblad slik at rettsstiftelser som bare gjaldt denne andelen, ble ført på dette bladet (og bare der). Noe nytt rettsinstitutt skapte ikke dette – det var kun tale om en praktisk ordning i tinglysingen. Det var heller ingen myndigheter som kontrollerte hvordan bruksdelingen skjedde; den eneste kontroll var den som den enkelte tinglygingsdommer gjorde ved konferering av dokumentene.

Da vi fikk det første lovforslag om eierseksjoner i 1981¹², ble det lagt opp til en viss kontroll fra kommunens side etter et mønster som ligner gjeldende lov. Men dette forslaget ble trukket tilbake etter regjeringsskiftet høsten 1981 og erstattet med en ny proposisjon¹³ som bygget på at seksjonering fortsatt skulle være en ren tinglygingsforretning. En hjemmelshaver som ønsket å seksjonere sin eiendom, skulle gjøre dette ved å lage en oppdelingsbegjæring som ble sendt til tinglysing. Fant tinglygingsdommeren alt i orden, ble det opprettet et eget grunnboksblad for hver sameieandel, og andelene fikk betegnelsen seksjon. Det var riktignok visse materielle krav – standardkrav – ved seksjonering av boliger, men det var ingen offentlig kontroll.¹⁴ At standardkravene var oppfylt skulle bare bekreftes i en egenerklæring. Først ved denne loven er det riktig å si at eierseksjoner ble et eget juridisk begrep: Når man hadde fått tinglyst en oppdelingsbegjæring, var det et knippe rettsvirkninger som fulgte med og som ikke gjaldt i andre sameier.

Reglene om seksjonering ble foreslått vesentlig endret i proposisjonen¹⁵ til ny eierseksjonslov i mars 1996. Her ble det lagt opp til at kommunen skulle føre kontroll med at lovens vilkår var oppfylt og deretter treffe et *seksjoneringsvedtak*. Det var dette vedtaket som skulle tinglyses. Tanken var at tinglygingsdommeren ikke skulle kontrollere at lovens materielle vilkår var oppfylt – det hadde kommunen gjort før seksjoneringsvedtaket. Men på bakgrunn av et «omfattende notat» fra universitetslektor Gert-Fredrik Malt, gjorde Stortingets kommunal- og miljøvernkomité en del endringer i loven – også i seksjoneringskapitlet.¹⁶ I denne sammenheng var den viktigste endringen

at det fortsatt var hjemmelshavers seksjoneringsbegjæring som skulle tinglyses – sammen med kommunens seksjoneringstillatelse. Men mange av endringene var terminologiske, og proposisjonens forslag om at kommunen skulle foreta en viss materiell kontroll, ble opprettholdt. Senere er også endringen med hensyn til hva som skal tinglyses, blitt reversert.¹⁷

Oppsummeringsvis har kommunen etter dagens lov en viktig rolle ved seksjoneringen. Den skal først kontrollere vilkårene i eierseksjonsloven § 6 og nekte seksjonering hvis de ikke er oppfylt, jf. § 8 annet ledd. Det dreier seg om i alt ni vilkår:

1. Standardkrav til boliger (§ 6 syvende ledd)
2. Krav om at bruksenhetens hoveddel er sammenhengende, har egen inngang og at inndelingen er hensiktsmessig (§ 6 første ledd)
3. Areal som skal tjene felles behov, må være fellesareal (§ 6 annet ledd tredje punktum)
4. Garasje, vaktmesterbolig m.m. må være fellesareal ved seksjoneringen (§ 6 annet ledd fjerde og femte punktum)
5. Seksjoneringen skal bare omfatte én eiendom (§ 6 tredje ledd)
6. Det må foretas full oppdeling, men unntak for samleseksjoner (§ 6 fjerde ledd)
7. Nybygg må ha igangsettingstillatelse før seksjoneringen (§ 6 femte ledd første punktum), ved seksjonering av eksisterende bygg må alle bruksenheter være ferdig utbygd (§ 6 femte ledd annet punktum)
8. Seksjonens formål må være i samsvar med arealplanformålet (§ 6 sjette ledd)
9. Eiendommen må ikke være gjenstand for byfornyning (§ 8 første ledd)

Er disse vilkårene oppfylt, skal kommunen treffe et seksjoneringsvedtak som føres inn i matrikkelen og sendes til tinglysing. Men samtidig er det fortsatt slik at seksjonering ikke er avhengig av noen kommunal *tillatelse* – når vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt, har hjemmelshaver *krav* på at det treffes et seksjoneringsvedtak.

3.2.1.3 Utvalgets syn på forholdet til offentligrettslige regler

Utvalget har vurdert forholdet til offentligrettslige regler som stiller krav til eiendommer og bygninger, og har en annen tilnærming til disse spørsmå-

¹² Ot.prp. nr. 76 (1980–81).

¹³ Ot.prp. nr. 48 (1981–82).

¹⁴ Det eneste unntak var at kommunen kunne nekte seksjonering dersom eiendommen var eller kunne bli omfattet av byfornyingsiltak, en regel som idag finnes i eierseksjonsloven § 8 første ledd.

¹⁵ Ot.prp. nr. 33 (1996–97).

¹⁶ Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 5.

¹⁷ Det skjedde i forbindelse med matrikkelloven (lov nr. 101/2005) og endringene i denne før ikrafttredelsen, jf. lov nr. 94/2007.

lene enn det mandatet og flere innspill signaliserer:

En seksjonering av en eiendom er først og fremst en ordning (fordeling) av bruksretten til de ulike deler av eiendommen, internt mellom sameierne. I tillegg skaper tinglysingen av seksjoneringsvedtaket orden i grunnboken og gjør sameieandeler til hensiktsmessige pantobjekter. Begge deler er først og fremst av privatrettslig karakter. Som nevnt har rekvirenten krav på at seksjoneringen godkjennes når lovens vilkår er oppfylt; seksjonering er ikke noe man søker om tillatelse til og som er underlagt kommunens frie skjønn.

De krav som følger av plan- og bygningsloven og andre lover (f.eks. brannvernloven) gjelder uavhengig av og ved siden av seksjoneringsreglene, og de er nøyaktig de samme for seksjonerte og ikke-seksjonerte eiendommer. Kommunen kan kontrollere slike forhold i alle bygninger og sanksjonere mangler etter det regelverk den enkelte lov fastsetter, f.eks. etter plan- og bygningslovens kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging. Etter utvalgets oppfatning bør det kreves en særlig begrunnelse for at seksjoneringen skal føre til at slike forhold kontrolleres og at mangler sanksjoneres *på en annen måte* enn for ikke-seksjonerte eiendommer. Utvalget har forståelse for at en saksbehandler kan finne det rart eller urimelig at han skal «godkjenne» en seksjonering av en bruksenhet som han oppdager ikke tilfredsstillende krav som andre lover setter. Men det er utvalgets *prinsipielle* syn at dette ikke er tilstrekkelig god grunn til å bruke nekting av seksjonering som sanksjon mot brudd på andre bestemmelser. Finer kommunen f.eks. at en bruksenhet ikke er brannsikret slik brannvernloven krever, er det selvsagt intet i veien for at dette meldes fra til den avdeling i kommunen som behandler ulovlighetsoppfølging,¹⁸ og at forholdet deretter følges opp etter regelverket i vedkommende særlov. Sagt på en annen måte: Det forhold at en eiendom ønskes seksjonert, bør ikke gi kommunen rett til å bruke seksjoneringsnekting som virkemiddel for å få oppfylt krav som følger av andre lover. Etter utvalgets oppfatning bør hovedregelen være at kommunen bare skal kontrollere vilkårene i eierseksjonsloven, treffe et seksjoneringsvedtak, matrikkelføre det og sende det til tinglysing. Medmindre annet følger av bestemmelsene i eierseksjonsloven – f.eks. om standardkrav – bør det materielle innhold i seksjoneringen være kommunen uvedkommende. For å gjøre dette klart for alle som leser seksjoneringsvedtaket, kan man

¹⁸ I små kommuner kan dette være samme person.

tenke seg en regel om at dette også skal fremgå av vedtaket.¹⁹

Det er derfor utvalgets *konklusjon* at vilkårene for seksjonering klart skal fremgå av eierseksjonsloven og bare der, og at det også bør tas inn i loven en bestemmelse om at man har krav på seksjonering der lovens vilkår er oppfylt. Med dette som retningslinje har utvalget gjennomgått alle seksjoneringsvilkårene i lovens kapittel II og vurdert hvilke hensyn som kan tilsi at det stilles spesielle krav når en eiendom seksjoneres. Det kan være forbrukerinteresser og det kan være hensynet til at oppdelingen gjøres på en klar og tydelig måte slik at man unngår tvister mellom sameierne.

3.2.2 Standardkrav til boligseksjoner

3.2.2.1 Tidligere lov

Som nevnt har loven hatt standardkrav til boliger siden 1983, og formålet har vært å hindre at «mindreverdige» boliger ble lagt ut for salg som eierseksjoner. Standardkravene bygger på det som er kalt «1930-standarden», og den ligger langt under den standard som plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift stiller til nye boliger i dag. Da den første eierseksjonsloven ble vedtatt i 1983, var det nok særlig oppdeling av gamle leiegårder i Oslo, Bergen og Trondheim man hadde i tankene. I årenes løp er mange av disse gårdene blitt oppgradert og deretter seksjonert. Det var nettopp hensikten, jf. følgende uttalelse fra flertallet i kommunal- og miljøvernkomiteen i Stortinget:²⁰

«Flertallet mener at seksjonering kan virke positivt på forbedringen av eldre strøk i byene. Gjennom standardkravet og den interesse seksjonseierne vil ha i å holde sin egen leilighet i god stand, vil det ligge et incitament til nødvendig forbedring og vedlikehold av gårder og de enkelte leiligheter.»

3.2.2.2 Dagens regler

Da proposisjonen til dagens eierseksjonslov ble fremmet, ble standardkravene vurdert på ny og det ble konkludert med at de burde videreføres.²¹

¹⁹ Eierseksjonsloven § 9 siste ledd gir departementet myndighet til å fastsette hva seksjoneringsvedtaket skal inneholde og utvalget foreslår derfor ingen lovbestemmelse om dette.

²⁰ Innst. O. nr. 36 (1982–83) side 2.

²¹ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 29

«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 oppganger, 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.»

Med denne begrunnelse ble standardkravene videreført i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd.

3.2.2.3 Forslaget om endringer i husleieloven § 2-2

I desember 2011 publiserte Leieboerforeningen en utredning med tittelen *Graverende leieforhold* som var utarbeidet på oppdrag for Husbanken.²² Utredningen drøftet problemer knyttet til leieboliger som ikke oppfyller lovgivningens krav til f.eks. liv, helse, miljø og sikkerhet, særlig hvilke muligheter leieren har til å gjøre dette gjeldende som en mangel. I utredningen ble det foreslått å lage en tydeligere kobling i husleieloven § 2-2 slik at brudd på visse offentligrettslige krav alltid utgjør en mangel. I dag er det slik at brudd på offentligrettslige regler alltid utgjør en mangel dersom det hindrer den forutsatte bruk, jf. husleieloven § 2-17. I andre tilfeller må spørsmålet avgjøres etter de alminnelige regler i § 2-2. Denne bestemmelsen kan dessuten fravikes ved avtale, f.eks. ved at boligen leies ut som den er, og da er det mange feil av denne type som ikke vil bli regnet som en mangel. I utredningen (side 32) konkluderes det slik på dette punkt:

«Leieboerforeningen mener det bør lages en tydeligere kobling mellom de offentligrettslige og privatrettslige reglene. I henhold til husll. § 2-17 vil det være en mangel om den avtalte bruken hindres av bestemmelser i offentligrettslig lovgivning, eller offentlige vedtak. Foreningen mener en henvisning til offentligrettslige krav til en bolig burde innlemmes i husll. § 2-2, slik at leieboerne lettere vil kunne anføre en mangel også ved brudd på øvrige offentligrettslige krav.»

På denne bakgrunn ba Kommunaldepartementet Advokatfirmaet Hjort DA utrede konsekvensene av en slik lovendring. Utredningen ble avgitt 12. oktober 2012, og den anbefalte ikke at ethvert brudd på offentligrettslige regler skal utgjøre en mangel. Hvis det innføres en slik kobling mellom mangelsreglene og offentligrettslige krav, ble det anbefalt å begrense den til de regler som skal sikre liv og helse. I så fall burde et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 få denne ordlyd:

«Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som mangel som kan kreves rettet eller gi grunnlag for heving av leieavtalen.»

Utredningen var grunnlaget for at departementet i juni 2013 laget et høringsutkast om visse endringer i husleieloven der det blant annet ble foreslått en koblingsregel som nevnt i husleieloven § 2-2.²³ Siden husleieloven er ufravikelig ved leie av bolig, vil en slik bestemmelse også kunne påberopes om boligen leies ut «som den er», og dette ble foreslått presisert i husleieloven § 2-5. I høringsutkastet het det at endringen i § 2-2 bare innebar en presisering av det som allerede måtte anses å være gjeldende rett; hvis man leier ut en bolig, er det en normal forutsetning at den lovlig kan brukes til beboelse.

Reaksjonene på lovforslaget fra høringsinstansene har vært blandet. De som stiller seg negative har først og fremst påpekt at det ikke er behov for å innføre en regel som ikke innebærer noen endring av rettstilstanden. Men Justisdepartementet oppfatter lovforslaget slik at det endrer rettstilstanden og uttaler blant annet:²⁴

²² http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/rapporter_planer/rapporter/2012/graverende-leieforhold.html?id=685845.

²³ Rett nok med en noe annen ordlyd der henvisningene til mangelssanksjonene var utelatt: «Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som mangel ved husrommet.»

«Hvorvidt brudd på offentligrettslige krav utgjør en mangel etter husleieloven, beror etter gjeldende rett på en konkret vurdering av det enkelte tilfellet. Ordlyden i forslaget til et nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 impliserer imidlertid at ethvert brudd på visse offentligrettslige krav alltid skal anses som en mangel uten noen nærmere vurdering av den konkrete avtalen eller bruddets betydning for avtalepartene – også hvor husrommet er leid ut «som det er».

Dette er vanskelig å forene med premisene i høringsnotatet og fremstår som en lite hensiktsmessig løsning. Etter Justis- og beredskapsdepartementets syn ivaretas balansen mellom avtalepartene best ved at også brudd på offentligrettslige krav må vurderes konkret med hensyn til om bruddet utgjør en mangel i det enkelte tilfellet. For øvrig nevnes at et så vidt skjønnsmessig kriterium som at det offentligrettslige kravet skal være stilt «av hensyn til liv og helse», vil kunne gi rom for tolkningstvil og avgrensingsproblemer.»

Når dette skrives (juni 2014), er det uklart om forslaget i høringsutkastet vil bli fulgt opp. Det har liten hensikt å diskutere nærmere i hvilken utstrekning forslaget innebærer noen realitetsendring i husleieloven. Men utvalget har redegjort for forslaget fordi det er naturlig å vurdere om det bør innføres et lignende vilkår for seksjonering av boliger, noe som også ble foreslått i utredningen *Graverende leieforhold* (side 32):

«Man bør se på muligheten for å samkjøre de offentligrettslige kravene til en bolig som er gjennomgått her i eierseksjonsloven. Dette er per i dag ikke gjort, noe som kan føre til at en seksjonering kan bli innvilget selv om seksjonene ellers ikke oppfyller kravene etter eksempelvis plan- og bygningsloven. Det er klart at dagens ordning er uheldig for både kjøper og bruker av seksjonene. Det er videre uheldig at kommunen først kan godkjenne en boenhet til selger, for så i etterkant komme med pålegg for å rette opp i ulovligheter til kjøper. Dette skaper liten tillit til det offentlige.»

At en slik regel vil bety en realitetsendring og en skjerping av dagens standardkrav, er ikke tvilsomt.

3.2.2.4 Utvalgets vurderinger og forslag

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere videreføring av standardkravene:

«I eierseksjonsloven er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Utvalget bes vurdere om minimumskravene skal videreføres i dagens form, og om det er andre krav som kan være mer hensiktsmessig å oppstille.»

Det er mer enn 30 år siden standardkravene først ble innført og spørsmålet er om de fortsatt har noen praktisk betydning. Eller kan man gå ut fra at det knapt finnes boliger uten kjøkken, med toalett i bakbygningen og/eller dusj i kjelleren? Utvalget har forsøkt å finne tall for dette, men det er vanskelig.

Fra Statistisk Sentralbyrå har utvalget fått opplyst at den eneste statistikk som kan si noe om dette, er to tabeller i Folketellingen 2011²⁵ som viser hvor mange bad boligen har. Disse tabellene savner en egen kategori for 0 bad slik at det er tallet for «ukjent» som omfatter boliger uten bad, og av disse er det ca. 25 000 på landsbasis. Men siden denne kategorien også omfatter boliger der respondenten har latt være å besvare spørsmålet, er det korrekte tallet mindre og umulig å anslå nærmere. Det er likevel grunn til å anta at det dreier seg om et lite antall av den totale boligmasse som var 2 205 191 ved denne tellingen.

Standardkravene er også behandlet i den undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen som er omtalt tidligere. I følge rapporten side 17 ble seksjonering nektet i 43 saker fordi en eller flere boligseksjoner ikke tilfredsstilte standardkravene; dette utgjør 1,8 prosent av de 2425 sakene i undersøkelsen. Men dette tallet er ingen pålitelig indikator på standardkravenes betydning fordi det ikke fanger opp boliger som er blitt oppgradert før seksjoneringen. Det forhold at det finnes standardkrav, fører til at den som kjenner bestemmelsen, ikke sender noen begjæring før kravene er tilfredsstilt. Det er nettopp det kravene skal lede til.

Selv om det ikke er mulig å fremskaffe sikre tall, er det utvalgets oppfatning at det fortsatt er en del boliger som ikke fyller dagens standardkrav. Og uten at det kan belegges forskningsbasert eller statistisk, er det grunn til å tro at kravene har virket som et incitament til å fornye boliger i gamle bygårder slik de var ment å være.

²⁴ http://www.regjeringen.no/pages/38373065/Justis_og_beredskapsdepartementet.pdf

²⁵ Tabell 06514 og 06516. Se også 04305 fra folketellingen i 2001.

I spørsmålet om standardkravenes videre skjebne, har utvalget drøftet fire ulike muligheter. Det mest ytterliggående den ene veien, er å kreve at alle nye boligseksjoner skal fylle alle krav som stilles til boliger i dag. Et slikt syn har f.eks. flere storkommuner gjort seg til talsmenn for og fremhevet at standardkravene i eierseksjonsloven må harmoniseres med krav til godkjente bruksenheter etter plan- og bygningsloven. For nyoppførte boliger vil en slik regel ikke representere noen endring, mens det for eldre boliger vil kunne være tale om betydelige oppgraderinger. Det er imidlertid ingen av utvalgets medlemmer som deler denne oppfatningen. Ut fra sitt prinsipielle syn på forholdet mellom den privatrettslige seksjoneringsen og de offentligrettslige regler, jf. avsnitt 3.2.1.3, bør ikke seksjoneringsen gi kommunen mulighet til å kreve en fullstendig rehabilitering av alle boliger. Boliger som lovlig kan brukes til beboelse, bør kunne seksjoneres uten at det stilles ytterligere krav; og er boligen ikke lovlig å bruke, får kommunen nøye seg med de inngreps-hjemler som finnes i annen lovgivning.

Utvalgets *flertall* – alle medlemmene unntatt Anderssen og Zimmermann – mener at dagens standardkrav bør opprettholdes. Kravene ble i sin tid innført for å heve boligstandarden i den gamle leiegårdsbebyggelsen i våre største byer, og det har vært et vellykket grep. At vilkårene kanskje har mindre betydning i praksis, gir i seg selv ikke grunn til å ta dem bort. Hvis det gjøres, kan det først og fremst lede til at de gjenværende utidsmessige boligene i gamle bygårder kommer for salg som eierseksjoner, noe disse medlemmer ikke finner ønskelig. Men det kan også føre til at vi får nye typer boligseksjoner som man helst bør unngå. Det tenkes her på at leiligheter kan bli seksjonert eller reseksjonert med kjøkken, bad og WC i eiendommens fellesareal slik som f.eks. i en del studentboliger. Disse medlemmer kan ikke se at det er ønskelig å legge til rette for slike «hybelseksjoner» som bare omfatter ett enkelt rom. I denne sammenheng må det vektlegges at seksjonering ofte vil «smentere» oppdelingen slik at det kan bli vanskelig å få endret slike hybelseksjoner til leiligheter senere. Installering av kjøkken, bad og WC krever ofte en oppgradering av fellesanlegg, f.eks. nye avløpsrør eller lignende. Kostnadene ved dette er en felleskostnad som skal fordeles på alle, selv om det i første omgang bare er en eller noen få sameiere som har nytte av tiltaket. I disse tilfellene vil det være vanskelig å oppnå det nødvendige flertall på sameiermøtet.

Etter flertallets oppfatning taler også *forbrukerhensyn* for at standardkravene blir opprettholdt.

De forhindrer at mindreverdige boliger blir lagt ut for salg og at det skapes et marked for boliger som ikke fyller de minimumskrav til standard som de fleste forventer når de kjøper seg et sted å bo.

Flertallet ser at det kan misforstås at kommunen på en måte «godkjenner» en bolig ved å tillate at den blir seksjonert og derved lagt ut for salg, uten at det er sikkert at den fyller de krav som kan stilles til sikkerhet og helse og andre offentligrettslige krav, og derfor kanskje ikke lovlig kan brukes til beboelse. At en boligkjøper ikke er sikret at alle offentligrettslige krav er oppfylt, er imidlertid noe som gjelder for alle boligtyper. Ved kjøp av bolig, det være seg en seksjon i et sameie, en andelsleilighet i et borettslag, eller eiendomsrett til eget gårds- og bruksnummer, erverves en rettighet, men det er ikke nødvendigvis fritt med hensyn til utnyttelse av denne rettigheten. Offentligrettslige regler vil ofte sette grenser og betingelser for utnyttelsen. Erverver av boligen må forholde seg til et knippe av rettsregler. Flertallet kan ikke se at det er noe behov for å lage spesialbestemmelser for organisasjonsmodellen eierseksjoner. Betegnelsen seksjon er i prinsippet kun navnet på en spesiell type sameieandel med en tilknyttet bolig. Hva som skiller denne boligen fra andre boliger, fremgår av eierseksjonsloven. Skal man ha det fulle bildet av rettigheter og plikter i tilknytning til boligen, må man imidlertid også gå til andre lover og regler av betydning, herunder plan- og bygningsloven. Mener kjøper at det er feil og mangler ved seksjonen, for eksempel at krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse ikke er tilfredsstillt, må vedkommende følge dette kontraktuelt på samme måte som ved kjøp av andre boligtyper.

Etter flertallets oppfatning har en boligkjøper behov for kunnskap om at seksjoneringsen ikke innebærer at kommunen har godkjent at seksjonene lovlig kan brukes til beboelse. Dette behovet kan ivaretas ved at det inntas en passus om dette i selve seksjoneringsvedtaket. Det er allerede en hjemmel i eierseksjonsloven § 9 fjerde ledd for departementet til å gi forskrift om hva kommunens seksjoneringsvedtak skal inneholde, og der bør det tas inn en bestemmelse om at:

«Vedtaket om seksjonering som boligseksjon innebærer ikke at kommunen har godkjent at seksjonen lovlig kan brukes til beboelse.»

To av flertallets medlemmer – *Stene og Wyller* – går også inn for at standardkravene skjerpes noe ved at det settes som vilkår at en boligseksjon har rømningsveier, brannsikring og lysforhold i sam-

svar med gjeldende lovgivning. Det er ikke hensynet til effektiv håndheving av offentligrettslige regler som tilsier dette, men hensynet til boligkjøperne. Som rapporten fra Leieboerforeningen har vist, finnes det en rekke leiligheter som ikke fyller disse kravene. Hvis slike boliger blir seksjonert og solgt uten at kjøperen kjenner til dette, risikerer han å få valget mellom utbedring eller at boligbruken opphører. Har kjøperen betalt markedspris for boligen, uten å kjenne til slike mangler, kan det bli økonomisk katastrofe for kjøperen hvis det er lang tid siden han kjøpte og/eller hvis selgeren ikke er søkegod.

Å sikre at en boligseksjon fyller slike grunnleggende krav og lovlig kan brukes til det formål den etter seksjoneringen skal ha, vil etter *disse medlemmers* oppfatning bidra til et bedre forbrukervern i boligmarkedet. Innføres det et slikt krav, må det også vurderes på hvilken måte man skal sikre at nyseksjonerte boliger virkelig fyller kravene. Det kan gjøres på flere måter: Det sikreste vil være at kommunen befarer eiendommen som et ledd i saksbehandlingen, men det kan også gjøres ved at den som seksjonerer gir en egenklæring om at alle boligseksjoner lovlig kan brukes til beboelse. *Disse medlemmer* er blitt stående ved at det siste bør være tilstrekkelig. Etter dagens lov skal alle krav eierseksjonsloven stiller, bekreftes ved egenklæring, jf. § 7 tredje ledd, også standardkravene. Det er da naturlig at også dette tas inn i denne erklæringen. *Disse medlemmer* er dessuten en del av det flertall som vil at seksjoneringsvedtaket har en opplysning om at seksjoneringen ikke innebærer noen godkjenning av boligens standard.

En regel som krever at boligseksjoner fyller offentligrettslige krav, kan tas inn som nytt annet punktum i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd som da vil få denne ordlyd:

«Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. *Boligseksjoner skal også tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse.* Bestemmelsene i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.»

Et mindretall – *Anderssen og Zimmermann* – finner ikke grunn til å videreføre standardkravene, og går inn for at eierseksjonsloven § 6 syvende ledd oppheves. *Mindretallet* betviler ikke at standardkravene i et historisk perspektiv har bidratt til å oppgradere deler av den eldre boligmassen i våre største byer. Kravene kom imidlertid i en

annen tid hvor behovet for dem var et annet. I dag har man stort sett oppnådd det man i praksis kunne håpe på da kravene ble innført. Som fremhevet ovenfor, er det vanskelig å finne godt tallmateriale som sier noe om hvor mange boliger som ikke oppfyller standardkravene i dag. Ser man eksempelvis på antall boliger uten WC i Oslo, er det i følge Oslo kommune kun en håndfull som fremdeles har utedo.²⁶ Dette gir neppe et helt dekkende bilde av antallet boliger som ikke oppfyller standardkravene, men illustrerer at man har kommet langt med hensyn til rehabilitering av gamle bygårder og at manglende overholdelse av standardkravene i dag er et lite problem. Av hensyn til oppgradering av disse eldre boligene, er det etter *mindretallets* syn ikke grunn til å opprettholde standardkravene.

Oppheves standardkravene, kan man tenke seg at boliger som i dag oppfyller standardkravene, reseksjoneres på en slik måte at de nye boligene hver for seg ikke ville tilfredsstilt kravene (i den grad dette kan gjøres uten å komme i strid med plan- og bygningslovgivningen). Eksempelvis ved at en større leilighet deles i flere seksjoner (soverom) med noen fellesfunksjoner (kjøkken, bad og WC). *Mindretallet* ser ikke en slik utvikling som noe negativt. Snarere vil det kunne gi en bedre utnyttelse av boligmassen ved at arealene brukes mer effektivt. Denne type seksjoner må også formodes å være rimeligere enn seksjoner som har alle funksjoner innenfor seksjonen selv. Dermed vil opphevelse av standardkravene kunne senke inngangsbilletten til boligmarkedet, og gi unge og vanskeligstilte en mulighet til å komme seg inn. Alternativet vil ofte være å bo til leie for disse gruppene. Å oppheve standardkravene vil dermed være i samsvar med eierlinjen, som det har vært bred politisk enighet om i Norge i etterkrigstiden, se for eksempel NOU 2011: 15 side 53 flg.

Man kan også tenke seg at det vil bli bygget nye boliger som ikke tilfredsstiller dagens standardkrav (forutsatt at dette kan gjøres innenfor rammene av plan- og bygningslovgivningen, se nedenfor om dette). *Mindretallet* frykter ikke at en slik utvikling vil føre til at antallet «mindreverdige» boliger øker dramatisk. For i dagens boligmarked etterspørres i hovedsak boliger hvor kjøkken, bad og WC er plassert innenfor seksjonen selv. Komfortkravene nordmenn stiller, må i seg

²⁶ Se: <http://www.aftenposten.no/oslo/SV-og8-Ap-vil-fjerne-Oslos-siste-utedoer-6545100.html>. Uybz_IU9Uaw og <http://www.osloby.no/nyheter/Byens-eneste-dotommer-5346766.html>. Uyb6AIU9Uaw [begge sist besøkt 26. juni 2014].

selv formodes å begrense antallet boliger det er tale om. Bygges det andre typer boliger, må det antas å være boliger som ligger nær opptil de boligene som etterspørres i dag. Eksempelvis kan man se for seg at det bygges «dubletter» med to soverom og med felles kjøkken, bad og WC. Slike boliger kjenner vi allerede i dag fra studentboligene. Å fjerne standardkravene åpner altså for innovasjonsmuligheter og nyvinning i boligmarkedet, som fører til et rikere boligutvalg.

Opphevelse av standardkravene, vil også gjøre det enklere å få seksjonert de irregulære seksjonssameiene, noe hele utvalget ønsker at skal skje, jf. avsnitt 3.1.3.4. Kostnadsterskelen for å få til en seksjonering vil bli senket, noe som formodentlig vil medføre seksjonering av flere irregulære seksjonssameier enn forslagene fra de øvrige utvalgsmedlemmene vil medføre. *Mindretallet* viser til sine merknader i tilknytning til dette spørsmålet.

En prinsipiell argumentasjonslinje som *mindretallet* vektlegger i betydelig grad, er at eierseksjonsloven så langt som mulig bør rendyrkes som en privatrettslig lov med færrest mulig offentligrettslige innslag. Dette gir de klareste linjene i lovverket. Fullt ut lar det seg ikke gjøre å skille ut de offentligrettslige sidene av eierseksjonsloven uten at kapittel II oppheves eller overføres til annen lov. *Mindretallet* tar ikke nå til orde for en slik endring. Men en opphevelse av standardkravene vil være med å rendyrke eierseksjonsloven. Eventuelle offentligrettslige krav som skal stilles til boliger, bør stilles gjennom det regelverket som er gitt for slikt, særlig plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, ikke gjennom eierseksjonsloven. Så lenge det er enighet i utvalget om at det ikke er riktig å kreve oppfyllelse av alle typer offentligrettslige krav for å kunne godkjenne en ny boligseksjon, vil en delvis overlapping av krav som stilles i offentligrettslig regelverk og eierseksjonsloven snarere bidra til klarhet og forvirring hos brukerne av loven, enn om lovverket rendyrkes. *Mindretallet* er for øvrig enig med flertallet i at det er viktig å sørge for at særlig boligkjøpere får kunnskap om at seksjoneringen ikke innebærer at kommunen har godkjent at seksjonene lovlig kan brukes til beboelse, og at dette kan ivaretas gjennom en passus i seksjoneringsvedtaket.

I forlengelsen av dette understreker *mindretallet* at en opphevelse av standardkravene i eierseksjonsloven ikke vil rasere kvaliteten på norske boliger. Plan- og bygningsloven vil fremdeles stille en rekke krav til boligens utforming,

som går langt utover de kravene eierseksjonsloven i dag stiller. Det vil fremdeles være kommunene som håndhever disse kravene. Forskjellen fra dagens regelverk vil i hovedsak være at kravene bare håndheves gjennom en byggesaksprosess, ikke gjennom en seksjoneringsprosess.

Mindretallet er også opptatt av hensynet til forbrukerne, og mener at en avskaffelse av standardkravene kan sees på som positivt ut fra et forbrukerperspektiv. Foruten at de rene linjene vil være enklere for forbrukerne å håndtere, hvor man ikke har to «parallele, men ulike, regelsett» (henholdsvis i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven), unngår man risikoen for at forbrukerne villedes av egenerklæringer om at visse standardkrav er oppfylt når så faktisk ikke er tilfellet. Her minner *mindretallet* også om at kjøpere som er gitt villedende informasjon om at boligen lovlig kan brukes til beboelse, normalt vil ha et nokså åpenbart krav overfor selgeren etter kontraktsrettslige regler. Det er et grunnleggende krav til en bolig solgt til beboelse, at den også lovlig kan brukes til det, hvis ikke annet er opplyst før kontraktsinngåelsen. Når i dag ca. 80 prosent av alle boliger selges med eierskifteforsikring, vil de fleste boligkjøpere også ha en solvent motpart å forholde seg til. I praksis vil derfor boligkjøpere flest være godt sikret selv om standardkravene oppheves.

3.2.3 Andre krav som gjelder den fysiske utforming

3.2.3.1 Kravene i § 6 første ledd

Kravene om at bruksenheten skal være *klart avgrenset*, ha en *sammenhengende hoveddel* og *egen inngang*, gjelder også seksjonens fysiske utforming. Saklig ligger disse kravene nær standardkravene. Det samme gjelder i noen grad den overordnede regel om at seksjoneringen skal gi en *formålstjenlig inndeling*. Alle disse kravene er generelle, dvs. at de gjelder både bolig- og næringsseksjoner.

Kravet om at hoveddelen skal være klart avgrenset og sammenhengende fantes ikke i loven fra 1983 – den kjente heller ikke ordningen med hoveddel og tilleggsdeler. Med en noe annen ordlyd var det etter den tidligere lov også et krav om en formålstjenlig inndeling av bruksenhetene, jf. § 5 nr. 3. Kravet om egen inngang gjaldt den gangen bare for boligseksjoner, jf. samme bestemmelse.

Loven fikk sin nåværende ordlyd i 1997. I proposisjonen²⁷ er kravene om at hoveddelen skal være sammenhengende og ha en klar avgrensning og egen inngang begrunnet slik:

«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.»

«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.»

Kravet om formålstjenlig inndeling grunngis slik i proposisjonen²⁸ til gjeldende lov:

«Det skal være et vilkår for seksjonering at det til hver sameieandel knyttes en bruksenhet (...), 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 til-

legg kan bruksenheten omfatte andre deler av eiendommen.»

«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 avgrensingen 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 avgrensingen 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.»

Selv om det ikke er nevnt i mandatet, har utvalget likevel vurdert om reglene bør videreføres eller eventuelt endres. Utvalget er ikke kjent med at kravene om at bruksenheten skal være sammenhengende og ha egen inngang, har skapt vanskeligheter i praksis og nevner også at det i undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen heller ikke er omtalt spesielle problemer med disse regler. Det foreslås derfor ingen endringer her.

Utvalget er kjent med at kravet om klar avgrensning av næringsseksjoner kan skape problemer, og at det praktiseres noe ulikt i kommunene. Etter utvalgets oppfatning kan det ikke kreves mer enn at det er fysiske merker som viser hvor grensene mellom bruksenhetene går; det er ikke nødvendig med skillevegger e.l. Parkeringsplasser i en kjeller som er næringsseksjoner, kan f.eks. avgrenses ved at det støpes en mindre forhøyning eller at en form for «grensemerker/-bolter» blir satt ned i betongen i hvert hjørne. Utvalget ser imidlertid ikke behov for å presisere dette i lovteksten.

Den regel som i større grad har skapt og kan skape problemer, er bestemmelsen om at inndelingen skal være «formålstjenlig». Som det fremgår av sitatet ovenfor, skal den tolkes innskrenkende og det er ikke meningen at kommunen uten videre skal sette sitt eget skjønn over rekvirentens. Hadde regelen blitt praktisert slik, kunne den vært opprettholdt. Men utvalget er kjent med at noen kommuner bruker denne regelen svært aktivt og gir den en langt større rekkevidde enn den er ment å ha. Den er f.eks. blitt

²⁷ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 96.

²⁸ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 28 og side 96.

påberopt som hjemmel for å nekte seksjonering av en tomannsbolig i et tilfelle der et hageareal som skulle være tilleggsdeler, etter kommunens mening ikke var arrondert slik at begge bruksenheterne fikk brukbare solforhold på sin del. Etter utvalgets oppfatning er det klart at dette er forhold kommunen ikke skal vurdere og som bestemmelsen ikke er ment å omfatte. I denne sammenheng er det også grunn til å peke på at slike ulovlige krav knyttet til seksjoneringen, ofte ikke blir påklaget. Det skyldes at klageprosessen tar tid, forsinker seksjoneringsprosessen og kan påføre rekvirenten betydelige utgifter. I mange tilfeller velger en utbygger derfor å gi etter når kommunen stiller ulovlige vilkår. På denne bakgrunn konkluderer utvalget med at kravet om en formålstjenlig inndeling ikke bør videreføres.

3.2.3.2 Seksjonering av flere eiendommer – § 6 tredje ledd

I denne sammenheng nevner utvalget også regelen i § 6 tredje ledd om at seksjoneringen bare kan omfatte én grunneiendom eller anleggseiendom. Utvalget er ikke kjent med at denne bestemmelsen har skapt store vanskeligheter i praksis og foreslår ingen endringer. En seksjonering som omfatter flere eiendommer skaper problemer med hensyn til tinglysingen. Ønsker en utbygger å seksjonere flere eiendommer under ett, er det ikke urimelig å kreve at det først foretas en sammenføring av disse.

I dagens lov finnes det en mulighet for å gjøre unntak fra dette kravet og regelen om dette finnes i § 8 fjerde ledd:

«Kommunen kan i særlige tilfelle gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn en grunneiendom eller anleggseiendom. Samtykke skal ikke gis uten at registerfører for tinglysing i fast eiendom har gitt skriftlig samtykke.»

I forarbeidene er det nevnt som eksempel at det dreier seg om to eiendommer som ikke kan sammenføres, f.eks. en bygning som dels ligger på en eiendom og dels på en festet grunneiendom. Etter det utvalget kjenner til er bestemmelsen svært lite brukt i praksis og utvalget kan ikke se at det kan være behov for noen særordning for så spesielle tilfeller. Det skaper uorden i matrikkel- og tinglysningssystemet om seksjoneringen omfatter ulike eiendommer. Utvalget foreslår derfor denne regel opphevet.

3.2.3.3 Kravet om fullstendig oppdeling – § 6 fjerde ledd

Kravet om at seksjoneringen skal omfatte alle bruksenheter i eiendommen fremgår av § 6 fjerde ledd og viderefører en regel i den tidligere eierseksjonslov. Dagens regel har denne ordlyd:

«Seksjoneringen skal omfatte alle bruksenheterne 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.»

Utgangspunktet og hovedregelen er altså at det skal være like mange seksjoner som det er boliger eller andre bruksenheter ved seksjoneringen. Men det er lagt til grunn at kravet ikke skal tas helt bokstavelig. Det er anledning til å slå sammen bruksenheter i forbindelse med seksjoneringen og trolig også til å la en boligseksjon omfatte to boenheter – f.eks. en leilighet med hybelleilighet.²⁹ Etter utvalgets oppfatning er det ingen grunn til å endre på dette, men det er samtidig vanskelig å angi klare grenser for hva som skal tillates. En ordning hvoretter en boligseksjon har flere andre leiligheter som tilleggsdeler, kan ikke godtas. Hvis utvalgets forslag om å fjerne forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner blir vedtatt, jf. forslaget i avsnitt 3.4.3, er det heller ikke behov for slike ordninger.

3.2.4 Forholdet til annet regelverk

3.2.4.1 Areal som skal dekke felles behov – § 6 annet ledd tredje punktum

Etter gjeldende lov stilles det krav om at visse arealer eller bygningsdeler alltid skal være fellesareal, jf. § 6 annet ledd tredje punktum som lyder:

«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.»

²⁹ Jf. Hagen m.fl. Eierseksjonsloven, kommentarutgave, Oslo 2008, side 71 som viser til Rt. 2004 side 1711. Hybelleiligheten må også kunne være en tilleggsdel.

Bestemmelsen er generell – den gjelder både førstegangs seksjonering og reseksjonering, og den gjelder enten det er boliger eller ikke. Den bestemmer at det er to typer areal som alltid må være fellesareal:

1. Deler av eiendommen som andre bruksenheter må ha tilgang til.
2. Deler av eiendommen som er bestemt til å dekke felles behov etter plan- og bygningsloven.

Den første delen av bestemmelsen finner utvalget ingen grunn til å endre på, og utvalget kan slutte seg til den begrunnelse som ble gitt i proposisjonen.³⁰

«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.»

Etter utvalgets oppfatning er det ingenting som tyder på at denne bestemmelsen har, eller kan få uheldige virkninger, og den er nødvendig for å sikre atkomst til de enkelte bruksenheter og til tekniske rom m.m. Utvalget viser til en dom i Borgarting lagmannsrett³¹ der inngangspartiet var seksjonert som en næringsseksjon som ble leid ut til boligseksjonseierne, en ordning lagmannsretten fant i strid med denne regel.

Bestemmelsens annen del gjør det til en del av kommunens kontrolloppgaver å påse at seksjoneringen ikke tilsidesetter bestemmelser om arealbruk. I proposisjonen³² er den begrunnet slik:

«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.»

Utvalget er enig i at den som seksjonerer bør påse at arealbruken er i samsvar med de regler som er gitt om dette. Men ut fra den prinsipielle holdning til hva som bør være en kontrolloppgave i forbindelse med behandlingen av seksjoneringssaken, bør det ikke være adgang til å nekte seksjonering på slikt grunnlag. Det vises også til at bestemmelsen har ført til problemer i forbindelse med krav om parkeringsdekning der kommunen har stilt krav om at parkeringsplasser skal være fellesareal. Etter utvalgets oppfatning er det ikke heldig at kommunen bestemmer hvordan bruken av parkerings- og garasjeplasser organiseres i et sameie. Med hjemmel i bygningslovgivningen kan det stilles krav om en viss parkeringsdekning når det oppføres bygg, men utvalget kan ikke se at det er noen grunn til at det også skal kunne gis bestemmelser om hvordan plassene skal disponeres internt i seksjonssameiet. Utvalget viser til en dom fra Borgarting lagmannsrett som uttaler at hvis tiltakshaver innfrir kravet til biloppstillingsplasser, ligger det utenfor kommunens kompetanse å bestemme noe om fordelingen av disse.³³

«Lagmannsrettens syn er imidlertid at kommunens pålegg bare fastsetter hvilket antall parkeringsplasser eiendommen må ha for seksjonene 1, 2 og 3 samlet – seks plasser. Ved at det ble opparbeidet til sammen 16 biloppstillingsplasser for hele sameiet på seks seksjoner, må pålegget anses oppfylt. Den interne fordelingen av parkeringsplassene sameierne imellom må anses å være en sak for sameiet, som kommunen ikke hadde hjemmel til å utstede pålegg om. Til grunn for kommunens pålegg lå kommunens dagjeldende parkeringsnorm, som anslår denne boligtypens behov for parkeringsplasser til to plasser inkludert besøksparkering. Parkeringsnormen sier intet om at biloppstillingsplassene skal være eksklusive, eller at plassene skal øremerkes, og er dessuten bare veiledende. Parkeringsnormen kan således ikke hjemle noe krav overfor utbygger om eksklusive eller øremerkede biloppstillingsplasser. Etter lagmannsrettens mening kan heller

³⁰ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 28.

³¹ LB-2006-174009.

³² Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 28.

³³ LB-2006-27579.

ikke plan- og bygningsloven § 69 nr. 1 antas å hjemle pålegg med et slikt innhold.»

Utvalget er enig i dette og har derfor konkludert med at denne delen av tredje punktum bør oppheves slik at kommunen ikke kan nekte en seksjonering på dette grunnlag. Men utvalget foreslår en særregel for garasje- eller parkeringsplasser som er øremerket for personer med nedsatt funksjonsevne, jf. neste avsnitt.

3.2.4.2 Vaktmesterbolig, felles garasje o.l. – § 6 annet ledd fjerde og femte punktum

I § 6 annet ledd fjerde og femte punktum er det regler som gir kommunen adgang til å nekte seksjonering hvis ikke bestemte deler av bygningen er gjort til 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.»

Bestemmelsene er begrunnet slik i proposisjonen:³⁴

«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 seksjonering, 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 reseksjonering 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.»

Både fjerde og femte ledd gir særregler for *vaktmesterboliger*. Etter utvalgets oppfatning er dette regler som tiden har løpt fra. Egne vaktmesterboliger i bygårder finnes knapt lenger; i stedet kjøper de fleste vaktmestertjenester fra firma som selger slike tjenester. Utvalget kan ikke se at det er nødvendig å opprettholde denne særregelen.

Når det gjelder *garasjer* og *andre arealer* som skal tjene *felles bruk*, er dette ikke et spørsmål om forholdet mellom reguleringsbestemmelser og seksjoneringsvilkårene. For så vidt gjelder garasjer, kan bestemmelsen forstås slik at garasjer alltid må være fellesareal. Dette er neppe korrekt og utvalget foreslår derfor at bestemmelsen blir opphevet. Det bør være opp til den som seksjonerer å bestemme om garasjen eller de enkelte garasjeplasser skal være fellesareal eller ikke.

Likevel foreslås det unntak for de tilfeller der det i reguleringsplanen er satt krav om at et visst antall parkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med *nedsatt funksjonsevne*. Det er ulik praksis mht. hvordan dette kravet oppfylles ved

³⁴ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 28-29.

seksjoneringsplaner, og utvalget er kjent med at plassene i noen tilfeller selges som ordinære tilleggsdeler fordi det ikke er kjøpere som har behov for slike plasser. Det medfører at hvis noen sameiere får behov for tilrettelagte plasser, er de allerede privatisert. Utvalget finner dette uheldig og har vurdert ulike måter å ivareta hensynet til fremtidige funksjonshemmede sameiere. En mulig løsning er å åpne opp for en bytteordning der man kan selge disse plassene som tilleggsdeler, men der kjøperen har plikt til å bytte plassen med en kjøper/sameier med nedsatt funksjonsevne. En slik løsning vil kunne ivareta funksjonshemmedes behov for tilpassede parkeringsplasser ved at man fikk byttet til seg plassene ved behov. Men utvalget har funnet det vanskelig å lage klare og praktiske regler om slike bytteordninger og er derfor blitt stående ved at disse plasser heller bør være fellesareal. En slik regel foreslås tatt inn i § 6 annet ledd. Videre foreslås det en regel i § 21 første ledd om hvordan slike plasser kan disponeres i situasjoner der det ikke er sameiere som har behov for dem, jf. merknadene i avsnitt 4.4.4 nedenfor.

Utvalget kan ikke se at uttrykket «liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift» i fjerde punktum har noen selvstendig betydning. Slike arealer vil måtte være fellesareal etter regelen i tredje punktum fordi de er «nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen». Som det fremgår av sitatet fra forarbeidene, vil søppelboder, heiser og trappeoppganger som skal brukes av flere bruksenheter, måtte være fellesareal etter denne bestemmelse. Etter utvalgets oppfatning vil det også gjelde f.eks. tekniske rom selv om de ikke er nevnt i forarbeidene; de har klare likhetstrekk med de nevnte eksempler. Hele fjerde punktum foreslås derfor opphevet.

3.2.4.3 Boligeiendom i byfornyingsstrøk – § 8 første ledd

Denne regelen skriver seg i hovedsak fra eierseksjonsloven av 1983 for så vidt gjelder at byfornyingsplaner skal kunne stoppe seksjonering. Da den ble videreført i gjeldende lov, ble den utvidet til også å gjelde midlertidige forbud etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsen har denne ordlyd:

«Kommunen kan nekte tillatelse til seksjonering av boligeiendom som senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er motatt av kommunen, omfattes av vedtak om utbedringsprogram, reguleringsplan som

bestemmer at det i området der eiendommen ligger skal gjennomføres omforming og fornyelse, eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1.»

Også denne bestemmelse ser utvalget som en anakronisme som det ikke er grunn til å opprettholde. Først og fremst fordi det knapt drives byfornyelse lenger slik som det ble gjort på 1980-tallet da bestemmelsen ble laget, og da er bestemmelsen overflødig. Til dette kommer at utvalget er kjent med at enkelte kommuner har brukt bestemmelsen til å fremtvinge omfattende utbedringsavtaler med seksjonerings søkeren i situasjoner der det ikke har foreligget noen planer om å treffe slike vedtak som bestemmelsen taler om. Dette har vært avtaler med et innhold som ikke er hjemlet i annen lovgivning, men som søkeren likevel har godtatt for ikke å bli forsinket i arbeidet sitt.³⁵ Etter utvalgets oppfatning er det ingen grunn til å opprettholde en bestemmelse som det knapt er noe reelt behov for.

3.2.4.4 Forholdet til arealplanformål – § 6 sjette ledd

I lovens § 6 sjette ledd finnes bestemmelsen om at det skal fastsettes hvilket formål de enkelte bruksenheter skal ha og loven kjenner bare to formål: bolig og næring. Etter den tidligere lov var det flere formål, blant annet kunne det opprettes egne garasjeseksjoner, jf. avsnitt 3.2.5 nedenfor.³⁶ Sjette ledd er begrunnet slik i proposisjonen til dagens lov:³⁷

«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

³⁵ I Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 25 er det forutsatt at dette er lovlig. Utvalget deler ikke denne oppfatningen.

³⁶ I den tidligere lov § 7 nevnes «bolig, forretning osv.» som mulige seksjoneringsformål.

³⁷ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 30.

boligseksjoner, selv om dette strider mot en senere vedtatt arealplan.»

Bestemmelsen skal altså forstås slik at det ikke kan fastsettes at en seksjon skal være en boligseksjon dersom arealplanformålet er næring eller omvendt. Er det gjort, kan kommunen nekte seksjonering. Men bestemmelsen rekker ikke lenger enn dette, en mistanke om at arealplanformålet kan bli omgått ved at seksjonen brukes til et annet formål enn angitt i seksjoneringsbegjæringen, gir ikke grunnlag for å nekte eiendommen seksjonert. Dette er i samsvar med en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet 27. april 2010 og er også lagt til grunn i en dom fra Oslo tingrett³⁸ som gjaldt hyttebygging i strandsonen på Hankø.

Fredrikstad kommune hadde vedtatt en reguleringsplan der et bestemt område var regulert til næring, konkretisert til hotell/turistanlegg. I reguleringsbestemmelsene var det bestemt at seksjonering ikke skulle tillates. Utbyggeren søkte om seksjonering av 19 hytter som næringsseksjoner, og med klausul om plikt til å leie ut hyttene i ni måneder hvert år. Kommunen nektet seksjonering under henvisning til § 6 sjette ledd og vedtaket ble opprettholdt av fylkesmannen. Oslo tingrett kom til at vedtaket var ugyldig. Retten tok ikke stilling til om reguleringsbestemmelsene kan nekte seksjonering, for selv om det ble forutsatt at det var lovlig, gav ikke eierseksjonsloven § 6 sjette ledd hjemmel for nekting all den tid hyttene ble seksjonert som næringsseksjoner. Retten la til grunn at kommunen, selv om den hadde kompetanse til å kontrollere vilkårene for seksjonering, ikke kunne utøve sin kompetanse som planmyndighet etter plan- og bygningsloven ved sin behandling av seksjonerings saker. På dette grunnlag ble vedtaket kjent ugyldig. Staten anket ikke dommen.

Utvalget deler den oppfatning av forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven som denne dommen bygger på. På denne bakgrunn foreslås bestemmelsen i § 6 sjette ledd annet punktum opphevet i sin nåværende form.

Utvalgets *flertall* – alle unntatt Anderssen og Zimmermann – foreslår imidlertid at det fortsatt skal være et vilkår for seksjonering av *boligseksjoner* at disse kan benyttes til beboelse uten å

komme i strid med arealplanformålet. De samme forbrukerhensyn som utvalgets flertall har funnet tilsier at standardkravene til boligseksjoner videreføres, tilsier også at det ikke bør etableres boligseksjoner som det er ulovlig å bruke til beboelse. I disse tilfeller vil en etterfølgende ulovlighetskontroll ikke være tilstrekkelig til å beskytte kjøpere. Blir det først etablert en boligseksjon i strid med arealplanformålet, kan salg og pantsettelse medføre betydelige tap for kjøper (eller pantsetter). Det bør derfor fortsatt være et vilkår for seksjonering at dette er i orden.

Utvalgets medlemmer *Anderssen og Zimmermann* går, i samsvar med sitt prinsipielle syn om at eierseksjonsloven så langt som mulig bør reddykes som en privatrettslig lov (se mindretallets begrunnelse i avsnitt 3.2.2.4 om standardkrav), ikke inn for å beholde en slik bestemmelse. Dette standpunktet innebærer ikke at mindretallet mener at seksjoner som ikke lovlig kan brukes til beboelse bør etableres. Mindretallet mener imidlertid at kombinasjonen av privatrettslige sanksjoner (mangelskrav etter kontraktslovgivningen) og muligheten for offentligrettslige sanksjoner i medhold av plan- og bygningslovens femte del, til sammen må anses tilstrekkelige for å verne kjøperne. Kombinasjonen vil både bidra til å hindre uønsket etablering, og i tillegg utgjøre kraftfulle sanksjonsmidler dersom seksjoner av angjeldende type likevel blir opprettet. Det kan sikkert diskuteres om vernet av kjøperne blir fullgodt i et slikt tilfelle, men etter mindretallets syn blir vernet godt nok.

3.2.5 Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål?

3.2.5.1 Innledning

I mandatet bes utvalget vurdere hvorvidt garasjeanlegg skal (gjen-)innføres som et eget seksjoneringsformål. Mandatet viser til at det kan oppfattes «kunstig å måtte registrere garasjeanlegg som næringsseksjon». Det pekes videre på at i rene boligsameier vil opprettelse av «garasjeanlegg» som en egen næringsseksjon, føre til at det blir et kombinert sameie. Dette får blant annet betydning for stemmevektingen; i rene boligsameier skal hver seksjon ha én stemme, mens det i andre sameier er hovedregelen at seksjonenes stemmer vektet etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 37 første ledd.

Mandatet omhandler forøvrig kun *garasjeanlegg* uten at det er utdypet hva som menes med dette. Etter utvalgets erfaring er det i dag vanli-

³⁸ Sak 12-175820TVI OTIR/03 – dommen er ikke publisert i Lovdata.

gere at *parkeringsplasser* (biloppstillingsplasser) seksjoneres som næringsseksjoner – enten enkeltvis eller i grupper – enn at et helt garasjeanlegg seksjoneres som én næringsseksjon. Utvalget mener at mandatets problemstilling knyttet til garasjeanlegg i stor grad gjelder tilsvarende for parkeringsplasser som seksjoneres som en eller flere næringsseksjoner. Det er likevel den nyansen at et garasjeanlegg i vid forstand ofte vil inneholde andre bestanddeler enn bare parkeringsplasser. Typisk vil dette være boder og/eller tekniske rom. Hvis et helt garasjeanlegg seksjoneres som en garasjeeksjon, får man spørsmålet om disse bestanddelene også skal omfattes av seksjonen og hva det i så fall vil innebære. Dette problemet kan unngås om det kun er parkeringsplassene som seksjoneres som en garasjeeksjon.

Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål fantes i eierseksjonsloven av 1983, hvor § 6 lød:

«Grunn, garasjer, parkeringsplasser, boder, rom til felles bruk o.l. kan ikke skilles ut som egne seksjoner eller utgjøre en del av en seksjon. Likevel kan garasjeanlegg skilles ut som egen seksjon.»

Dette var begrunnet slik i den lovens forarbeider:³⁹

«Likeledes bør hele garasjeanlegg kunne skilles ut som egen seksjon. Dette kan være hensiktsmessig for å få finansiert garasjeanlegget, da f.eks. Husbanken ikke gir lån til garasjeanlegg.

Departementet bemerker at et garasjeanlegg neppe er å betrakte som en bruksenhet, og at regelen i siste punktum derfor representerer et brudd i seksjoneringsprinsippet. Det synes imidlertid å være et behov for regelen, hvorfor den godtas. En presiserer at det også til garasjeeksjonen er knyttet en sameieandel i hele eiendommen.»

For dagens lov er seksjonenes formål omtalt i proposisjonens avsnitt 5.4.5.⁴⁰ Her gjengis en høringsuttalelse fra blant andre Advokatforeningen om at det ville være «kunstig å bruke betegnelsen næringsseksjon på et garasjeanlegg i et boligsameie. Garasjeeksjon bør derfor fortsatt kunne benyttes i slike tilfelle».⁴¹ Departementet opprettholdt imidlertid sitt standpunkt fra høringsnotatet, om at inndelingen i bolig- og

næringsseksjoner ville være tilstrekkelig og det ble ikke foretatt noen nærmere drøftelse knyttet til formålet «garasjeeksjon».

Dagens lov § 6 annet ledd fjerde punktum sier for øvrig at på seksjoneringsstidspunktet skal «garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk» seksjoneres som fellesareal. Som nevnt i avsnitt 3.2.4.2 blir dette ikke ansett å være til hinder for en senere reseksjonering av garasjer til næringsseksjoner eller at biloppstillingsplasser førstegangsseksjoneres som tilleggsdeler eller næringsseksjoner.

3.2.5.2 Utvalgets vurderinger

Mandatet trekker frem betydningen for stemmereglene som et hensyn som taler for å innføre garasjeeksjon som eget seksjoneringsformål. Hvis det som ellers er et rent boligsameie, i tillegg får en garasje seksjonert som egen næringsseksjon, går sameiet over til å bli et kombinert sameie. Her skal stemmes etter sameiebrøk i stedet for at hver seksjon har en stemme som i rene boligsameier. Men dette hensynet er, etter utvalgets syn, ikke særlig tungtveiende siden eierseksjonsloven § 37 første ledd annet punktum åpner for at det i slike sameier kan vedtektsfestes en annen stemmefordeling enn sameiebrøken.

I slike sameier som mandatet refererer til, vil det derfor være naturlig å fastsette at hver boligseksjon skal ha én stemme, mens næringsseksjonen(e) skal ha den stemmevekt som fremstår som fornuftig og rimelig i det konkrete tilfelle. Det kan innebære at næringsseksjonen(e) også skal ha en stemmevekt på én, eller større eller mindre enn dette. Man kan f.eks. tenke seg at overskuddsparkeringsplasser i et boligsameie er seksjonert som næringsseksjoner for å gjøre dem lettere omsettelig blant sameierne. I så fall kan næringsseksjonenes stemmevekt vedtektsfestes til et nokså ubetydelig tall, mens alle boligseksjonene får vedtektsfestet én stemme hver, i samsvar med § 37 første ledd første punktum. Ønsket om lik stemmevekt for boligseksjonene vil med andre ord kunne ivaretas gjennom vedtekter.

Et annet hensyn er at selve begrepsbruken kan oppfattes som misvisende eller lite informativ slik blant andre Advokatforeningen gav uttrykk for i høringsrunden til dagens lov. Heller ikke dette oppfatter utvalget å være noe viktig argument for å innføre garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål. Betegnelsen næringsseksjon er en sekkebestemmelse som gjelder alt som ikke skal brukes som bolig, og begrepet er negativt definert på denne måten i § 6 sjette ledd. Det inne-

³⁹ Ot.prp. nr. 48 (1981–82) side 16.

⁴⁰ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 29 flg.

⁴¹ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 30.

bærer at man har et utall forskjellige næringsseksjoner som ikke har noe å gjøre med det man etter vanlig språkbruk oppfatter som næring i egentlig forstand (kommersiell virksomhet). Det kan f.eks. være seksjoner som brukes til offentlig virksomhet, ikke-kommersiell idrettsvirksomhet eller religiøse formål. Selv om utvalget for så vidt kan være enig i at «næring» er lite treffende som språklig beskrivelse av hva slags virksomhet som kan drives i slike seksjoner, ville det vært lite hensiktsmessig om man skulle navngi seksjoneringsformål etter den konkrete bruk i den enkelte seksjonen. Det er vanskelig å se hvorfor garasje- eller parkeringsformål bør særbehandles i så henseende.

Som det går frem av det siterte avsnitt fra forarbeidene til den tidligere eierseksjonslov, ble hensynet til finansiering av garasjeanlegg trukket frem som et moment for å ha egne garasjeseksjoner. Selv om hensynet til husbankfinansiering av garasjeanlegg neppe er like relevant i dag, vil hensynet til finansiering ofte gjøre det fordelaktig å skille ut et garasjeanlegg eller (mer praktisk) parkeringsplasser som egne seksjoner. Slike anlegg er kostbare å bygge og de kan ha en høy omsetningsverdi. Både anlegget og de enkelte plasser må kunne omsettes og pantsettes individuelt dersom forholdene ellers ligger til rette for det. Utvalget kan vanskelig se at finansieringshensynet vil bli bedre ivaretatt dersom garasjeseksjoner gjøres til et eget seksjoneringsformål; dette hensynet ivaretas like godt ved seksjonering som næringsseksjon.

Skal man innføre garasjeseksjon som et eget seksjoneringsformål ved siden av «vanlige» næringsseksjoner, forutsettes det at det er ulike regler som regulerer disse. Det er lite hensiktsmessig å innføre garasjeseksjon som egen type hvis det eneste formål er å få et begrep som passer bedre på akkurat slike seksjoner. Da kunne man hevde det samme for en rekke andre næringsseksjoner som brukes til formål det ikke er naturlig å kalle næring, se ovenfor. Utvalget klarer ikke å se hvilke særregler det ville være meningsfullt å gi for garasjeanlegg eller parkeringsplasser om de ble gjort til en egen type. Innføring av egne regler for garasjeseksjoner vil også bli en kompliserende faktor i loven. Blant annet måtte loven regulere grensen mellom garasjeseksjoner og andre næringsseksjoner. Man vil få spørsmål om når det er næring og når det er en garasje – f.eks. en parkeringshall der det leies ut plasser mot betaling. Eller om tekniske rom og boder kan inngå i en garasjeseksjon eller skal denne kategorien utelukkende brukes for selve

parkeringsarealene? Rettsvirkningene for de ulike seksjoneringsformålene måtte også beskrives nærmere.

Utvalgets erfaringer med eierseksjonssam-eier tilsier ikke at innføring av garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål, er nødvendig eller ønskelig. Det er heller ikke kommet innspill fra utenforstående som har tatt til ordet for dette. Tvert imot er det i innspillet fra landets storkommuner påpekt at innføringen av et nytt seksjoneringsformål er unødvendig. Alt i alt kan ikke utvalget se at de hensynene som er gjennomgått ovenfor, sett i forhold til de muligheter som finnes i dagens regelverk, tilsier at garasjeanlegg bør innføres som en ny gruppe seksjoner ved siden av næringsseksjoner.

3.2.6 Saksbehandlingstid og gebyrer

3.2.6.1 Innledning

Utvalget har drøftet om det bør lovfestes maksimum saksbehandlingstid og hvordan slike regler kan håndheves. Det er naturlig å se saksbehandlingsfrister og gebyrberegning i sammenheng og utvalget drøfter begge deler i dette avsnittet.

Undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen viser at kommunens saksbehandling av en seksjoneringsbegjæring uten mangler, ikke behøver å ta lang tid. Særlig gjelder det ved seksjonering av nybygg der det ikke er nødvendig med befarung.

3.2.6.2 Tidligere regler om saksbehandlingstid

Før 1983-loven var det bare tinglysingsdommeren som skulle behandle en seksjoneringsbegjæring. Hvor lang saksbehandlingstid dette gav, var avhengig av om tinglysingen var å jour i den aktuelle domstol. Denne loven hadde også regelen om at eiendommer som var omfattet av visse byfornyelsesvedtak, ikke kunne seksjoneres, jf. nå eierseksjonsloven § 8 første ledd.⁴² Derfor skulle også kommunen varsles senest seks måneder før begjæringen ble sendt inn. En slik regel kunne lett føre til forsinkelser, men i praksis gav de fleste kommuner straks beskjed om at det ikke var planer som kunne hindre seksjonering. I de blanketter som ble brukt, var det en egen rubrikk der det kunne krysses av for at kommunen hadde meddelt at det ikke var slike hindringer. Noen regel om maksimal saksbehandlingstid fantes ikke.

⁴² En regel utvalget foreslår opphevet, jf. avsnitt 3.2.4.3 ovenfor.

3.2.6.3 Dagens regler

I forarbeidene til eierseksjonsloven er spørsmålet om saksbehandlingstid ikke drøftet eksplisitt, og loven har ingen regler om dette. Men det nevnes at selv om kommunen fortsatt kan nekte seksjonering i byfornyelsesområder, jf. forrige avsnitt, skal ikke dette forsinke prosessen der hvor byfornyelse ikke er aktuelt.⁴³

«Poenget med seksmånedersfristen er at kommunen skal få tid til å fatte nødvendige vedtak. I mange tilfelle vil det være åpenbart at eienkomsten 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.»

Det finnes ingen pålitelige opplysninger om hvor lang tid kommunene i praksis bruker på å behandle en seksjoneringssøknad som er uten mangler, fra den kommer inn til seksjoneringsvedtaket er truffet, til vedtaket er foreløpig ført i matrikkelen eller til seksjoneringen er gjennomført ved tinglysning av vedtaket. I undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen er det imidlertid nevnt (side 57) at saksbehandlingstiden i Oslo kommune er omtrent fire måneder. Samtidig viser undersøkelsen (side 58) at selv de største kommuner – som er de som bruker lengst tid – bare bruker mellom ni og ti timer på selve saksbehandlingen. Det resterende er mao. liggetid. Ikke uventet fremgår det også av undersøkelsen at saksbehandlingstiden utgjør et betydelig problem for utbyggerne; den forsinker salg av seksjonene og fører til større kapitalkostnader som kjøperne til syvende og sist må dekke. Dette er også uttalt i en rekke av de innspill som utvalget har fått fra denne bransjen.

3.2.6.4 Utvalgets vurderinger – saksbehandlingstid

Etter utvalgets oppfatning er det uakseptabelt at en saksbehandling som samlet krever én til to arbeidsdager, skal ha liggetider som medfører en total behandlingstid på flere måneder. Det dreier seg om en oppgave der kommunen har monopol og der utbyggere risikerer store ekstrakostnader om saksbehandlingen trekker ut. Utvalget foreslår derfor at det innføres regler om saksbehandlingstid og har drøftet ulike måter å fastsette frister på. Utvalget har fått en del innspill om dette og

de fleste er positive til at det innføres lovbestemte maksimumsfrister. Dette gjelder også de største kommunene som i sitt felles innspill har foreslått tolv uker.

Hvor lang saksbehandlingstiden bør være, vil kunne variere. Ved seksjonering av nybygg der det i hovedsak dreier seg om kontroll av tegningsmateriale, bør sakene kunne behandles og avgjøres i løpet av tre-fire uker. Ved seksjonering av eksisterende bygninger forutsetter utvalget at det holdes befarung, og det vil nødvendigvis føre til en viss forlengelse av behandlingstiden. Det kan tale for å akseptere lengre tid i disse sakene enn ved seksjonering av nybygg. Dette vil også ta lengre tid dersom det fortsatt skal stilles krav om oppmåling av utvendige tilleggsdeler – et krav som utvalget foreslår å fjerne i de fleste tilfeller, jf. avsnitt 3.2.8. I mange tilfeller vil det også ta lengre tid dersom det skal seksjoneres mange seksjoner, men noen nødvendig sammenheng er det neppe her. Hvis seksjoneringsbegjæringen er gjennomarbeidet og det følger med et ordentlig tegningsmateriale, kan også en omfattende seksjonering avvikles relativt hurtig.

På tross av de forhold som kan tale for ulike frister ved ulike typer seksjoneringer, er utvalget blitt stående ved at det enkleste er å sette én frist som gjelder i alle seksjoneringssaker. Ulike frister vil komplisere regelverket. Når det gjelder fristens lengde, peker utvalget på de politiske signaler som er kommet med hensyn til å redusere fristene i plan- og bygningsloven § 21-7 fra tolv til tre uker.⁴⁴ Fristen bør derfor settes kortere enn tolv uker som ønsket i innspillet fra de store kommunene, men i første omgang vil det være drastisk å gå inn for bare tre uker. Utvalget er derfor blitt stående ved at fristen settes til *seks uker*. Det bør gi tilstrekkelig tid, også for store kommuner med en noe mer byråkratisk organisasjon, til å registrere begjæringen, behandle den og treffe vedtak. Tiden det tar å føre vedtaket i matrikkelen innregnes i denne tiden, men ikke tiden til tinglysning som kommunen ikke har herredømme over. Regelen foreslås tatt inn i § 7 femte ledd og det vises til kommentarene til denne bestemmelse.

Utvalget nevner at når man har vunnet noe erfaring med en slik frist, bør det vurderes om den bør forkortes; eventuelt bare i saker som ikke krever befarung.

Hvis det innføres bestemmelser om saksbehandlingstid, og uansett hvilke frister man ender

⁴³ Ot.prp. nr. 33 (1996–97) side 37.

⁴⁴ <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/pressesenter/pressemeldinger/2014/varsler-enklere-plan-og-byggeregler.html?id=749391>

opp med, må det også vurderes regler som sanksjonerer fristoverskridelser. Det eneste virkemiddel som kan være effektivt, er at brudd på saksbehandlingstiden reduserer kommunens gebyrkrav slik regelen er i matrikkelforskriften. Utvalget foreslår at oversittelse av fristen medfører at kommunen taper tredjeparten av gebyret, og hvis forsinkelsen varer i mer enn tre uker, faller ytterligere en tredjepart av gebyret bort. Det vises for øvrig til merknadene til forslaget om endringer i § 7 femte ledd.

Utvalget har også drøftet om det bør innføres et maksimum for tiden det skal ta å tinglyse seksjoneringsvedtaket. I dag tinglyses kurante vedtak i løpet av få dager, mens vanskelige saker kan bli liggende i mange måneder til tross for to ukersfristen i tinglysingsloven § 7. Utvalget kjenner til flere kompliserte reseksjoneringsaker der det har tatt seks til tolv måneder å få tinglyst. Dette er meget kritikkverdig, men siden det ligger utenfor mandatet å vurdere tinglysingsfrister, nøyer utvalget seg med å peke på problemet.

3.2.6.5 Tidligere regler om gebyrer

Etter eierseksjonsloven av 1983 var det kun ett gebyr – tinglysingsgebyret – knyttet til seksjoneringen. Dette utgjorde halvannet rettsgebyr og må kunne karakteriseres som ubetydelig. Det var også situasjonen forut for loven fra 1983 – i begge tilfeller var det bare tinglysingsdommeren som hadde befatning med oppdelingsbegjæringen.

3.2.6.6 Dagens regler

Da dagens lov ble vedtatt og vi fikk en kommunal saksbehandling i tillegg til tinglysingen, ble det bestemt at kommunen kunne kreve gebyr for saksbehandlingen, jf. § 7 femte ledd. Den formelle hovedregel er at den enkelte kommune fastsetter gebyret ut fra sine gjennomsnittlige kostnader, men loven har i tillegg maksimumsgebyrer som er knyttet til rettsgebyret, jf. lov 86/1982. Det er to slike maksima; kommunen kan kreve inntil fem rettsgebyr hvis det er nødvendig med befarung, i andre tilfeller inntil tre rettsgebyr. Med dagens rettsgebyr på 860 kroner, utgjør dette henholdsvis 4300 og 2580 kroner. Når det må foretas oppmåling av utvendige tilleggsdeler, kan det dessuten kreves oppmålingsgebyr og gebyr for matrikkelbrev, og særlig det første gebyret kan være betydelig. Men flere gebyr kan ikke kreves, jf. matrikkelloven § 32 første ledd som bestemmer at kommunen bare kan kreve de gebyrer som er

fastsatt i eierseksjonsloven § 7 femte ledd. Seksjonering utløser mao. disse gebyrer:

1. Seksjoneringsgebyr inntil tre eller fem rettsgebyr (2580 eller 4300 kroner).
2. Oppmålingsgebyr for utvendig tilleggsdel – fastsatt av kommunen på grunnlag av selvkost.
3. Matrikkelbrevgebyr for utvendig tilleggsdel – fastsatt av kommunen, men med maksima i matrikkelforskriften § 16 fjerde ledd.
4. Tinglysingsgebyr – 525 kroner.

Ikke uventet viser undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen at nesten 80 prosent av kommunene bruker maksimumsgebyrene på tre eller fem rettsgebyr; for de mellomstore og store kommunene er andelen enda høyere. Samtidig beklager de to største kommunene – Oslo og Bergen – seg over at gebyrene ikke dekker kostnadene. Det samme gjøres gjeldende fra andre kommuner i de innspill utvalget har fått under arbeidet sitt. I innspillet fra de store kommunene fremholdes at gebyrsatsene innebærer en sterk subsidiering av disse sakene. Det pekes også på at da eierseksjonsloven ble forberedt, undersøkte man tidsbruken i kommunene, men den gangen var kommunens rolle bare å se på om eiendommen var omfattet av byfornyingsplaner.

Utvalget bemerker imidlertid at det ikke er tilknytning til rettsgebyret som har medført at maksimumsgebyrene oppleves som lave. Selv om rettsgebyret har stått stille og vært 860 kroner siden 1. januar 2009, har det steget mer enn konsumprisindeksen i tiden etter at eierseksjonsloven ble vedtatt. I proposisjonen⁴⁵ er det opplyst at rettsgebyret var 495 kroner i januar 1996. Regulert etter konsumprisindeksen tilsvarer det 711 kroner i januar 2014. Selv om rettsgebyret ikke er økt siden 2009, er det ennå et stykke igjen før indeksen har steget like meget.

3.2.6.7 Utvalgets vurderinger – gebyrer

Undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen viser som nevnt at de fleste kommuner bruker lovens maksima, og mange mener at også disse satsene er for lave. På denne bakgrunn har utvalget vurdert om loven bør ha egne gebyrregler eller om kommunen bør stå fritt slik ordningen er etter plan- og bygningsloven (§ 33-1) og matrikkelloven (§ 32). Forutsatt at en ordning med lovbestemte gebyrer opprettholdes, har utvalget også drøftet om geby-

⁴⁵ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 39.

rene bør differensieres etter andre kriterier enn om det er nødvendig med befarings.

Utvalgets *flertall* – alle unntatt Torgersen og Wyller – mener at kommunen bør stå fritt med hensyn til å fastsette gebyrer for behandling av seksjonerings-saken, men med den begrensning at gebyrsatsene skal være basert på selvkost. Dette er ordningen både etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven, og flertallet viser til bygningslovutvalget som begrunner dette slik:⁴⁶

«For flere tjenester hvor brukerbetaling er regulert, nyttes selvkost som ramme for brukerbetaling. Etter plan og bygningsloven § 109 skal brukerbetaling maksimalt dekke selvkost. Det er imidlertid ikke noe krav at brukerbetaling skal dekke de totale kostnader ved å produsere tjenesten (full kostnadsdekning), og fraflyttingskommuner står dermed fritt til å benytte gebyr som distriktpolitisk virkemiddel. ...

Selvkost er så etablert som prinsipp for betaling av kommunale tjenester at det etter utvalgets syn ikke er grunnlag for å legge et annet prinsipp til grunn for beregningen av gebyr etter plan- og bygningsloven. Det som eventuelt kan vurderes, er om brukerbetaling skal dekke de totale kostnadene ved å produsere tjenesten, slik det eksempelvis er innenfor avfallsområdet (renovasjon). Etter utvalgets syn er dette uhensiktsmessig, og neppe rette vei å gå om man skal søke å imøtekomme kritikken som har fremkommet mot høye gebyrer.

Utvalget har kommet til at begrensningen til selvkost skal tas inn i lovteksten for å tydeliggjøre at selvkost er lovens øvre ramme. Dette sentrale elementet ved gebyrberegningen bør fremgå av lovteksten, og ikke bare av forskriften. En slik presisering vil i noen grad imøtekomme kritikken som har vært reist mot de kommunale gebyrene, idet selvkostprinsippet synliggjøres. ...»

Etter *flertallets* oppfatning gjør disse hensynene seg også gjeldende i seksjonerings-saker, og det understrekes at selvkostprinsippet setter grenser for hvordan kommunen kan utforme gebyrregulativene. Flertallet viser til utvalgets merknader til § 7 når det gjelder disse spørsmål. Etter flertallets oppfatning kan en ordning med lovbestemte maksima føre til at det i realiteten er skattebetalerne

som subsidierer denne delen av kommunens virksomhet.

Et *mindretall* – Torgersen og Wyller – er enig i at kommunen skal fastsette gebyrene og at de skal baseres på selvkost. Mindretallet mener imidlertid at ordningen med maksimalsatser for gebyrer bør videreføres, men slik at gebyrene økes. Mindretallet peker først og fremst på at kommunen har monopol på å behandle seksjonerings-saker. Det taler med styrke for at det settes maksimumsgrenser for gebyrene. Behandlingen av en seksjoneringsbegjæring der alt er på plass, er dessuten enkel og ikke særlig ressurskrevende. Særlig gjelder det for nybygg der tegninger og situasjonsplan oftest er av god kvalitet og kan brukes uten videre. Ved mange seksjoneringsprosjekter utgjør gebyr en helt ubetydelig kostnad for utbyggeren, og mange utbyggere ville sikkert betalt det tidoble om de kunne få en raskere behandling. Det tilsier at det ikke er særlig problematisk med en merkbar økning av gebyrene hvis det kan effektivisere saksbehandlingen.

Mindretallet har også vurdert om maksimumsgebyret bør variere med antall seksjoner eller andre elementer som reflekterer hvor meget arbeide kommunen har. En mulighet er å knytte gebyret til seksjonerings omfang slik at det blir høyere når det er mange seksjoner. En slik grense vil alltid måtte bli noe tilfeldig, men siden loven i andre sammenhenger har et skille mellom åtte og ni seksjoner, kunne det være et aktuelt skille. Ved reseksjonerings etter § 12 og § 13 annet ledd (formålsendring) bør det i så fall være avgjørende hvor mange seksjoner reseksjonerings omfatter, ikke hvor mange seksjoner det er totalt. Ved reseksjonering etter § 13 første ledd bør det totale antall seksjoner bestemme gebyrets størrelse. En annen mulighet er å knytte gebyret til saksbehandlingstid slik at jo raskere kommunen treffer vedtaket, jo høyere gebyr kan det kreves.

Mindretallet har også vurdert om gebyrets størrelse fortsatt bør være knyttet til rettsgebyret eller andre variable størrelser som reflekterer pris- og kostnadsutviklingen, f.eks. konsumprisindeksen eller folketrygdens grunnbeløp. Det vil alltid være fordeler og ulemper med alle slike indekstilknytninger, og mindretallet kan ikke se at det er noen fordel ved å knytte gebyret til andre variabler enn rettsgebyret. At rettsgebyret ikke har økt siden 2009 er uttrykk for et politisk valg, og når staten ikke ønsker å øke sine gebyrinntekter, er det ikke urimelig at en slik holdning også gjøres gjeldende for kommunale gebyrer. En annen fordel med rettsgebyret, er at beløpet er lavt og at det alltid har vært fastsatt i hele femkro-

⁴⁶ NOU 2005: 12 side 450–51.

ner. Det gjør det lettere å fastsette et gebyr med en enkel multiplikator og det fører til at det konkrete maksimumsgebyr lett kan beregnes.

Mindretallet er etter dette blitt stående ved at gebyret fortsatt skal baseres på selvkost, men at maksimalsatsene tredobles til ni rettsgebyr for vanlige saker og femten rettsgebyr for saker med befaring. Med slike maksimumssatser vil kommunene, etter mindretallets oppfatning, få dekket sine kostnader til saksbehandlingen dersom de organiserer virksomheten på en hensiktsmessig måte.

3.2.7 Tidspunkt for seksjonering

3.2.7.1 Innledning

Tidspunktet for når seksjonering kan foretas, er regulert i eierseksjonsloven § 6 femte ledd, som lyder:

«Planlagt bygning kan ikke seksjoneres før det foreligger igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven. I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.»

Spørsmålet om når seksjonering kan foretas, er først og fremst en avveining mellom en utbyggers finansieringsbehov på den ene siden, og på den andre siden hensynet til å unngå at det registreres ubygde seksjoner som aldri blir realisert. Men det er også andre hensyn som gjør seg gjeldende, jf. nedenfor i avsnitt 3.2.7.2 og 3.2.7.3.

I eierseksjonslovens forarbeider⁴⁷ konkluderte departementet slik for så vidt gjelder *nybygg*:

«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.»

Som man ser, ble det i forarbeidene brukt ordet *byggetillatelse*, og det ble også brukt i den opprinnelige lovteksten. Begrepet var ikke definert i plan- og bygningsloven av 1985, som – i likhet med dagens plan- og bygningslov – opererte med to typer tillatelser; rammetillatelse og igangset-

tingstillatelse. I Kommunaldepartementets rundskriv om eierseksjonsloven ble det fremholdt at man – «etter ei nærare vurdering» – var kommet til at byggetillatelse i § 6 femte ledd måtte forstås som rammetillatelse.⁴⁸ Til tross for det, var det etter utvalgets erfaring flere kommuner som krevde igangsettingstillatelse før man tillot seksjonering av nybygg.

I forbindelse med matrikkelloven i 2005 ble ordlyden i § 6 femte ledd endret slik at det i dag kreves *igangsettingstillatelse*. Dette var ifølge proposisjonen ment som en presisering,⁴⁹ uten at utvalget kan se at matrikkellovens forarbeider har noen nærmere drøftelse av seksjoneringstidspunktet.

Det må forøvrig nevnes at eierseksjonsloven fortsatt ikke er helt entydig på dette punkt. Det er ikke uvanlig at også igangsettelsestillatelser «deles opp». Man kan f.eks. få rammetillatelse til et større byggeprosjekt, men søker i første omgang bare igangsettingstillatelse for grave- og betongarbeider og/eller for det første av flere byggetrinn. I slike tilfeller er det ikke gitt *om* man kan seksjonere og *hva* som kan seksjoneres.

Når det gjelder *bestående bygg*, fant departementet grunn til å stille strengere krav for å tillate seksjonering enn ved nybygg, og i proposisjonen er det begrunnet slik:⁵⁰

«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

⁴⁷ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 33.

⁴⁸ Rundskriv H-3/98 side 14

⁴⁹ Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 201.

⁵⁰ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 33.

problemer for resten av sameiet enn man opplever ved seksjonering av nybygg.»

På denne bakgrunn fikk § 6 regelen i femte ledd annet punktum som krever at seksjonering av bestående bygninger bare kan omfatte ferdig utbygde bruksenheter.

3.2.7.2 *Nærmere om dagens situasjon – utfordringer ved nybygg*

Utvalget har ikke inntrykk av at tidspunktet for når man kan kreve seksjonering av et *nybygg* er problematisk dersom utbyggingen skjer i én omgang og det er samme utbygger som bygger ut hele bygget. Eiendommen som bygges ut kan da pantsettes i sin helhet til samme finansieringskilde, og ved seksjoneringen følger pantet med på alle seksjonene. At seksjonering ikke kan skje før det foreligger igangsettingstillatelse vil formentlig ikke være en hindring, da byggetiden (normalt) vil være lengre enn tiden det tar å gjennomføre seksjoneringen. Utbygger må bare påse at han krever seksjonering tidnok til at dette er gjennomført innen seksjonene skal overskjøtes til sluttbrukerne.

Seksjoneringstidspunktet kan imidlertid bli et problem i blant annet disse typetilfellene:

Det er flere enn én utbygger: Det kan tenkes at utbygger 1 eier en tomt som skal bygges ut til næringsformål i første etasje, boligformål i de øvrige etasjene, samt et felles parkeringsanlegg i kjelleren. Utbygger 1 ønsker å bygge ut næringsdelen selv, men selger boligdelen til utbygger 2, som skal bygge ut denne. Parkeringskjelleren skal de bygge ut i fellesskap. I dette tilfellet vil utbygger 2 og hans finansieringskilde måtte ha et pantobjekt å forholde seg til. Både fordi han skal betale for sin andel av tomten (utbygger 1 ønsker dette oppgjøret så snart som mulig) og fordi han må åpne et byggelån for å kunne ta sin andel av kostnadene forbundet med byggingen av parkeringsanlegget. Partene vil derfor være tjente med at eiendommen kan seksjoneres så tidlig som mulig, slik at de disponerer hver sin(e) seksjon(er).

Utbyggingen skal skje i flere byggetrinn, alt i nær fremtid: Ikke sjelden skal en utbygger utvikle og bebygge en større tomt med flere boligblokker. Hvor hurtig han bygger ut avhenger av salgstakten; normalt starter man ikke byggingen av et byggetrinn før en forholdsvis stor andel av boenhetene er forhåndssolgt. Salgstakten styrer derfor også når det søkes om igangsettingstillatelse, som igjen styrer når det kan søkes om seksjonering. Er

salgstakten ikke hurtig nok, vil utbygger normalt være nødt til å dele prosjektet opp i flere eiendommer og etablere flere seksjonssameier. Det skyldes at han må ha første byggetrinn ferdig seksjonert til boligene skal overtas av sluttbrukerne og det skal foretas oppgjør og overskjøting. I en slik situasjon har ikke utbygger tid til å avvente igangsettingstillatelse på de senere byggetrinnene.

En slik oppstyking fratar imidlertid sameierne stordriftsfordelene ved å være ett stort seksjonssameie fremfor flere mindre.⁵¹ Det kan også være en kompliserende faktor at fellesfunksjoner som skal betjene alle sameiene, tilfeldigvis havner i ett av dem. Det er fare for at det oppstår konflikter mellom sameiene om slike fellesfunksjoner. Særlig gjelder det hvis utbygger ikke har vært tilstrekkelig nøye med å fastsette og tinglyse rettigheter og forpliktelser til slike fellesfunksjoner sameiene imellom. Konfliktene kan dreie seg om hvem som har rett til å bruke hva, i hvilken utstrekning man skal være med og betale for dette, delta på dugnader og vedlikehold osv.

En etappevis reseksjonering av eiendommen kunne vært et alternativ om det var tale om en næringsseiendom med et begrenset antall næringsseksjoner, men i et større boligprosjekt ville en slik fremgangsmåte bli både komplisert og ressurskrevende.

3.2.7.3 *Nærmere om dagens situasjon – utfordringer ved eksisterende bygg*

I mandatet er utvalget uttrykkelig bedt om å vurdere om planlagte bruksenheter bør kunne seksjoneres på et tidligere tidspunkt enn etter dagens lov, og det er særlig pekt på at seksjonering på et senere tidspunkt kan vanskeliggjøre finansiering og garantistillelse. I dag følger det av eierseksjonsloven § 6 femte ledd annet punktum at en bruksenhet skal være «ferdig utbygd» før den kan seksjoneres. Utvalget legger til grunn at dette er en aktuell problemstilling både ved første gangsseksjoneringer og ved reseksjoneringer.

Ved *førstegangsseksjonering* vil den som ønsker å etablere seksjonene som regel disponere hele eiendommen. Det kan f.eks. være en utbygger som rehabiliterer en bygård og som ønsker å seksjonere denne og selge seksjonene. Utbyggeren vil naturlig nok ønske å få oppgjør så snart som mulig etter at leilighetene er ferdige og klare for overtakelse. Oppgjøret kan imidlertid ikke gjennomføres før eiendommen er seksjonert. Særlig i

⁵¹ Utvalget drøfter disse problemene også i avsnitt 3.9.2 nedenfor.

kommuner med lang saksbehandlingstid i seksjoneringsaker, kan det derfor gå lang tid fra seksjonene er klare for overtakelse og frem til oppgjørene kan gjennomføres. Dette kan medføre betydelige finanskostnader for utbygger som må holde byggelån lenger enn det som ellers ville vært nødvendig. Hvis utbygger er tilstrekkelig forutseende og tar hensyn til en mulig forsinkelse, er dette en kostnad som helt eller delvis blir flyttet over på sluttkjøperne.

I *reseksjoneringsstilfellene* vil situasjonen ofte være at den som skal bygge ut nye bruksenheter, er en annen enn sameierne selv. En tredjemann har f.eks. kjøpt retten til å bygge ut på deler av sameiets fellesareal som ellers er ubrukt – det kan være kaldloft, kjeller eller andre rom som skal konverteres til beboelse. I et slikt tilfelle, vil manglende seksjonering skape problemer både for oppjøret mellom utbygger og den han kjøper utbygging retten fra, for utbyggers mulighet til å ta opp et byggelån med sikkerhet i det som skal bygges ut, og for oppjøret mellom utbygger og sluttbruker.

I tillegg til disse praktiske vanskelighetene med oppgjør og overtakelse, skaper skillet mellom nybygg og eksisterende bygg utfordringer ved lovtolkningen. Ved omfattende rehabiliteringsprosjekter kan det være uklart om seksjoneringen gjelder bruksenheter i en «bestående bygning» eller om det gjelder et nybygg. Et eksempel kan være at fasadene beholdes mens alt innvendig rives og bygges nytt. Man får også en grensdraging mellom hva som er seksjonering inne i en «bestående bygning» og hva som er seksjonering av tilbygg eller påbygg som formentlig må likestilles med seksjonering av nybygg. Dette gjelder nye bygninger eller bygningsdeler på samme eiendom som ikke er omsluttet av eksisterende bygning og som er helt eller delvis selvstendig fra denne.

3.2.7.4 Utvalgets vurderinger

Som gjennomgangen ovenfor viser, gir dagens regler om seksjoneringstidspunktet en del utfordringer fordi man ikke kan seksjonere på et tidligere tidspunkt. Utvalget ser imidlertid også de betenkeligheter det er ved å ha et tidlig seksjoneringstidspunkt.

Det kan føre med seg ulike vanskeligheter og uklarheter om noe tillates seksjonert så tidlig at seksjoneringen senere viser seg å ikke stemme overens med det som blir bygget. Dette er hovedinnvendingen mot å tillate seksjonering på et tidlig tidspunkt; bruksenheterne kan bli bygget annerle-

des enn de er seksjonert eller de blir ikke bygget i det hele tatt.

Hvis det som faktisk blir bygget ikke stemmer overens med seksjoneringen, mangler kommunene og tinglysingsmyndigheten i dag en klar hjemmel til å kreve, eller på eget tiltak gjennomføre, en reseksjonering eller å slette seksjoneringen. Man er derfor avhengig av at utbygger selv tar fatt i dette og avstemmer seksjoneringen med den faktiske tilstanden. Det er det imidlertid ikke sikkert vil bli gjort. Hvis f.eks. byggingen stanses (permanent) på grunn av økonomiske vanskeligheter hos utbygger, er det mest sannsynlig at han savner både vilje og evne til å korrigere seksjoneringen.

Uoverensstemmelse mellom det seksjonerte og det som blir bygget kan også skape en vanskelig situasjon for de seksjonene som eventuelt er ferdige og overtatt av sluttbrukerne. Rettighets- og pliktforhold mellom seksjoner i bruk og «papirseksjoner» kan være uklart og gi grobunn for konflikter.

Til tross for disse betenkeligheter, er det utvalgets oppfatning at fordelene med et tidligere seksjoneringstidspunkt er større og inntreffer oftere enn problemer med at eiendommer ikke bygges ut i samsvar med en godkjent seksjonering. Utvalget er ikke kjent med at seksjonering ved rammetillatelse, som Kommunaldepartementets rundskriv åpnet for frem til lovendringen i 2005,⁵² skapte et stort antall problemer med «papirseksjoner». På denne bakgrunn foreslår utvalget at seksjonering av nybygg skal tillates når det foreligger rammetillatelse til bygget.

Når det gjelder seksjonering av ubygde bruksenheter i eksisterende bygg, veier de særhensyn som tidligere er nevnt tyngre, men de er likevel ikke tilstrekkelig til å begrunne en annen regel. De kan dessuten motvirkes av de regler utvalget foreslår om rett til å kreve reseksjonering ved betydelige avvik, jf. nedenfor. Om man likestiller reglene for nybygg og eksisterende bygg, oppnår man dessuten en lovteknisk forenkling. Utvalget foreslår derfor at rammetillatelse skal være tilstrekkelig også for å kunne seksjonere ubygde bruksenheter i bestående bygninger.

Med dette som utgangspunkt, har utvalget forsøkt å finne nye løsninger som kan motvirke de problemene tidlige seksjoneringer kan medføre.

Utvalget har vurdert om det er mulig å innføre regler om «foreløpige seksjoneringer», dvs. at seksjoner som er opprettet før de er bygget, skal «falle

⁵² Lovendringen skjedde ifbm. matrikkelloven og trådte først i kraft 1. januar 2010.

bort» av seg selv hvis de ikke bygges i løpet av en bestemt frist. Et slikt bortfall vil gjelde hele seksjonssameiet, hvis ingen deler blir bygget, eller bare enkelte seksjoner som ikke blir bygget. Utvalget mener imidlertid at et automatisk bortfall vil kunne gi uheldige følger i enkelte tilfeller. Det kan foreligge særlige og unnskyldelige omstendigheter som har medført at seksjoner ikke er blitt bygget innen fristen. Etter utvalgets oppfatning kan det være behov for en grundigere saksbehandling som kan ta hensyn til de konkrete forhold i slike tilfeller. Utvalget foretrekker derfor at det gjennomføres en forvaltningsmessig prosess rundt endringene, fremfor et automatisk bortfall. I stedet for en foreløpig seksjonering, foreslår utvalget at *kommunen* gis en klar hjemmel til å kreve reseksjonering hvis det bygges vesentlig ulikt fra det som er seksjonert, eller sletting av seksjoneringen der det ikke bygges i det hele tatt. En slik adgang til å kreve eller gjennomføre endringer på egenhånd, er ikke ment å gjelde ethvert bagatellmessig avvik, men kun avvik som er av reell betydning. Dagens rettstilstand forutsetter at ubetydelige avvik aksepteres.⁵³ Utvalget har ikke ment å endre på dette.

Plikten til å foreta en reseksjonering må påhvile de som eier de berørte seksjonene. Man kunne tenke seg at den som var eier på seksjoneringstidspunktet også hadde en selvstendig reseksjoneringsplikt, uavhengig av om han ikke lenger var eier av seksjonene. Privatrettslig ville det imidlertid kunne være vanskelig eller umulig for vedkommende å følge opp en slik plikt.

Reseksjonering eller sletting som her nevnt, kan slå uheldig ut for den som har etablert rettigheter i en ubygget seksjon. Slettes hele seksjoneringen på en eiendom, er det naturlig at rettighetshaverne beholder tilsvarende ideelle andeler eller rettigheter i ideelle andeler i eiendommen. Hvis det bare er noen seksjoner som slettes, mens det fortsatt består et seksjonssameie med de fullførte bruksenheter, er det vanskelig å se noen annen løsning enn at rettigheter i seksjonene som slettes, tapes fullstendig. En slik problemstilling vil i praksis være mest aktuell for *banker* som gir et byggelån mot å ta pant i ubygde seksjoner. Disse må forventes å være godt i stand til å vurdere risikoen ved at pantet går tapt om en slik situasjon skulle oppstå, og de får heller la være å gi lån om de mener sikkerheten ikke er god nok. For *boligkjøpere* vil en slik regel om bortfall neppe være noe problem. Ved kjøp av bolig under oppføring kan det ikke kreves betaling før boligen faktisk er

bygget og klar til overtakelse, jf. boligoppføringsloven § 46.⁵⁴

Utvalget nevner for ordens skyld at matrikellovutvalget foreslo en lignende ordning om at anleggseiendom skulle opphøre å eksistere hvis den aktuelle bygningen eller konstruksjonen ikke ble bygget ferdig innen en bestemt frist.⁵⁵ Dette forslaget ble avvist av Miljøverndepartementet, som i proposisjonen gav slik begrunnelse:⁵⁶

«Dersom ein anleggseigedom først er etablert, kan det vere påhefta rettar og pant på denne eininga som gjer at den ikkje utan vidare kan opphøyre. Tilsvarande gjeld allereie for eigarsleksjonar: Er den først etablert, «fangar bordet». For å fjerne ein anleggseigedom må det skje ei ordinær samanføyning med den grunneigedommen anleggseigedommen ligg direkte over eller under. Dette er det opp til partane sjølve å initiere.»

Dette utvalget avveier med andre ord de ulike hensynene annerledes enn Miljøverndepartementet gjorde.

Utvalget er etter dette kommet til at kommunen bør få en uttrykkelig hjemmel til å kreve reseksjonering eller sletting av seksjoner,⁵⁷ uten at seksjonseierne eller andre rettighetshavere kan motsette seg dette. Når det gjelder reseksjonering, må kommunens rett gjelde i de tilfeller seksjonene blir bygget med et ikke ubetydelig avvik fra slik de er seksjonert. Sletting kan kreves dersom seksjoner ikke er blitt bygget ferdig innen fem år etter at seksjoneringen ble foretatt. Fristen må kunne forlenges ved søknad. Både ved reseksjoneringer og ved slettinger, skal sameiebrøken endres i samsvar med de aktuelle endringer i sameiet, men slik at det innbyrdes forholdet mellom de gjenstående seksjonene består. Det vises for øvrig til kommentarene til § 14.

Utvalget ser at det kan oppstå tilfeller hvor det faller på sameierne å «rydde opp» etter noe som en utbygger skulle ha påsett at kom i orden. Det kan imidlertid være forhold som gjør utbygger ute av stand til å ordne dette, f.eks. en konkurs. I alle tilfeller vil det ofte være umulig for utbygger på privatrettslig grunnlag å gjennomføre en reseksjonering, fordi han ikke lenger eier de berørte

⁵³ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 33.

⁵⁴ Etter § 47 annet ledd kan det avtales forskuddsbetaling for ferdigstillelse og overskjøtning, men det forutsetter at utbygger stiller en fullverdig bankgaranti for det betalte beløp.

⁵⁵ NOU 1999: 1 side 173.

⁵⁶ Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 108.

⁵⁷ Også sletting av seksjoner er reseksjonering.

seksjonene. Når det er sagt, vil en rydding i seksjoneringen være i sameiernes egen interesse. Bestemmelsen kan dessuten være en fordel for sameierne, fordi de vil ha anledning til å henvende seg til kommunen og be kommunen pålegge reseksjonering i de tilfeller det er sameiere som ikke ønsker å medvirke til en slik reseksjonering. Om sameierne kan kreve kostnadene med en slik reseksjoneringsprosess dekket av utbyggeren eller andre, må avgjøres etter alminnelige obligasjonsrettslige regler.

3.2.7.5 Forholdet til opprettelse av anleggseiendom

Etter matrikkeloven § 11 første ledd tredje punktum kreves det også igangsettingstillatelse før man kan opprette en anleggseiendom som ikke er bygget. Dette vilkåret er begrunnet slik i matrikkelovens forarbeider:⁵⁸

«Departementet legg vekt på at anleggseigedom blir knytt til ein faktisk konstruksjon, og at matrikkelen slik speglar dei fysiske forholda. Regelverket bør ikkje opne for å matrikulere anleggseigedommar som det er stor sjanse for at ikkje blir realiserte etter føresetnadane. Departementet anbefalar derfor at matrikulering ikkje kan skje før det er gitt løyve om igangsetting, jf plan- og bygningslova § 95a nr. 2, sjølv om det ut frå reine panteomsyn kunne vere ønskeleg å opprette anleggseigedom før det er gitt byggjeløyve.»

Forholdet mellom eierseksjonsloven og matrikkeloven er omfattet av utvalgets mandat, og utvalget har vurdert hvorvidt tidspunktet for opprettelse av ubygget anleggseiendom bør flyttes frem i tid på linje med seksjoneringstidspunktet for ubygde bruksenheter, altså til tidspunkt for rammetillatelse.

I utgangspunktet ville utvalget se på det som en fordel om seksjonering og opprettelse av anleggseiendom kan skje på samme tidspunkt. I større og kompliserte utbyggingsprosjekter inngår gjerne både seksjonering og opprettelse av anleggseiendom.

På den annen side er det et prinsipielt skille mellom seksjonering av en eiendom og opprettelse av en anleggseiendom. En seksjonering er etter eierseksjonsloven § 1 første ledd annet punktum opprettelse av «sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere

boliger eller andre bruksenheter i eiendommen». Opprettelsen skjer med andre ord innenfor samme eiendom og seksjoneringen har ingen betydning for eiendommens ytre grenser. Seksjoneringen avgrenser bruksenheter mot hverandre og mot fellesarealer. Dersom seksjoneringen ikke stemmer overens med det som er bygget, er det et internt anliggende i sameiet å eventuelt korrigere dette ved reseksjonering.

Til forskjell fra dette, innebærer opprettelsen av en anleggseiendom som oftest at man skiller et volum ut fra én eller flere andre eiendommer. Dermed etableres det nye eiendomsgrenser. Hvis disse grensene ikke stemmer overens med det som faktisk blir bygget, anser utvalget dette for å være et mer komplisert forhold å rette opp i enn en misvisende seksjonering. Særlig hvis volumet bygges utover den anleggseiendommen som er blitt matrikulert, kan det oppstå problemer i fremtiden ved å ha en bygning delvis på fremmed grunn. Det kan vanskelig gis lovbestemmelser om at eiendomsgrenser kan kreves flyttet hvis en anleggseiendom blir bygget annerledes enn den er matrikulert. Utvalgets forslag om adgang til å kreve reseksjonering eller sletting i seksjonssameier, har derfor liten overføringsverdi til den tilsvarende problemstillingen for anleggseiendom.

Dersom ubygd anleggseiendom først kan opprettes når det foreligger igangsettingstillatelse, reduseres faren for at anleggseiendommen bygges annerledes enn den er matrikulert. På denne bakgrunn har utvalget konkludert med at man ikke bør endre tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom som ikke er bygget.

3.2.8 Oppmåling av tilleggsdeler

3.2.8.1 Innledning

Selv om det ikke er uttrykkelig nevnt som en problemstilling i utvalgets mandat, har utvalget på eget initiativ tatt opp kravet om oppmåling av utendørs tilleggsdeler til vurdering. Spørsmålet har en sammenheng med eierseksjonslovens forhold til matrikkeloven som utvalget også drøfter i avsnitt 3.2.9 og 3.9.3.

Oppmåling av utendørs tilleggsdeler er regulert i eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Da loven ble vedtatt lød dette leddet:

«Skal noen av bruksenheter omfatte ubegygd 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

⁵⁸ Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 107.

denne måten, skal grensene angis i målebrevskart, som også skal følge seksjoneringsstillatelsen. Målebrevskartet skal utarbeides av kommunen etter reglene i delingsloven uten særskilt søknad.»

Dette var en ny bestemmelse; etter den tidligere eierseksjonslov var det ikke anledning til å la ubebygde deler av eiendommen tilhøre de enkelte seksjonene. Kravet om anmerkning på et situasjonskart når vilkårene for dette var oppfylte, og på målebrevskart når vilkårene ikke var oppfylte, berodde på følgende avveining:⁵⁹

«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.»

Da matrikkelloven ble vedtatt, ble også eierseksjonsloven § 9 annet ledd endret, og i dag lyder bestemmelsen slik:

«Bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkelloven. Matrikkelbrev skal utarbeides av kommunen etter reglene i matrikkelloven uten særskilt søknad.»

I tillegg følger det av matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e) at det kreves oppmåling av «eigar-seksjon som omfattar uteareal, eller nytt eller endra uteareal til eksisterande eigarseksjon».

⁵⁹ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 35.

Endringen i eierseksjonsloven § 9 annet ledd er slik begrunnet i matrikkellovens forarbeider:⁶⁰

«Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å videreføre et slikt to-sporet system [dvs. anmerkning på situasjonskart som alternativ til oppmåling]. Utvalget viser til at lovforslaget sidestiller eierseksjoner som matrikkelenhet på linje med grunneiendom, anleggseiendom og festegrund. Et viktig formål med reglene i matrikkelloven er å hindre at det oppstår tvist om eiendomsgrenser. Det legges derfor vekt på at utforme regler som på en betryggende måte ivaretar behovet for sikker dokumentasjon av eiendomsgrenser. Etter utvalgets vurdering bør matrikkellovens system brukes i alle tilfeller der ubebygd uteareal skal inngå som en del av seksjonene. Utvalget vil påpeke at grenser for ubebygd uteareal til eierseksjon ikke er eiendomsgrenser, men bruksrettsgrenser. Behovet for en klar og entydig stedfesting og kartlegging er imidlertid etter utvalgets vurdering det samme, fordi bruksrettsgrensene i det alt vesentlige har samme virkning som ordinære eiendomsgrenser.»

I høringen til matrikkellovutvalget uttalte Kommunaldepartementet:⁶¹

«Vi har heller ingen sterke motforestillinger mot at eierseksjonsloven § 9 endres, slik at det holdes oppmålingsforretning i alle tilfeller hvor ubebygde utearealer skal inngå som tilleggsdeler til seksjon(er). KRD legger da vekt på at man unngår et to-sporet system, samtidig som oppmålingsforretningen i mange tilfeller likevel kan gjennomføres som en enkel og rimelig kontorforretning.»

Miljøverndepartementet tiltrådte deretter matrikkellovutvalgets forslag uten særlige kommentarer.⁶²

3.2.8.2 Utvalgets vurderinger

Etter utvalgets syn har kravet om oppmåling av alle utendørs tilleggsdeler ikke vært heldig. Det forlenger seksjoneringsprosessen vesentlig og virker fordyrende at det må gjennomføres og betales for en oppmålingsforretning.

⁶⁰ NOU 1999: 1 side 219.

⁶¹ Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 151.

⁶² Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 152.

I rapporten fra Høgskolen i Bergen⁶³ er det vist til at det er store forskjeller mellom de gebyrer som de ulike kommuner tar for oppmåling av utendørs tilleggsdeler. Gebyrene i den øvre enden virker dessuten svært høye.⁶⁴ Når det gjelder øket tidsbruk som følge av oppmålingskravet, gis det en indikasjon på denne når det i matrikkelforskriften § 18 første ledd er en lengstefrist på 16 uker for å foreta oppmåling. I tillegg kan det komme en suspensjon av denne fristen vinterstid hvis det er fastsatt i lokal forskrift, jf. samme forskrift § 18 tredje ledd tredje punktum. Utvalget vil likevel understreke at det er tale om maksimumsfrister – mange kommuner gjennomfører oppmålingen hurtigere enn de frister som gjelder.

Utvalgets erfaring er imidlertid at kostnadene og tidsbruken ved oppmåling av utendørs tilleggsdeler i stor grad har ført til at andre og mindre tilfredsstillende løsninger blir benyttet, typisk ved at det blir vedtektsfestet eksklusive bruksretter til bestemte deler av utearealene.⁶⁵ På grunn av kravet om midlertidighet i eierseksjonsloven § 19 femte ledd, vil slike løsninger ikke gi den samme sikkerhet for eneretten til bruk som en tilleggsdel gir.

På innspillmøtet som utvalget avholdt, samt i mottatte skriftlige innspill fra matrikkellovutvalgets leder, er det hevdet at en forutsetning for innføring av oppmålingskravet, var at det samtidig skulle tilrettelegges for et privat landmålervesen. Da endringene av matrikkelloven i 2007 fjernet reglene om et privat landmålervesen,⁶⁶ fikk det konsekvenser for de kostnadene og tidsbruken som var forutsatt da kravet om oppmåling ble foreslått. Utvalget tar ikke nærmere stilling til om det er en sammenheng som her anført.

I tillegg til de problemene som krav om oppmåling av alle utendørs tilleggsdeler fører med seg med hensyn til kostnader og tidsbruk, er utvalget i tvil om innføringen av kravet var tilstrekkelig forankret i et reelt behov for oppmåling.

Som nevnt i forarbeidene til lovendringen, er det viktig at anmerkning av tilleggsdelenes grenser skjer på en tydelig måte. Det vil motvirke senere konflikter mellom sameiere om hvem som

har bruksrett til hva. Men det må understrekes at en oppmåling ikke vil innebære at grensene som måles opp har «rettslig troverdighet». Dette ble påpekt av matrikkellovutvalget som uttalte:⁶⁷

«Matrikkelen skal ha informasjon om fysiske forhold og andre opplysninger som bør anmerkes og gjøres tilgjengelig i et register, og som det ikke er nødvendig eller mulig å tinglyse. Matrikkelen får imidlertid ikke rettslig troverdighet på linje med grunnboka.»

En oppmålt grense for en utendørs tilleggsdel vil med andre ord ikke alene være avgjørende for hvor den «reelle» grense går. Oppmålingen vil kun fungere som et bevis i så henseende. På denne måten blir det likt med en grense som er anmerket på et situasjonskart og som er avgrenset «av bygningsdeler eller som utmål fra slike» slik loven tidligere åpnet opp for.

Fordelen med oppmåling fremfor andre former for avgrensning er at oppmålingen angir grensen mer presist, dvs. at den vil være et bedre bevis. Utvalget er ikke i tvil om at oppmåling og koordinatfesting gir en større nøyaktighet enn det en angivelse på et situasjonskart kan gi. Likevel er ikke utvalget overbevist om at denne økte kvaliteten forsvarer de merkostnader og tidsforbruk oppmålingen fører med seg. Utvalget er ikke kjent med at anmerkninger på situasjonskart var veldig problematisk fordi grenseangivelsene gjennomgående var for dårlige med denne metoden. Tvert imot har man inntrykk av at metoden stort sett fungerte bra, selv om det kunne forekomme at ikke alle situasjonskart hadde så nøyaktige angivelser av utendørs tilleggsdeler som de burde hatt. Utvalget kommer tilbake til hvilke krav som bør stilles for angivelse av utendørs tilleggsdeler på et situasjonskart.

I forlengelsen av dette, bemerker utvalget at oppmålte tilleggsdeler i dag vises i matrikkelkartet med grenser som er like eiendomsgrensene. Utvalget mener det er uheldig og egnet til å skape forvirring at grenser for en bruksretts omfang vises likt som grenser for eiendomsrett.

Hvis kravet om oppmåling av alle utendørs tilleggsdeler oppheves, vil man også oppnå en lovteknisk fordel. Utvalget er således kjent med at det i dag er en uklar og varierende kommunal praksis med tanke på hva som skal anses som utendørs tilleggsdeler og hva anses som «tilleggsdel bygg». Mange kommuner synes å ha lagt seg på en praksis om at man anser noe som tilleggsdel

⁶³ HiBs rapport side 59–60.

⁶⁴ Se forøvrig utvalgets vurdering av gebyrer i avsnitt 3.2.6.7.

⁶⁵ Utvalget er også kjent med at noen kommuner har anbefalt private rekvirenter slike løsninger for å gå klar av oppmålingskravet.

⁶⁶ Se Ot.prp. nr. 57 (2006–2007) for detaljer.

⁶⁷ NOU 1999: 1 side 21.

bygg dersom arealet er på eller omkranset av en «varig» konstruksjon, selv om arealet utvilsomt er utendørs. Etter et slikt syn vil et areal som er omkranset av en støpt kant – uavhengig av kantens høyde – kunne være tilleggsdel bygg. Videre kan man da få grensetilfeller f.eks. for arealer på støpt plate (uten kant), arealer på trekonstruksjoner (f.eks. terrasser) eller på arealer omkranset av kantstein (som det vil være mulig å flytte på). Utvalget vil være forsiktig med å tillegge andre motiver som ikke er klart tilkjennegitt, men har fått inntrykk av at mange kommuner søker å strekke begrepet «tilleggsdel bygg» lengst mulig, nettopp for å gå klar av oppmålingskravet. Fjernes kravet om oppmåling av alle utendørs tilleggsdeler, vil man unngå en slik praksis beskrevet ovenfor. Ved å gå tilbake til den tidligere ordning, er det bare nødvendig med oppmåling når utendørs tilleggsdeler ikke kan anmerkes av eller ved utmål fra bygninger.

I denne sammenheng skal det nevnes at matrikkellovutvalget mente at de dagjeldende reglene om angivelse av utendørs tilleggsdeler, førte til problematiske grensetilfeller, og at endringen i eierseksjonsloven § 9 annet ledd ville motvirke dette.⁶⁸ Dette utvalget er ikke enig med matrikkellovutvalget i det. Endelig nevner utvalget at man heller ikke finner matrikkellovutvalgets argument om å unngå et «to-sporet system» tilstrekkelig til å beholde dagens ordning.

På denne bakgrunn foreslår utvalget å reversere de endringer i § 9 annet ledd som ble gjort da matrikkelloven ble vedtatt. Utvalget mener at den tidligere regelen om å angi utendørs tilleggsdeler på situasjonskartet hvis de kunne avgrensnes av bygningsdeler eller utmål, var hensiktsmessig. Regelen representerte en god avveining mellom å være praktisk gjennomførbar og behovet for å ha klare grenser. Utvalgets forslag er derfor at den tidligere bestemmelsen i hovedsak gjeninnføres. Men utvalget foreslår noen terminologiske endringer som følge av matrikkelloven og enkelte presiseringer av vilkårene, jf. bemerkningene til lovutkastet i avsnitt 4.2.4.1.

Som en følge av forslaget om å reversere endringen i eierseksjonsloven § 9 annet ledd, bør den tilhørende bestemmelse i matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e oppheves. Utvalget har vurdert om den kunne vært skrevet om slik at den reflekterte den nye bestemmelse i eierseksjonsloven; dvs. at det kreves oppmålingsforretning i de tilfeller som ikke faller inn under § 9 annet ledd første punktum. Men etter utvalgets oppfatning vil

en slik bestemmelse virke kompliserende og unødvendig. Eierseksjonsloven skal være den loven der man finner reglene om seksjonering, og det må være tilstrekkelig at den angir når det kreves oppmålingsforretning. I denne sammenheng nevnes det også at matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e bare var ment som en presisering av det som allerede fulgte av eierseksjonsloven § 9 annet ledd.⁶⁹

3.2.9 Matrikkelloven § 11 fjerde ledd

3.2.9.1 Innledning

I mandatet er utvalget uttrykkelig bedt om å vurdere forholdet mellom en bestemmelse i matrikkelloven § 11 og eierseksjonsloven:

«Forholdet til matrikkelloven byr også på problemer. Utvalget bes om å se på forholdet mellom eierseksjonsloven og matrikkelloven. I matrikkelloven heter det at «Anleggseigedom kan ikkje opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjons-sameige», men lovforarbeidene er svært sparsommelige med å beskrive hva som mest tjenelig kan etableres som eierseksjonssameie. Utvalget skal foreslå presiseringer her.»

Matrikkelloven § 11 fjerde ledd som det siteres fra, gjelder vilkår for opprettelse av anleggseiendom og lyder:

«Anleggseigedom kan ikkje opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjonssameige.»

Den gjenfinnes, noe omformulert, i matrikkelforskriften § 29 annet ledd:

«Bygningsdel som skal danne selvstendig anleggseiendom, skal være en separat enhet som er så klart funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen at det ikke er hensiktsmessig at anleggseiendommen inngår i sameie med disse.»

Den er ytterligere utdypet i Miljøverndepartementets rundskriv med kommentarer til matrikkelforskriften (T-2009-5) side 62:

⁶⁸ NOU 1999: 1 side 219.

⁶⁹ Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 177.

«Oppretting av anleggseiendom er derfor å betrakte som en subsidiær løsning i forhold til å opprette eierseksjon eller grunneiendom. Valget mellom grunneiendom og anleggseiendom er først og fremst av geometrisk art, jf. matrikkellova § 11 annet ledd. Valget mellom eierseksjonering og anleggseiendom er av mer skjønsmessig karakter. *Det er først når det etter kommunens skjønn ikke er tjenelig at enheten inngår i et eierseksjonssameie, at det er aktuelt å opprette enheten som anleggseiendom.* Kommunen kan legge vekt på konstruksjonsmessige, rettslige eller praktiske hensyn. Anleggseiendom bør ha begrenset hopehav med naboeiendom, og være tilstrekkelig konstruksjonsmessig adskilt fra disse. Anleggseiendom bør normalt kunne aksepteres som et selvstendig forsikringsobjekt. Del av bygning vil i utgangspunktet ikke kunne opprettes som selvstendig anleggseiendom selv om delen er tenkt brukt uavhengig av resten av bygningen. Anleggseiendom bør normalt kunne vedlikeholdes uavhengig av naboeiendom.» [Utvalgets kursivering.]

Miljøverndepartementets kommentarer oppsummerer her stort sett de uttalelsene som finnes i matrikkellovens forarbeider om forholdet mellom opprettelse av en anleggseiendom og seksjonering.⁷⁰

3.2.9.2 *Praktisering av bestemmelsen*

Bestemmelsens anvendelse i praksis er omtalt i rapporten fra Høgskolen i Bergen side 47. Her fremkommer det at et stort flertall av kommunene som besvarte undersøkelsen, ikke har nektet opprettelse av anleggseiendom på grunnlag av denne bestemmelsen.⁷¹

Utvalgsmedlemmer har også erfart at det er mange kommuner som ikke håndhever bestemmelsen eller praktiserer den så liberalt at den svært sjelden får noen praktisk betydning. Flere av utvalgets medlemmer deltok på et seminar om anleggseiendom arrangert av Statens kartverk i september 2013. Her gav bl.a. representanter fra Oslo kommune uttrykk for at bestemmelsen så nær som aldri ble håndhevet, og også representanter fra andre kommuner uttalte det samme.

Det som syntes å være særlig problematisk for kommunene å vurdere, var hvorvidt «rettslige og praktiske hensyn» som rundskrivet omtaler, tilsa at den ene eiendomsorganiserings var mer hensiktsmessig enn den andre.

Utvalget har i mai 2014 også vært i kontakt med lederen av den snart fullførte evalueringen av matrikkelloven som Statens kartverk gjennomfører. Hans klare inntrykk var at § 11 fjerde ledd var «dårlig likt» både blant kommuner og utbyggere. Han var ikke kjent med at det i evalueringen var kommet bemerkninger om at bestemmelsen var hensiktsmessig eller nødvendig.

3.2.9.3 *Utvalgets vurdering*

Matrikkelloven § 11 fjerde ledd er en svært skjønsmessig bestemmelse. Det medfører at den praktiseres ulikt i kommunene. Som utvalget også nevner andre steder, er det et gjennomgående problem at flere av bestemmelsene i eierseksjonsloven også praktiseres ulikt i landets kommuner. En foretrukket eiendomsorganisering kan da la seg gjennomføre i én kommune, men ikke i en annen. Så utpreget skjønsmessig som vurderingskriteriene i matrikkelloven § 11 fjerde ledd er utformet, er det ikke uventet at en ulik praktisering synes å gjøre seg gjeldende.

Videre er utvalget enig med de kommuner som har påpekt at de ikke har forutsetninger for å mene om det er mer hensiktsmessig å organisere en gitt eiendom som anleggseiendom eller som del av et eierseksjonssameie – særlig når det skal ses hen til «rettslige og praktiske hensyn». Etter utvalgets oppfatning har utbyggerne selv – som planlegger den aktuelle eiendomsutviklingen og vanligvis foretar kvalifiserte vurderinger omkring organiseringen av eiendomsmassen – bedre forutsetninger for å vurdere dette. Den enkelte saksbehandler i kommunen kjenner bare prosjektet det korte øyeblikk han behandler en søknad om opprettelse av anleggseiendom, mens utbyggeren kan ha planlagt prosjektet i flere år før valget om organisering av eiendomsmassen ble truffet.

Utvalget kan heller ikke se at det er noen avgjørende hensyn som matrikkelloven § 11 fjerde ledd skal ivareta, som ikke ivaretas av andre vilkår i samme paragraf. Utvalget mener det er behov for en hjemmel som kan forhindre at en eiendom blir delt opp i et stort antall anleggseiendommer i stedet for seksjoner, f.eks. hvis noen vil gjøre hver leilighet i en boligblokk til en anleggseiendom. Slik hjemmel mener imidlertid utvalget finnes i § 11 første ledd fjerde punktum som lyder:

⁷⁰ Se NOU 1999: 1 side 172–173 og Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) side 105 og side 181

⁷¹ Men det presiseres samtidig at de fleste av disse ikke hadde mottatt søknader om opprettelse av anleggseiendommer på undersøkelsestidspunktet.

«Vedkommende anleggseigedom skal vere ei sjølvstendig funksjonell eining, klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane eller anleggseigedommane den nye anleggseigedommen eventuelt blir skilt frå.»

Miljøverndepartementet skriver i det nevnte rundskriv at kommunene skal se hen til «konstruksjonsmessige» forhold når de vurderer hva som er hensiktsmessig. Utvalget er enig i at dette er noe kommunene *har* grunnlag for å mene noe om (i motsetning til hva som er rettslig eller praktisk mest hensiktsmessig). Men utvalget mener at slike konstruksjonsmessige hensyn kan ivaretas i tilstrekkelig grad ved regelen i § 11 første ledd fjerde punktum.

Endelig vil utvalget bemerke, at når mange kommuner ikke finner grunn til å håndheve § 11 fjerde ledd, tilsier dette i seg selv at bestemmelsen neppe er nødvendig.

På denne bakgrunn er utvalget kommet til at man vil foreslå matrikkelloven § 11 fjerde ledd opphevet.

3.3 Eierseksjonsloven kapittel III – Kjøperett for leier av bolig

3.3.1 Innledning

Utvalget er i mandatet blitt bedt om å vurdere behovet for å opprettholde reglene om kjøperett for leiere av boliger i en eiendom som seksjonesres. Disse reglene følger av eierseksjonsloven §§ 14-18. Hvem som har rett til å kjøpe i forbindelse med seksjoneringen er regulert i § 14, mens §§ 15-18 regulerer betingelsene for et kjøp og den praktiske gjennomføringen.

Med visse unntak er det *leier av bolig* på *seksjoneringstidspunktet* som har kjøperett, jf. § 14 første og annet ledd:

«Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for innføring i matrikkelen, jf. §§ 5 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- a. leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,
- b. framleier,
- c. leier av bolig som nevnt i husleieloven §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd,
- d. leier av bolig som inngår i en samleseksjon og

- e. leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.»

Det er også enkelte andre presiseringer av kjøperettens omfang i § 14, blant annet gjelder den ikke fritidsboliger. Kjøperetten utløses ved seksjoneringen og den gjelder uten hensyn til om eieren ønsker å selge eller ikke. Den berettigede har rett til å få kjøpe til redusert pris – 80 prosent av seksjonens salgsverdi, jf. § 16.

I eierseksjonslovens forarbeider er kjøperetten begrunnet slik:⁷²

«Da eierseksjonsloven [av 1983] 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 førsterett 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 førsterett 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.»

Rapporten fra Høgskolen i Bergen inneholder nyere empiri om bruk av kjøperetten.⁷³ Der har man blant annet undersøkt hvor ofte kjøperetten blir benyttet i seksjoneringssakene i Bergen kom-

⁷² Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 44–45.

⁷³ HiBs rapport side 48 flg.

mune over en treårsperiode. Rapporten viser at kjøperetten er blitt brukt av ca. 32 prosent av dem som har hatt slik rett og vært kjent med den.⁷⁴

Utvalget har mottatt flere innspill fra publikum – både i skriftlige innlegg og i innspillsmøtet 12. februar 2014 – om at kjøperetten bør fjernes.

Utvalget har vurdert hvorvidt kjøperetten skal beholdes i sin nåværende form, avvikles fullstendig eller erstattes med en annen form for løsningsrett for leiere. Utvalget vil understreke at man i stor grad oppfatter kjøperettens videre skjebne som et politisk spørsmål.

3.3.2 Utvalgets vurderinger

Når det gjelder kjøperettens fremtid, er det dissens i utvalget. Alle medlemmer unntatt Wyllers mener at kjøperetten bør oppheves og heller ikke erstattes med en forkjøpsrett eller lignende. Wyllers standpunkt er at kjøperetten bør opprettholdes – eventuelt med den endring at kjøpet skal skje til markedspris. I det følgende gjengis de to syn hver for seg, med flertallets vurderinger i avsnitt 3.3.2.1 og 3.3.2.2 og mindretallets vurderinger i avsnitt 3.3.2.3.

3.3.2.1 Bør kjøperetten opprettholdes i sin nåværende form?

Utvalgets *flertall* mener at det ikke er hensiktsmessig å opprettholde kjøperetten. I de siterte forarbeidene ovenfor, trekkes frem det boligpolitiske mål at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig fremfor å leie den. For flertallet er det vanskelig å se at dette formålet i tilstrekkelig grad kan begrunne at kjøperetten fortsatt skal opprettholdes.

Boligleie skjer i boliger i allslags varianter; eneboliger, kjeller- og loftshybler, boliger i borettslag, boliger i eierseksjonssameier eller boliger i ikke-seksjonerte bygårder o.l. Om boligen man leier omfattes av den ene eller annen type eiendomsstruktur, vil formentlig være tilfeldig for de fleste leiere. Det kjøperetten gjør, er å tillegge et særegent regelverk til én av disse typene eiendomsstrukturer, nemlig de eiendommene som har flere bruksenheter, men som ikke er seksjonerte. For denne typen eiendomsstruktur skal altså en bestemt handling – seksjoneringen – utløse en rett for leierne til å kjøpe deler av eiendommen (til underpris), om nødvendig mot eierens vilje.

Kjøperetten kan med andre ord bli en tilfeldig fordel for enkelte leiere. Det vil for eksempel ikke være noe til hinder for at en leier benytter seg av kjøperetten og erverver en bolig til under markedspris, og straks deretter videreselger boligen med det som kan være en betydelig fortjeneste.

Flertallet kan heller ikke se at den fastsatte prisreduksjonen på 20 prosent av salgsverdi er berettiget i dag, jf. § 16 første ledd. I forarbeidene er denne prisreduksjonen begrunnet slik:⁷⁵

«Ved prisfastsettelsen må det imidlertid tas hensyn til at leieren allerede har en rettighet i eiendommen, og ved eventuelt salg til tredjemand 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.»

Det er imidlertid ikke gitt at et eksisterende leieforhold vil representere et verdiminus ved en eiendom. Prisen vil bestemmes av markedsforholdene til enhver tid, samt hva som er kjøpers intensjoner med boligen. Det kan for eksempel tenkes at kjøperen ønsker å sikre seg boligen når anledningen byr seg, men ikke ser for seg å benytte den til egen bruk før om flere år. Da vil det bare være en fordel at det i mellomtiden er et inntektsbringende leieforhold. Kjøper kan også tenkes å kjøpe boligen som et rent investeringsobjekt, uten tanker om egen bruk i det hele tatt. Også da er det vanskelig å se hvorfor et eksisterende leieforhold skulle utgjøre et verdiminus. Endelig kan leiemarkedet være slik at leieforholdet er økonomisk svært gunstig sett med utleiers øyne. Da burde i så fall leieforholdet utgjøre en tilleggsverdi til boligens verdi, snarere enn et verdiminus (som riktignok blir «nullet ut» hvis leier selv kjøper boligen og leieforholdet opphører).

Dette leder flertallet videre til å bemerke at kjøperetten synes å være «et barn av sin tid». Da eierseksjonsloven av 1983 ble vedtatt, var det fortsatt en streng husleieregulering som gjaldt for bygårdene i de større byene. Seksjonering av bygårdene og salg av seksjoner ville under den gjeldende markedsreguleringen kunne gi gårdeierne en stor gevinst ved salget, sett i forhold til de regulerte leieinntektene som gårdeierne mottok. Som en konsekvens av husleiereguleringen kunne det derfor være forsvarlig å ha reglene om kjøperett. Idag er situasjonen en annen, ved at

⁷⁴ Se rapportens diagram 33, side 50.

⁷⁵ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 47.

husleiereguleringen er avskaffet og de fleste eldre bygårder er blitt seksjonerte eller omdannet til borettslag. De historiske rammene for kjøperettens tilblivelse eksisterer altså ikke lenger. For flertallet er dette et viktig moment i vurderingen.

Om man ser bort fra de prinsipielle innvendingene mot kjøperetten, kan det også rettes innvendinger mot den av mer praktisk karakter. Dersom en eiendomsutvikler erverver en useksjonert bygård som benyttes til utleie, i den hensikt å seksjonere eiendommen og selge seksjonene, vil han etter utvalgets erfaring ofte sørge for å «rydde» eiendommen for beboere før den seksjoneres, for å gå klar av kjøperetten. Dermed fører kjøperetten indirekte til at boliger blir stående tomme for en periode, selv om det kanskje ikke er noen byggemessige forhold e.l. som skulle tilsi at dette er nødvendig. Kjøperetten virker i disse tilfellene nærmest mot sin hensikt, når den medfører avslutning av et leieforhold som – kjøperetten tenkt borte – kanskje kunne fortsatt.

Flertallet har etter dette konkludert med at kjøperetten ikke bør opprettholdes i sin nåværende form.

3.3.2.2 *Bør kjøperetten erstattes med andre regler som beskytter leieren?*

Spørsmålet for flertallet er dernest om dagens regler om kjøperett skal erstattes med andre regler som tilgodeser leier på et vis ved seksjonering, eller om slike rettigheter skal fullstendig oppheves.

Som alternativer til full opphevelse, har flertallet vurdert om leier skal gis en kjøperett til full pris (fastsatt etter takst hvis partene ikke blir enige) eller om leier skal ha en forkjøpsrett til seksjonen ved et fremtidig salg av denne. Forkjøpsretten ville da i all hovedsak fulgt reglene om forkjøpsretter i løsningsrettsloven.

Flertallet har imidlertid konkludert med at reglene i eierseksjonslovens kapittel III bør oppheves i sin helhet. De tidssæregne forholdene i boligmarkedet som en gang begrunnet kjøperetten, gjør seg som nevnt ikke lenger gjeldende. Da mener flertallet at det riktige må være å fjerne reglene fullstendig, og ikke holde fast ved mellomløsninger som er vanskelig gjennomførbare.

Det skal også bemerkes, at hva gjelder begrunnelsen om at flest mulig skal ha mulighet til å eie sin egen bolig, er denne målsetningen noe som oppfylles uansett ved en seksjonering. Om en utleiebolig seksjoneres og selges, vil kjøperen (forutsatt at han skal bo der selv) være eier av

egen bolig, uavhengig av om kjøperen er leieren selv eller en tredjemann.

Ovenstående vurderinger – som er av mer politisk enn juridisk karakter – finner ikke flertallet grunn til å drøfte mer inngående.

Et argument av mer juridisk karakter som blir brukt til forsvar av kjøperetten (eller alternative retter til denne), er at kjøperetten kan *fungere som en del av et leievern*. Når boligen er seksjonert, er den også «klargjort» for å kunne selges individuelt (og ikke som del av en større eiendoms-masse). Da er det ikke utelukket at den faktisk selges til en tredjemann som ønsker å benytte boligen som sin egen. I tilfelle vil leiers oppsigelsesvern kunne svekkes. Har han en tidsbestemt leiekontrakt, vil den nye eieren ha anledning til å si opp leieforholdet etter husleieloven § 9-5 annet ledd bokstav a dersom han vil bruke boligen selv.

Flertallet finner likevel ikke hensynet til leievernet å være et tungtveiende argument for opprettholdelse av en kjøperett eller forkjøpsrett. Ønsker man å sikre leier i slike tilfelle, bør dette gjøres ved særbestemmelser i husleieloven. Man kunne med rimelig kortfattede tilføyelser i husleieloven ha styrket oppsigelsesvernet for de tilfellene at leier bodde i en bolig som ble seksjonert og etterpå solgt. Flertallet har imidlertid ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på en vurdering av slike regler.

Flertallet vil i det følgende kort gjennomgå de alternativene utvalget har vurdert til fullstendig opphevelse av kjøperetten og nevne enkelte fordele og ulemper med disse. Det presiseres imidlertid at ulempene som trekkes frem, ikke har vært avgjørende for at flertallet foreslår fullstendig opphevelse, jf. ovenfor. Men det kan uansett være nyttig for det videre lovarbeidet at ulempene er nevnt.

En *kjøperett til full markedspris* ville fjerne det mange sannsynligvis oppfatter som en stor urimelighet ved dagens regler, nemlig at leier har rett til å kjøpe den seksjonerte boligen til 80 prosent av markedsverdi. Sett i forhold til alternativet forkjøpsrett, har kjøperetten den fordel at den har et klart skjæringspunkt for når den kan utøves, og så faller bort om den ikke utøves.

En ulempe med kjøperetten, er at prisen som skal betales ikke fastsettes ved salg på det frie markedet. Dermed må det – på lik linje med i dag – foreligge prosedyrer som foreskriver hvordan markedsverdien skal fastsettes, at fastsettelsen kan søkes overprøvet osv. Disse prosedyrene er omstendelige og kan virke prosesskapende.

Videre har kjøperetten rettsvern uten tinglysning, jf. § 17 tredje ledd. Flertallet ser at en slik

regel er hensiktsmessig forutsatt at man har kjøperettsregler. Imidlertid innebærer dette at grunnbokens negative troverdighet svekkes, ved at det foreligger en heftelse på seksjonen som ikke fremgår av grunnboken. På generelt grunnlag mener flertallet at slik svekkelse av grunnbokens troverdighet er uheldig.

Endelig nevnes at oppfølging av kjøperetten og de kjøperettsberettigede oppfattes som en administrativ byrde for kommunene i forbindelse med behandling av seksjoneringssaker hvor det finnes boligleiere. Særlig hvis det er tale om et stort antall leiere, har utvalget fått opplyst at det er krevende å informere om kjøperetten/klageadgangen og å følge opp henvendelser som kommunen mottar fra leierne som følge av dette.

En *forkjøpsrett ved senere salg* har den fordel i forhold til kjøperett, at prisen fastsettes av markedet og ikke ved takst. Dermed har man større sikkerhet for at den prisen leier faktisk må betale, er en riktig markedsverdi, samtidig som det omfattende og til dels omstendelige regelverket som gjelder for fastsettelse av markedsverdi ved kjøperetter unngås. Videre er forkjøpsretter særskilt regulert i løsningsrettsloven, og en forkjøpsrett etter eierseksjonsloven ville i stor grad kunne reguleres av dette regelverket. Behovet for særreguleringer av forkjøpsrett etter eierseksjonsloven ville ikke være særlig omfattende.

En betydelig ulempe med en forkjøpsrett, ville være at den kan bli heftende på en seksjon i lang tid. Til forskjell fra en kjøperett – som utløses ved seksjonering og som faller bort innen forholdsvis kort tid dersom den ikke utøves – vil en forkjøpsrett først bli utløst ved et salg av seksjonen. Etter løsningsrettsloven § 6 første ledd er lengstefristen for løsningsretter 25 år. Selv om man begrenset en forkjøpsrett etter eierseksjonsloven til for eksempel fem år, ville dette fortsatt være et betydelig tidsrom å ha retten heftende på seksjonen. Dersom en forkjøpsrett som kan vare i flere år skulle ha rettsvern uten tinglysning, ville dette innebære en betydelig svekkelse av grunnbokens troverdighet. Uten tinglysning er det også en mulighet for at både eier og leier glemmer at forkjøpsretten finnes, med den konsekvens at leier ikke benytter seg av forkjøpsretten når den utløses. Og dersom man innførte en regel om automatisk tinglysning av forkjøpsretten samtidig med seksjoneringen, kunne dette blant annet medføre praktiske vanskeligheter ved senere avlysninger av forkjøpsretten.

Videre måtte man lagt til grunn at forkjøpsretten bare skulle gjelde sålange leieforholdet som fantes på seksjoneringstidspunktet bestod. Det er

ingen grunn til at leieren skulle få beholde forkjøpsretten selv om leieforholdet opphørte eller at en eventuell ny leier skulle overta forkjøpsretten. Et problem som da kunne tenkes å oppstå, er at utleier mer eller mindre aktivt søker å avvikle leieforholdet i forkant av et planlagt salg, nettopp for å gå klar av forkjøpsretten.

3.3.2.3 Mindretallets syn

Utvalgets *mindretall* – Wyller – går inn for at kjøperetten beholdes – hovedsakelig i den form den har idag.

Etter *dette medlemmets* syn vil en oppheving av kjøperetten bety en vesentlig svekking av vernet av egen bolig. Dette vernet er særlig kommet til uttrykk i husleielovens regler om oppsigelsesvern – et vern leiere har hatt i ulik form siden første verdenskrig. I hvert fall i hele etterkrigstiden har dette hatt alminnelig politisk oppslutning og reglene om oppsigelsesvern ble enstemmig videreført da husleieloven ble vedtatt i 1999. En fri adgang til å seksjonere og selge boligseksjoner som er utleid, uten at leieren har noen form for fortrinnsrett til å få overta boligen, vil i praksis kunne svekke dette vernet betydelig. Kjøpeseksjonen av en som selv ønsker å benytte boligen, vil leieren stille svakere i en oppsigelsessak enn før. Uansett vil leieren i en slik situasjon kunne føle seg presset ut av boligen selv om det rettslige vernet mot oppsigelsen er på plass.

I flere innspill utvalget har fått, er kjøperetten blitt sammenlignet med ekspropriasjon. Selv om flertallet ikke argumenterer langs slike linjer, finner *dette medlem* likevel grunn å nevne det. Etter *dette medlems* oppfatning er det lite treffende å sammenligne kjøperetten etter eierseksjonsloven med ekspropriasjon, og kjøperetten står ikke i noe problematisk forhold til Grunnloven § 105 eller EMKs vern av den private eiendomsrett. Det er et sentralt kjennetegn ved ekspropriasjon at eieren blir fratatt eiendomsretten ved en begivenhet han ikke har kontroll over, ved en form for tvang. Dette elementet mangler helt for kjøperetten sin del. Det vil alltid være en frivillig sak for eieren om han vil seksjonere en boligeiendom eller ikke – det finnes ingen situasjoner der noen kan tvinges eller presses til seksjonering. Når en eier velger å seksjonere en boligeiendom som er utleid, vil det normalt være for at seksjonene kan selges enkeltvis, og gjerne til en høyere pris enn om eiendommen selges under ett. En lovfestet kjøperett for leiere er da noe eieren må ta i betraktning når han vurderer å seksjonere. Er det viktig for ham å beholde eiendomsretten til boligen, kan

han la være å seksjonere. At leieren får rett til å kjøpe «sin» boligseksjon når eieren frivillig – og som oftest av økonomiske grunner – har valgt å seksjonere, representerer derfor intet ekspropriasjonslignende inngrep i eiendomsretten.

Dette medlem har også vanskelig for å se at det er sterke hensyn på eiersiden som tilsier en slik løsning – i hvert fall når man ser bort fra den «rabatt» kjøperen får etter dagens regler. En seksjonering vil nesten alltid være begrunnet med ønske om salg og for eieren er det normalt likegyldig hvem som kjøper. At undersøkelsen fra Høgskolen i Bergen viser at kjøperetten blir benyttet i over 30 prosent av tilfellene der leieren er informert om sin rett, er etter *dette medlems* oppfatning intet argument for å fjerne den. Det ligger i sakens natur at mange leiere ikke vil ha interesse av å kjøpe og mange vil ikke ha økonomi til å gjøre det; men dette gjør ikke kjøperetten mindre viktig for dem som ønsker å bruke den. Når kjøperetten benyttes i nesten tredjeparten av tilfellene, er det ikke tale om en regel uten praktisk betydning som det ikke har særlige konsekvenser å oppheve.

Etter *dette medlemmets* oppfatning er det viktigste argument mot kjøperetten at leieren får kjøpe til en pris under markedspris. Som flertallet påpeker, er det ikke alltid slik at det representerer noe minus ved seksjonen at den er utleid. Kjøper man en seksjon som investering eller med sikte på senere bruk, representerer en langsiktig leiekontrakt med en solid leier heller et pluss for kjøperen. Det kan derfor spørres om ikke en kjøperett til vanlig markedspris vil ivareta leierens interesser i tilstrekkelig grad og uten at den representerer noen verdioverføring fra eier til leier. En slik endring kan gjennomføres ved at man bare fjerner regelen om dette i § 16 første ledd og fastsetter at taksten skal ta utgangspunkt i seksjonens salgsverdi uten fradrag for det verdiminus leieretten representerer.

Dette medlem konkluderer etter dette med at en fullstendig oppheving av kjøperetten – uten at leieren gis noen mulighet til å overta – representerer et klart brudd med eierlinjen i norsk boligpolitikk og innebærer en betydelig politisk kursendring. På dette punkt – at kjøperettens fremtid først og fremst er et politisk spørsmål – er hele utvalget enig.

3.3.2.4 *Subsidiært: Unntak for useksjonerte nybygg*

Hvis flertallets forslag om full oppheving av kjøperetten ikke følges opp, er det hele utvalgets oppfatning at det i hvert fall bør gjøres unntak for kjø-

peretten (eller en eventuell ny regel om forkjøpsrett) i følgende særtilfelle:

Ved bygging av nybygg er det ikke uvanlig at noen boligkjøpere ikke ønsker å flytte inn i boligen straks den er klar for overtakelse. Man skal kanskje bo et annet sted en tid fremover, men ønsker å erverve en bestemt leilighet i et byggeprosjekt når anledningen byr seg, for å kunne flytte dit en gang i fremtiden. Frem til man selv skal ta leiligheten i bruk, leier man den ut. Hvis leiligheten overtas av kjøper og leies ut *før* eiendommen er seksjonert, kan denne førstegangskjøperen (avhengig av leiekontraktens betingelser) risikere at leieren får kjøperett til leiligheten. Kjøperetten kan da bli en «felle» for en boligkjøper som risikerer å måtte selge sin nyervervede bolig til leieren – og til og med med rabatt. Uansett hva man måtte mene om kjøperetten ellers, er det utvalgets oppfatning at den i hvert fall ikke bør få anvendelse i slike tilfeller. Men på bakgrunn av flertallets konklusjon om å foreslå kjøperetten opphevet, formulerer ikke utvalget noe konkret, subsidiært lovforslag for disse tilfellene.

3.4 Eierseksjonsloven kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

3.4.1 Innledning

I dette avsnittet tar utvalget opp to spørsmål fra mandatet – spørsmålet om nye regler om vedlikehold og erstatning og spørsmålet om å fjerne forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner.

3.4.2 Vedlikehold og erstatningsansvar

3.4.2.1 *Innledning – mandatet*

Det er en indre sammenheng mellom reglene om vedlikeholdsansvar og reglene om erstatningsansvar; mangelfullt vedlikehold kan lede til erstatningsansvar for den som skulle utført vedlikeholdet. Når utvalget skal drøfte disse spørsmålene, er det derfor naturlig å starte med vedlikeholdsansvaret (-plikten).⁷⁶ Først når det er klarlagt hvem som skal vedlikeholde hva, kan man drøfte hva som bør være konsekvensene av mangelfullt vedlikehold.

I mandatet er utvalget bedt om en vurdering av disse reglene

⁷⁶ Uttrykkene vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsplikt brukes om hverandre i det følgende.

«Grensen mellom sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar er ikke klart regulert i loven. Utvalget skal klargjøre grensene for den enkeltes ansvarsområde. Her er det naturlig å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven.

Brudd på vedlikeholdsplikt kan føre til skader på andres seksjoner eller på fellesareal. Loven har ikke regler om hva som kreves for å ilegge erstatningsansvar dersom vedlikeholdet er uforsvarlig og det derfor oppstår skade. Utvalget skal foreslå klargjørende regler.

Eierseksjonsloven slår videre fast at fellesarealer skal vedlikeholdes på forsvarlig måte. Unnlater styret på vegne av sameiet å utføre vedlikehold slik at en sameier eller en tredjemand påføres skade, oppstår det spørsmål om erstatningsansvar for sameiet. Utvalget bes foreslå regler om erstatning. Også her kan det ses hen til hvordan tilsvarende spørsmål er regulert i borettslagsloven.»

Det er nærliggende å oppfatte dette som et ønske om parallelle regler i de to lovene. Utvalget ser det likevel slik at hvis det skal innføres mer utfyllende regler om vedlikehold og erstatningsansvar i eierseksjonsloven, må det vurderes nærmere hvilke av reglene i borettslagsloven som egner seg i seksjonssameier. For det er tale om to ulike boformer, og det er ikke uten videre gitt at reglene som passer i borettslag er like egnet i seksjonssameier.

I tilknytning til spørsmålet om å vedtektsfeste vedlikeholdsregler som avviker fra lovens regler, har utvalget også drøftet en utvidelse av adgangen til å vedtektsfeste enerett til å bruke deler av fellesareal og utvalget foreslår en særregel for dette i kombinerte sameier og rene næringsssameier, jf. avsnitt 4.4.1 nedenfor.

3.4.2.2 Vedlikeholdsansvar

3.4.2.2.1 Gjeldende rett

Idag er hovedbestemmelsen om sameierfellesskapets vedlikeholdsplikt § 20 annet ledd første punktum som lyder:

«Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.»

Bestemmelsen angir bare *at* fellesarealene skal holdes ved like. *Hvem* som skal gjennomføre og bekoste vedlikeholdet sier den intet om. Men det følger av § 40 at vedlikeholdet er en fellesoppgave som styret har ansvaret for, og av § 23 første ledd fremgår det at kostnadene skal fordeles etter sam-

eiebrøken (eller annen fastsatt fordelingsnøkkel). I § 20 annet ledd sies det heller ikke noe om grensen mot den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar eller hva som ligger i begrepet «forsvarlig». Men sammenholder vi med § 20 første ledd, blir bildet noe klarere. Her heter det at den

«enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like.»

Det avgjørende for hvem som har vedlikeholdsansvaret er med andre ord om det gjelder bruksenheten eller fellesareal. Hvor denne grensen går, kan i mange tilfeller være tvilsomt og det oppstår gjerne tvister om dette. En del tvilsspørsmål er avklart i rettspraksis, blant annet det viktige spørsmål om vedlikehold av altaner og takterrasser, men det vil sikkert oppstå nye tvilsspørsmål i fremtiden.

3.4.2.2.2 Utvalgets vurderinger og forslag

Utvalget har vurdert hvor det er hensiktsmessig at grensen for den enkeltes og fellesskapets vedlikeholdsansvar går, men er kommet til at det ikke er grunn til å gjøre endringer. Etter utvalgets oppfatning gir dagens regler, slik de er tolket i rettspraksis, en tilfredsstillende fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom den enkelte og fellesskapet. Men samtidig er det utilfredsstillende og konfliktskapende at man ikke kan lese ut av lovteksten hvor grensen går. Utvalget foreslår derfor at det gis klargjørende regler på dette punkt. Siden borettslagsloven har slike regler, er det naturlig å ta utgangspunkt i disse og bruke dem som mønster. Selv om det er fordeler ved å ha identiske regler på områder som har mange likhetstrekk, er det som nevnt i avsnitt 3.4.2.1, likevel grunn til å se kritisk på borettslagslovens regler når det skal lages regler for eierseksjoner.

Når det gjelder grensen mellom hva den enkelte skal vedlikeholde og hva som påhviler fellesskapet, har utvalget valgt den samme lovtekniske løsning som i borettslagsloven: Det gis en uttømmende oppregning av hva som er den enkeltes vedlikeholdsansvar slik at alt som ikke er uttrykkelig nevnt, er et felles ansvar. Det vises for øvrig til kommentarene til § 16 i avsnitt 4.4.2.1.

Reglene om fordeling av vedlikeholdsansvar skal gjelde i alle typer sameier, fra rene boligsameier til sameier med bare næringslokaler, og det er ikke gitt at de alltid vil passe like godt. Utvalget har derfor vurdert om og hvordan det kan lages avvikende regler i det enkelte sameiet. I dag har eierseksjonsloven § 20 annet ledd en regel om at

vedtektene kan pålegge enkelte sameiere å vedlikeholde deler av fellesarealene hvis dette får tilslutning fra dem det gjelder, dvs. de sameiere som påtar seg større vedlikeholdsplikt. Utvalget foreslår at adgangen til å *vedtektsfeste* andre ordninger gjøres generell. Med tilslutning fra dem det gjelder, kan det innføres vedtekter om at vedlikehold av bruksenhetene skal være et felles ansvar, noe som er praktisk i eldreboliger eller boliger for funksjonshemmede; eller at seksjonseierne selv skal forestå det ytre vedlikehold, f.eks. av seksjonerte rekkehus. Slike regler finnes i borettslagsloven og utvalget er ikke kjent med at de har skapt spesielle problemer. I praksis vil det nok være mest aktuelt å innføre denne type bestemmelser i de vedtekter som lages ved seksjoneringen.

I kombinerte sameier og rene næringsssameier kan det også være behov for vedtekter om at en *gruppe* sameiere *alene* har bruksretten til og vedlikeholdsansvaret for deler av fellesarealet. I dag åpner § 19 femte ledd for at en gruppe kan få midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealet. Utvalget ønsker at dette skal kunne gjøres til en *permanent* ordning i sameier med næringsseksjoner – i rene boligsameier er det neppe noe stort behov for dette. I kombinerte sameier er bygningsmassen ofte slik innrettet at det bare er den ene gruppe som bruker bestemte deler av fellesarealet, og da vil det kunne vedtektsfestes at bolig-eierne og de næringsdrivende får enerett til hver sine fellesarealer. Siden slike ordninger griper inn i det som er etablert, bør det kreves samtykke fra dem det gjelder. I så fall ser utvalget små betenkeligheter med å utvide adgangen til ordninger som det i praksis har vist seg å være behov for. Når en gruppe sameiere får enerett til bruk av fellesareal, er det naturlig at den samme gruppe får vedlikeholdsplikten. Etter dagens lov, kan dette settes som vilkår for eneretten og det gjøres oftest i praksis. Det vises for øvrig til særmerknadene til utvalgets forslag til endringer § 15 femte ledd.⁷⁷

Utvalget har også funnet grunn til å kopiere borettslagslovens regler om at det kan *inngås avtale* mellom enkelte sameiere og styret om den enkeltes vedlikeholdsansvar som avviker fra lovens ordning. En slik avtalebaseret ordning gjør det enklere å finne praktiske løsninger og krever ikke en så omfattende prosedyre som vedtektsendringer. Utvalget har vurdert om styret skal kunne inngå slike avtaler på egenhånd eller om den må godtas av sameiermøtet. Etter utvalgets oppfatning er det ikke nødvendig at vedtektene bestemmer hva som kan avtales, men på den

annen side bør det heller ikke overlates til styret alene. Det er alltid en viss fare for at styret ikke overskuer konsekvensene av slike avtaler eller at en sameier skaffer seg fordeler på andres bekostning. Ved å kreve at sameiermøtet skal godkjenne avtalen, blir faren for uheldige avtaler mindre. Utvalget mener at slike avtaler ikke bør være evigvarende eller gjelde for lang tid og foreslår en lengste uoppsigelighet på ti år. Det er den samme lengde som gjelder for bruksdelingsavtaler etter sameieloven § 14.

Innføres det avvikende regler om vedlikehold for enkelte sameiere i et bestående sameie, vil det også måtte foretas endringer mht. hvilke kostnader som skal fordeles etter den gjeldende fordelingsnøkkel. Vedtar f.eks. et sameie med både rekkehus og blokker at rekkehuseierne selv skal forestå utvendig vedlikehold, må disse holdes utenfor når vedlikeholdskostnader som knytter seg til blokkene skal fordeles. Slike problemer egner seg dårlig for lovregulering og siden ordningen må godtas av dem som får økte plikter, er faren for misbruk ikke særlig stor.

Utvalget har også drøftet om loven bør gi den enkelte sameier rett til å foreta *selvhjelpsvedlikehold* dersom styret/sameiermøtet ikke gjør det som er nødvendig, og deretter kreve regress hos de øvrige. En slik regel gjelder etter alminnelig sameierett, jf. sameieloven § 8 annet ledd og trolig gjelder det samme i seksjonssameier. En regressregel finnes allerede i eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd og regresskrav er sikret med legalpanterett etter § 25. Det finnes ett eksempel i rettspraksis på at enkeltsameiere har brukt regressretten og legalpanteretten til å få dekket forskutterte felleskostnader.⁷⁸ Her ble legalpanteretten brukt i et tilfelle der to sameiere ikke betalte sin del av et utbedringsarbeide som flertallet (tre sameiere) hadde vedtatt. Dommen gjaldt imidlertid ferdigstilling av seksjonene – ikke vedlikehold.

En regel om selvhjelpsvedlikehold vil være særlig viktig i små sameier. Det er først og fremst her man kan oppleve at nødvendig vedlikehold kan bli neglisjert av sameiere som har flertall. Faren med å lovfeste en regel om selvhjelpsvedlikehold, er at den kan gi inntrykk av at den enkelte sameier bare kan sette i gang vedlikehold på egenhånd. Men utvalget ser det slik at hvis loven uttrykkelig sier at de øvrige skal *varsles* på forhånd og at det bare er *nødvendige* utgifter som kan kreves dekket, vil den neppe oppfordre til unødige egenrådige opptreden.

⁷⁷ Som svarer til § 19 femte ledd i dagens lov.

⁷⁸ LB-2007-94076.

Dagens lov har ingen regel om hvem som har vedlikeholdsansvar i forbindelse med *overføring av seksjonen*. Etter utvalgets oppfatning bør det lovfestes den samme regel som i borettslagsloven § 5-15, nemlig at den nye sameieren har plikt til å *utføre* forsømt vedlikehold. Han bør ikke kunne la være å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig under henvisning til at det er overdragerens ansvar, eller under henvisning til at han først må få erstatning for vedlikeholdsmanglene fra sin rettsforgjenger. Med den begrensede vedlikeholdsplikt en sameier har, er det ikke urimelig å kreve at forholdet til tidligere eier skal være de øvrige uvedkommende. Når det gjelder *erstatningsansvaret* er forholdet annerledes; her følger det av forslaget (§ 18 sjette ledd) at erververen ikke er erstatningsansvarlig for overdragerens forsømte vedlikehold. Men hvis den nye sameier unnlater å utføre det forsømte vedlikehold innen rimelig tid, kan han på selvstendig grunnlag bli erstatningsansvarlig for de merskader dette fører til.

I borettslagsloven § 5-17 første ledd er det en regel om at laget skal utbedre skader på boligen (og inventar som tilhører laget) selv om skaden skyldes manglende vedlikehold fra en annen andelseier. Regelen er ikke nærmere begrunnet i borettslagslovens forarbeider, men bygger trolig på at når borettslaget eier hele eiendommen, har laget en egeninteresse i at skader blir utbedret. Legges istandsettingsplikten på den enkelte andelseier, risikerer man at skadene ikke blir utbedret – f.eks. fordi skadevolderen eller andelseieren ikke kan betale kostnadene. Det er utvalgets oppfatning at denne regelen ikke bør overføres til eierseksjonsforhold – heller ikke til rene boligsameier. Det er en naturlig konsekvens av at eierformen er annerledes – det er ingen juridisk person som eier hele eiendommen. Utbedring av skader og dekning av utgifter i slike tilfeller, bør være en sak mellom de involverte sameiere – ikke en fellesoppgave for alle sameierne.

3.4.2.3 Sanksjoner ved manglende vedlikehold

3.4.2.3.1 Gjeldende rett

Hvis en sameier eller fellesskapet ikke oppfyller sine plikter mht. vedlikehold, oppstår spørsmålet om hvilke konsekvenser dette skal ha. Det kan for det første bli spørsmål om hvem som kan pålegge noen å utføre vedlikeholdet og hvilke tvangsmidler man skal ha, eventuelt om man kan gjøre det selv og kreve utgiftene dekket. Det er den samme problemstilling som ved *retting* (utbedring) i kontraktsretten. Dernest kan det bli spørsmål om

erstatning for økonomisk tap man lider som følge av vedlikeholdsmangelen. Tapet kan knytte seg til å utbedre skader som følge av vedlikeholdsmangelen – både skader på eiendommen og skader på annet. Det kan også bli tale om erstatning for annet økonomisk tap, f.eks. innlosjering på hotell eller tap som følge av et avbrudd i forretningsvirksomhet. Dagens lov er taus om disse viktige spørsmål, men noe er avklart gjennom rettspraksis.

Når det gjelder *gjennomføring av vedlikehold*, er utgangspunktet at den enkelte sameier har et rettskrav på at vedlikeholdet er forsvarlig. Hvis styret – med eller uten støtte i vedtak på sameiermøtet – forsømmer vedlikeholdet, vil den enkelte sameier kunne utføre selvhjelpsvedlikehold og kreve sine utlegg dekket etter den gjeldende fordelingsnøkkel, jf. avsnitt 3.4.2.2.2 foran. Selv om loven ikke har regler om det, gjelder trolig det samme hvis en seksjonseier misligholder vedlikeholdet av egen bruksenhet på en måte som er til betydelig sjenanse for andre sameiere, påfører disse ulemper eller skader andre bruksenheter eller fellesareal. Her vil både en enkelt seksjonseier og fellesskapet kunne gripe inn, men ikke ved å ta seg inn i bruksenheten og utføre vedlikeholdet. Medmindre det foreligger en nødrettssituasjon må man skaffe seg midlertidig forføyning eller annet tvangsgrunnlag før et slikt tiltak kan settes i verk. I praksis vil saker av denne type heller bli løst ved krav om fravikelse og salgspålegg.

Er det tale om skader på seksjoner som skyldes manglende vedlikehold fra fellesskapets side, er det i flere lagmannsrettsdommer lagt til grunn at skadelidte kan kreve *erstatning* for utbedringskostnadene uten å måtte påvise noen uakt-somhet, dvs. et slags objektivt ansvar.⁷⁹ Det finnes imidlertid to dommer der sameieren selv måtte ta kostnadene, men de er helt konkret begrunnet med at det ikke var fellesskapet som hadde vedlikeholdsansvaret, men den enkelte sameier.⁸⁰ Utvalget kjenner ikke til at spørsmålet om erstatning for *andre tap* enn selve utbedringskostnadene har vært oppe i noen lagmannsrettsdom. I rettslitteraturen er det lagt til grunn at sameieren må ta slike tap på egen kappe.⁸¹ Dette synspunkt

⁷⁹ RG 2000 side 397 (Hålogaland), LA-2002-212, RG 2002 side 70 (Borgarting) og LB-2011-149396. Det samme hevdes i *Hagen m.fl.*, Eierseksjonsloven, kommentarutgave, Oslo 2008, side 189.

⁸⁰ RG 2008 side 363 (Borgarting) og RG 2009 side 1644 (Borgarting) som begge gjaldt situasjoner der det oppstod skader på grunn av arbeider som den enkelte sameier hadde gjort (bygging av karnapp eller taksterrasse) i egen interesse.

tet har fått støtte i én tingrettsdom,⁸² mens en annen tingrettsdom har konkludert motsatt.⁸³

Når det gjelder spørsmålet om den enkelte sameiers *erstatningsansvar* overfor andre sameiere eller fellesskapet, er den alminnelige oppfatning at det kreves skyld.⁸⁴ Det finnes ingen høyesterettsdom om dette spørsmålet og utvalget er heller ikke kjent med lagmannsrettsdommer som pålegger en enkelt sameier ansvar uten skyld. Den eneste dommen som drøfter spørsmålet, konkluderer med at det kreves skyld.⁸⁵

3.4.2.3.2 Reglene i husleieloven og borettslagsloven

I *husleieforhold* kan leieren kreve utbedring (retting) hvis utleieren misligholder sin vedlikeholdsplikt, jf. husleieloven § 2-10 og § 5-7. Er det leieren som misligholder sin (beskjedne) vedlikeholdsplikt, har ikke loven regler om utbedringsplikt, men en slik plikt har han trolig likevel.⁸⁶ I praksis vil utleier kreve sine utgifter til utbedring erstattet ved fraflytting, jf. § 10-3 annet ledd, eller kreve leieforholdet avvirket. I *borettslag* er det heller ikke lovfestede regler om utbedringsplikt ved mangelfullt vedlikehold, men i litteraturen er det lagt til grunn at laget kan pålegge en *andelseier* å utbedre hvis han har vedlikeholdsansvaret.⁸⁷ I praksis vil nok salgspålegg og fravikelse være de sanksjoner som brukes. Hvis *borettslaget* ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, har ikke loven regler som gir andelseieren noen rett til å kreve at laget retter forholdene.

Både i husleieforhold og i borettslag gjelder det andre regler om *erstatningsansvar*. Her er det innført et to-sporet system med to ulike ansvarsgrunnlag etter mønster av reglene i kjøpsloven.⁸⁸ For det første vil den part som har misligholdt sin vedlikeholdsplikt bli erstatningsansvarlig hvis det kan påvises *skyld*; det er den samme regel som i seksjonssameier. I så fall plikter han å erstatte alle

tap som er en følge av misligholdet. Men brudd på vedlikeholdsplikten medfører som hovedregel erstatningsansvar selv om det ikke foreligger skyld; den som har misligholdt blir bare fri om han kan godtgjøre at skaden eller tapet skyldes forhold utenfor hans kontroll. Dette såkalte *kontrollansvaret* omfatter imidlertid færre tapsposter enn skyldansvaret. Tapstyper som gjerne karakteriseres som *indirekte tap*, plikter man ikke å erstatte under denne ansvarsformen.

3.4.2.3.3 Utvalgets vurderinger og forslag

Etter utvalgets oppfatning er kontrollansvaret innført på en rekke rettsområder uten at det i tilstrekkelig grad er drøftet eller begrunnet at denne ansvarsformen er den som gir de beste løsninger på det området det gjelder. Før husleieloven ble vedtatt, drøftet husleielovutvalget spørsmålet grundig og konkluderte med at kontrollansvar ikke var den beste løsning. I stedet foreslo utvalget en hovedregel om skyldansvar med omvendt bevisbyrde.⁸⁹ Men i høringsrunden kom det sterke innvendinger fra Justisdepartementet, som i proposisjonen er gjengitt slik:⁹⁰

«Justisdepartementet uttaler at når det gjelder hensynet til harmonisering med annen avtalelovgivning, vil Justisdepartementet minne om at en rekke lover er blitt vedtatt på kontraktrettens område de siste tiår. Det gjelder for eksempel tomtfesteloven, kredittkjøpsloven, kjøpsloven, håndverker-tjenesteloven og avhendingsloven. Generelt vil Justisdepartementet anbefale Kommunal- og arbeidsdepartementet i så stor grad som mulig å harmonisere utkastet til lov om husleieavtaler med de nevnte lover og lovutkast. Det bør foreligge gode grunner for å velge begreper, systematikk og materielle løsninger som avviker fra hovedtendensen i annen avtalelovgivning. En kan ikke se at de begrunnelser for avvik som er gitt av utvalget, er tilstrekkelige for å unnlate å foreslå regler om kontrollansvar i husleieforhold. Justisdepartementet mener at det er en fordel å ha samme ansvarsgrunnlag for de fleste avtaletyper. Kontrollansvaret er et ansvarsgrunnlag som er utbredt også i andre land. Dette er et tungtveiende argument for å innføre dette også i husleieforhold. At reglene kan oppfattes som vanskelig å praktisere, er ikke spesielt for husleieforhold. Etter hvert

⁸¹ Hagen m.fl., Eierseksjonsloven, kommentarutgave, Oslo 2008, side 189.

⁸² TOSLO-2007-75146.

⁸³ TTRON-2009-21082

⁸⁴ Jf. Hagen m.fl., Eierseksjonsloven, kommentarutgave, Oslo 2008, side 183-85.

⁸⁵ RG 2000 side 1224 Borgarting.

⁸⁶ Jf. Wyller, Boligrett, Stavanger 2009, side 297

⁸⁷ Jf. Lilleholt m.fl., Borettslovkommentaren, Stavanger 2006, side 464.

⁸⁸ Hovedbestemmelsen om ansvarsgrunnlaget er kjøpsloven § 27 som gjelder selgers forsinkelse, og tilsvarende regler finnes i kjøpsloven. § 40 (selgers mangelfulle levering) og § 57 (kjøpers manglende betaling). Bestemmelsene om ansvarets omfang finnes i §§ 67–70.

⁸⁹ NOU 1993: 4 side 31.

⁹⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 33.

som reglene festner seg på andre avtaleområder, vil en få veiledning for tolkningen, som kan være til hjelp også for denne typen avtaler.»

Som man ser, argumenteres det utelukkende med harmoniseringshensyn. Det gjøres f.eks. gjeldende at utvalgets begrunnelse for sitt lovforslag er utilstrekkelig, men *hvorfor* den er det, sies det intet om. Justisdepartementets innvendinger ble imidlertid tatt til følge og husleieloven fikk regler om kontrollansvar i § 2-13 og § 2-14. Disse er nærmest identiske med kjøpslovens regler. Da den nye borettslagsloven ble forberedt, ble spørsmålet om ansvarsform ikke drøftet av lovutvalget; noe man kanskje skulle forventet siden denne loven – i motsetning til kjøpsloven og husleieloven – ikke er en rent kontraktsrettslig lov. Men lovutvalget la uten videre til grunn at reglene skulle baseres på kontrollansvar, og det samme gjorde departementet. Reglene om dette finner vi i dag i borettslagsloven §§ 5-13 flg.

Etter utvalgets oppfatning kan det rettes en del innvendinger mot at kontrollansvaret er gjort til generell ansvarsform i de fleste nye lover som er kommet etter at kjøpsloven innførte det i 1988. Det er en ansvarsform som i første rekke skal sikre rettidig oppfyllelse av kontraktsrettslige forpliktelser mellom næringsdrivende. Her er det behov for strenge ansvarsregler som leder til at partene er best tjent med å oppfylle. Til det kommer at næringsdrivende vil kunne innkalkulere mulige erstatningskrav i sine priser. Ansvarsformen er ikke tilpasset skader og tap som skyldes manglende vedlikehold av bruksenheter i seksjonssameier. Utvalget ser det imidlertid slik at det neppe har noen hensikt å foreslå noe annet utgangspunkt enn kontrollansvar i eierseksjonsloven – til det er denne ansvarsformen nå for veletablert i norsk rett. I stedet har utvalget vurdert hvordan en kontrollansvarsregel kan gis en utforming som bedre ivaretar de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i seksjonssameier.

Her vil utvalget særlig påpeke at det såkalte hindringsfritaket er en rettslig standard som må tilpasses forholdene i det enkelte tilfelle. Det er ikke gitt at ansvaret er like strengt der det er privatpersoner som kreves for erstatning som når det er en næringsdrivende.⁹¹ Hva som utgjør en hindring og hva styret eller den enkelte seksjonseier kunne forutse eller ta med i beregningen, må bero på en konkret vurdering. Dette synspunktet har støtte i forarbeidene til kjøpsloven. Stortingets justiskomite fremhevet her regelens karakter som

en standard og at rettsanvenderen fortsatt kan ta i betraktning salgsgjenstandens art og partenes stilling, selv om disse kriteriene ble tatt ut av loven.⁹²

«Komiteen legger til grunn at kontrollansvaret vil utgjøre en skjønnsregel, der uttrykket «hindring» må ses som en rettslig standard. Dette innebærer at det vil være lettere å komme unna ansvaret i individuelt bestemte (spesieskjøp) enn i artsbestemte kjøp (genuskjøp) og at det vil være lettere å pålegge selgeren ansvar jo mer profesjonell han er. Dette medfører i sin tur at de sondringer som nå foreslås avskaffet i loven, mellom handelskjøp og sivile kjøp og mellom genuskjøp og spesieskjøp, egentlig lever videre. Selv om de foreslås avskaffet i lovteksten, vil de fortsatt være gyldige som sondringskriterier i kjøpsretten.»

På denne bakgrunn foreslår utvalget at reglene om erstatningsansvar for vedlikeholdsmangler utformes med utgangspunkt i en kontrollansvarsregel. Men for så vidt gjelder den enkelte *seksjonseiers* ansvar, foreslås det to særregler. Etter utvalgets oppfatning virker kontrollansvaret særlig strengt hvis seksjonseieren skal svare for skader som skyldes vedlikeholdsmangler han ikke kunne kjenne til. Typiske eksempler er en vannskade som er under utvikling og som ikke kan oppdages uten å bryte opp gulv eller vegger, eller skade som skyldes feil begått av håndverkere som er engasjert til å utføre vedlikehold. I proposisjonen til kjøpsloven er *uvitenhet* om mangler i spesieskjøp nevnt som et eksempel på hindring som selgeren ikke kan kontrollere,⁹³ og utvalget foreslår en regel som fritar seksjonseieren for ansvar i slike tilfeller.

Likeledes foreslår utvalget at seksjonseieren ikke skal være ansvarlig for feil og forsømmelser som skyldes *tredjemenn* han har engasjert til å utføre vedlikehold. Etter de fleste regler om kontrollansvar vil det ikke være tilstrekkelig at seksjonseieren har gjort et forsvarlig valg av en medhjelper, f.eks. en håndverker, til å utføre vedlikeholdet. Skal han bli fri for ansvar, må også håndverkeren være ansvarsfri på grunn av en hindring han (håndverkeren) ikke kunne kontrollere, se

⁹² Innst. O. nr. 51 (1987–88) side 15.

⁹³ Ot.prp. nr. 80 (1986–87) side 92: «En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil ved individuelt bestemte kjøp som regel utgjøre en hindring utenfor selgerens kontroll.» I proposisjonen til avhendingsloven (Ot.prp. nr. 66 (1990–91)) side 109 henvises det også til dette utsagnet.

⁹¹ Jf. også Mikelsen, *Hindringsfritak*, Oslo 2011, side 161–62.

som eksempel kjøpsloven § 27 annet ledd. I praksis vil det lede til ansvar også for en seksjonseier som på forsvarlig vis har valgt et anerkjent firma til å gjøre jobben, og som i praksis ikke hadde noen mulighet til å oppdage at det i dette tilfellet ble gjort dårlig arbeide. Utvalget finner et så strengt ansvar for seksjonseierne lite rimelig og ønsker ikke en slik regel.

Det er et viktig element i kontrollansvaret at den ansvarlige ikke svarer for alle tap som er en følge av skaden, men bare for de mest nærliggende – de som gjerne kalles *direkte tap*. Kontrollansvaret omfatter ikke mer fjerne og upåregnelige tap som også er tapstyper der ansvaret kan bli særlig tyngende (f.eks. tap i næring). Det er ingen «naturlig» grense mellom direkte og indirekte tap, det er opp til lovgiver å fastsette den grensen. Direkte og indirekte tap er egentlig bare navn man setter på resultatet. Utvalget foreslår at kontrollansvaret ikke skal omfatte flere slike tap og vil gjøre unntak for tap i næring, annet avbruddstap og skader på annet enn vanlig tilbehør i bruksenheten.

Når det gjelder *fellesskapets* erstatningsansvar for manglende vedlikehold av fellesareal som fører til skader på den enkelte bruksenhet eller andre tap for den enkelte seksjonseier, er det ikke grunn til å gjøre et generelt unntak for uvitenhet eller at skaden skyldes tredjemenn. I praksis vil dette bety at ansvaret ligger nær opp til et objektivt ansvar. Var f.eks. styret uvitende om en vedlikeholdsmangel som har ført til skade, må det vurderes konkret om uvitenheten representerte en hindring utenfor styrets kontroll. Ved at ansvaret påligger fellesskapet blir kostnadene fordelt på alle seksjonseierne og utvalget ser det som en mer rettferdig ordning enn at den enkelte som tilfeldigvis rammes, skal bære tapet.

Det vises for øvrig til særmerknadene til § 18 og § 19 i avsnitt 4.4.3.

3.4.3 Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner

3.4.3.1 Innledning

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere lovens forbud mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme seksjonssameie. Dette forbudet følger av eierseksjonsloven § 22 tredje ledd:

«Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erver-

ver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.»

Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av § 10 fjerde ledd i eierseksjonsloven av 1983. I proposisjonen til dagens lov foreslo departementet at bestemmelsen ikke skulle videreføres, til tross for at enkelte høringsinstanser motsatte seg dette.⁹⁴ Hovedbegrunnelsen var at forbudet syntes lite egnet til å oppnå formålet. Men under Stortingets behandling ønsket komitéens flertall (representantene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti) å beholde regelen. Begrunnelsen var «at avskaffelsen av bestemmelsen kan føre til at flere seksjoner kan kjøpes for investering, spekulasjon og utleie, og [flertallet] ser det som lite heldig.»⁹⁵ Mindretallet (Høyres representanter), sluttet seg til departementets forslag om å fjerne forbudet.

3.4.3.2 Utvalgets vurderinger og forslag

Hovedbegrunnelsen for å ha et forbud mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, er et ønske om å spre eiendomsretten til boliger. Gjennom forbudet søker man å motvirke at eierskap til boliger samles hos investorer hvis eierskap er motivert av ønsket om å leie ut boligene.

Hvorvidt dette synspunktet står like sterkt i dag som ved eierseksjonslovens tilblivelse, eller om norsk boligpolitikk nå aksepterer at boligbehovet i større grad dekkes gjennom leie, er et politisk spørsmål som utvalget ikke går nærmere inn på. Utvalget deler imidlertid den oppfatning departementet gav uttrykk for i eierseksjonslovens forarbeider – at forbudet synes lite egnet til å oppnå det uttalte formålet.

Årsaken til dette, er at loven ikke er noe effektivt hinder for at en person erverver flere boligseksjoner i samme eierseksjonssameie. En investor som vil kjøpe opp boligseksjoner kan gjøre det gjennom ulike aksjeselskaper som han kontrollerer.

⁹⁴ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 86–87.

⁹⁵ Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 14.

rer eller ved bruk av stråmenn (f.eks. slektninger). Loven forbyr heller ikke noen å kjøpe flere boligseksjoner i ulike seksjonssameier. En person som ønsker å investere i leiligheter for å leie dem ut, kan derfor enkelt gjøre dette ved å spre sitt eierskap over flere eierseksjonssameier.

Utvalget har vurdert muligheten for å skjerpe dagens regel, for eksempel ved å forby aksjeselskaper med samme eierskap å erverve mer enn to boligseksjoner tilsammen i samme eierseksjonssameie, eller å forby nære slektninger å tilsammen erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Det er imidlertid flere tungtveiende hensyn som taler mot dette. Strengere regler kan slå ut på utilsiktet og urimelig vis. Et forbud mot at nære slektninger tilsammen kan erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, vil for eksempel kunne være til hinder for at flere slektninger som har et reelt ønske om å bo i samme eiendom, kan gjøre dette. Videre er det et prinsipielt spørsmål hvor langt man egentlig skal gå i å regulere folks rettslige og økonomiske handlefrihet i det som i utgangspunktet skal være et fritt marked, sett opp mot det hensynet man eventuelt ønsker å ivareta. Utvalget har vanskelig for å se at enda mer inngripende, og gjerne mer komplisert, regulering av rett til å erverve boligseksjoner i et eierseksjonssameie, i tilstrekkelig grad kan forsvares av det hensynet stortingskomitéens flertall viste til. Endelig fremstår det som en nærmest umulig oppgave i praksis å føre kontroll med hvilke eierinteresser som ligger bak aksjeselskaper som eier boligseksjoner, hvem som er i slekt med hvem osv. Strengere regler ville derfor være svært vanskelige å håndheve.

Et annet hensyn som kan påberopes for å opprettholde forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, er den betydningen en stor leietakerandel i boligsameier kan ha for bomiljøet. Det kan tenkes at hverken seksjonseiere som leier ut boligseksjonene, eller leietakerne som bor der, er særlig interesserte i å følge opp en del av de oppgavene som løses i fellesskap, som for eksempel dugnader, rengjøring av felles søppelrom osv. Tidvis vil nok både utleiere og leietakere føle en mindre tilknytning og forpliktelse overfor sameiet enn dem som både eier og bor der selv. Til det kommer at en investor som kjøper opp et stort antall boligseksjoner, kan få stor kontroll på sameiermøtet siden man har én stemme pr. seksjon. Dette kan være uheldig fordi investorer ofte har andre interesser enn de boende sameiere når det gjelder drift og vedlikehold av eiendommen.

Dette oppfatter imidlertid ikke utvalget å være et spørsmål om hvor mange boligseksjoner det skal være tillatt å erverve, men først og fremst et spørsmål om begrensninger i adgangen til å leie ut boligseksjoner. Som nevnt ovenfor er det etter dagens regler mulig å ha seksjonssameier hvor en betydelig andel av boligseksjonene er utleid – også i tilfeller hvor det ikke benyttes ulike eierstrukturer for å tilpasse seg gjeldende regelverk. Det er for så vidt heller ikke noe i veien for at *alle* boligseksjonene i et sameie er utleid.

Å begrense antallet boligseksjoner som kan erverves av én person, fremstår derfor som et lite egnet virkemiddel til å motvirke de uheldige sidene en høy utleieandel kan ha for bomiljøet i et eierseksjonssameie. Ønsker man å begrense adgangen til å leie ut boligseksjoner, bør dette etter utvalgets syn gjøres ved en direkte regulering i stedet for å gå veien om en begrensning i adgangen til å erverve eierseksjoner.

For ordens skyld nevner utvalget at det heller ikke finner problemene med utleie tilstrekkelig tungtveiende til å vurdere begrensninger av retten til å leie ut boligseksjoner. Utvalget går derfor ikke nærmere inn på dette. Det bemerkes imidlertid at det innenfor rammene av § 22 annet ledd, uansett vil være adgang til å vedtektsfeste et forbud mot å erverve mer enn et gitt antall seksjoner i sameiet, eller begrense utleieretten.

Et ytterligere argument for å fjerne forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner, er at det kan ha utilsiktede konsekvenser for utbyggere av seksjonssameier. Et praktisk eksempel er to utbyggere som sammen skal bygge ut et kombinert seksjonssameie. Den ene skal bygge ut og selge næringsdelen, mens den andre skal gjøre tilsvarende med boligdelen. Utbyggeren som skal bygge ut næringsdelen eier tomten fra før, og den andre skal kjøpe seg inn i prosjektet. Det naturlige i et slikt tilfelle vil være å seksjonere eiendommen så tidlig som mulig og deretter overdra boligseksjonene til den utbyggeren som skal oppføre disse. Lovens forbud mot å erverve mer enn to boligseksjoner er imidlertid til hinder for en slik løsning. Man får da den lite hensiktsmessige fremgangsmåten at boligdelen seksjoneres som en samleseksjon med boliger, overdras til rette utbygger og deretter reseksjoneres som enkeltstående boligseksjoner.

Utvalget er etter dette kommet til at man vil foreslå eierseksjonsloven § 22 tredje ledd opphevet. Utvalget har vurdert om noen av unntaksreglene i annet ledd bør videreføres som unntak fra vedtektsfestede omsetningsbegrensninger i nåværende tredje ledd. Med ett unntak ser utval-

get det slik at de behov som disse unntakene skal ivareta, allerede er ivaretatt ved kravet om at vedtektene må ha tilslutning. Unntaket er en kreditors rett til å erverve mer enn to seksjoner for å redde en pantesikret fordring. Denne retten kan være av stor viktighet for en finansinstitusjon som har pant i flere seksjoner i et sameie med vedtektsfestede begrensninger i hvor mange seksjoner man kan kjøpe eller eie. Etter utvalgets oppfatning bør unntaket også omfatte tilfeller der det er vedtektsfestet forbud mot at juridiske personer er andelseiere. Utvalget foreslår derfor at denne regelen blir videreført i loven og det vises til merknadene i avsnitt 4.4.5.

Utvalget bemerker for ordens skyld at oppheving av tredje ledd ikke har betydning for regelen i fjerde ledd. Tredje ledd er et lovfestet forbud mot å erverve mer enn to boligseksjoner som det er diverse unntak fra, mens fjerde ledd er en regel om at sameierne fritt kan vedtektsfeste ervervsbegrensninger, men med visse lovfestede unntak. I proposisjonens forslag til lovtekst⁹⁶ fantes et tredje ledd som var tilnærmet identisk med dagens fjerde ledd, og dette ble videreført uendret som fjerde ledd da Stortinget tok dagens tredje ledd inn i loven.⁹⁷

3.5 Eierseksjonsloven kapittel V – Beslutningsmyndighet

3.5.1 Innledning

Lovens kapittel V om beslutningsmyndighet omhandler fire bestemmelser. Av disse er utvalget bare bedt om å se på én problemstilling som knytter seg til § 30 annet og tredje ledd. Utvalget ser det imidlertid slik at alle reglene om sameiermøtets beslutningsmyndighet henger sammen og må behandles under ett, men utvalget har hatt særlig fokus på det som i mandatet er formulert slik:

«Utvalget bes om å se nærmere på grensene for sameiets beslutninger. Er det rimelig at et flertall kan fatte kostbare «luksusvedtak», for eksempel at det skal bygges og driftes innendørs svømmebasseng, og kreve at «fattige» sameiere skal være med å finansiere dette?»

Det reelle problem bak denne noe tendensiøse formuleringen, er spørsmålet om hvor langt et

flertall skal kunne binde alle sameierne til å være med på kostnadskrevenende tiltak som en eller flere ikke ønsker gjennomført – av økonomiske eller andre grunner.

Utvalget nevner også at det er kommet innspill om andre problemer som knytter seg til reglene om beslutningsmyndighet. Blant annet har Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) pekt på at det gir dårlig sammenheng i regelverket når styret etter § 40 har ansvar for forsvarlig vedlikehold, mens det er nødvendig med vedtak på sameiermøtet for å kunne sette av midler til fremtidig vedlikehold i form av vedlikeholdsfond, jf. § 23. Utvalget deler ikke denne oppfatning; å kreve inn penger til fondsoppbygning er et mer inngripende tiltak enn å vedta nødvendig vedlikehold. Det er derfor rimelig at fondsoppbygning må forelegges og besluttes av sameiermøtet. NBBL peker også på at «eldrebølgen» vil gjøre det nødvendig med oppgradering av den eksisterende boligmasse og reglene i § 30 bør ikke endres slik at det blir vanskeligere å få dette til, f.eks. ved strengere flertallskrav og/eller krav om enighet. Dette spørsmål er behandlet i avsnitt 3.52 nedenfor.

3.5.2 Grensene for sameiets beslutningsmyndighet

3.5.2.1 Tidligere regler

Før vi fikk eierseksjonsloven av 1983 var det sameieloven som regulerte hva et flertall kunne bestemme. Etter sameieloven er utgangspunktet at vedtak som skal binde alle sameierne, krever enighet. Loven har ingen regel som sier dette uttrykkelig, men det følger motsetningsvis av § 4 første ledd som sier at et flertall kan treffe vedtak om «styring og utnytting» av sameietingen i samsvar med det den er «etla eller skikka» til. En slik regel forutsetter at hovedregelen ellers er enighet.

Eierseksjonsloven av 1983 hadde et annet utgangspunkt. Her var hovedregelen (§ 21 første ledd) at alle vedtak bare krevde alminnelig flertall på sameiermøtet medmindre loven (eller vedtektene) krevde større flertall eller enighet. Men det fulgte av annet ledd at det i visse tilfeller var nødvendig med to tredjedels flertall og av tredje ledd at visse vedtak krevde enighet. Etter annet ledd nr. 1 var det krav om kvalifisert flertall for bl.a. «nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer» hvis disse måtte anses som vesentlige etter forholdene i sameiet eller kostnadene. Det samme gjaldt vedtektsendringer (nr. 2) og visse vedtak som innskrenket den rettslige rådighet over sek-

⁹⁶ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 132.

⁹⁷ Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 26.

sjonen (nr. 3). For vedtak om «salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen» krevde tredje ledd «enstemmighet blant alle sameierne», dvs. enighet. På tross av at ordlyden i nr. 1 gav et kvalifisert flertall frie hender til en rekke type bygningsmessige oppgraderinger m.m., ble bestemmelsen tolket slik at det fantes en ulovfestet øvre grense for hva et flertall kunne vedta.⁹⁸ Det fantes mao. ulovfestede grenser for hva et flertall kunne vedta og binde mindretallet til å være med på. Det ble f.eks. antatt at oppløsning også krevde enighet selv om det ikke var nevnt i tredje ledd.⁹⁹

3.5.2.2 Gjeldende rett

I proposisjonen til den gjeldende eierseksjonslov, foreslo departementet at man skulle gå tilbake til alminnelige sameieregler. Det ble derfor foreslått en hovedregel (§ 29) om at alle vedtak krevde enighet, og nærmere regler i § 30 om hva flertallet kunne bestemme. Av dette fulgte det at dersom et vedtak ikke gjaldt «vanlig forvaltning og vedlikehold» der alminnelig flertall var nok, og heller ikke gikk inn under de regler som idag finnes i § 30 annet ledd der kravet var to tredjedels flertall, var regelen enstemmighet. I proposisjonen (side 68–69) ble dette begrunnet slik:

«Hovedregelen bør etter departementets oppfatning være at flertallet ikke kan binde mindretallet. Hver av sameierne skal så langt mulig kunne råde over sameiegjenstanden 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 sameiegjenstanden er en bebyggd 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.»

Når hovedregelen var enstemmighet, var det ikke behov for en regel som svarte til § 21 tredje ledd i den gamle loven, og heller ikke for andre særregler med krav om enighet, jf. det som i dag er § 30 tredje ledd.

Men da kommunalkomiteen snudde på dette og lot simpelt flertall bli den formelle hovedregel, tilføyde man tredje ledd for å markere at det er grenser også for hva et kvalifisert flertall kan beslutte. Det ble gjort ved å kreve tilslutning fra alle (dvs. enighet) for salg/bortfeste av vesentlige deler av eiendommen og vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter. Kommunalkomiteen begrunnet endringen slik:¹⁰⁰

«Komiteen viser til at proposisjonen som utgangspunkt foreslår at avgjørelser skal fattes ved enstemmighet. Det angis så i loven når det er unntak fra dette utgangspunktet. I sum innebærer nok dette stort sett at de vedtak som en normalt trenger å gjøre i eierseksjonssameier er omfattet av regler om vanlig eller kvalifisert flertall. Kravet om enstemmighet vil komme inn der det er tale om mer inngripende eller særlig viktige avgjørelser, som sameierne dermed har vern mot ved kravet om tilslutning.

Komiteen mener imidlertid at utgangspunktet om enstemmighet for beslutningsmyndighet har fått en for dominerende plass i lovforslaget. En slik regel kan gi inntrykk av at en passiv sameier lett kan lamme driften av sameiet. Komiteen mener også det er behov for et enklere oppbygget regelsett enn det proposisjonen legger opp til. Komiteen foreslår derfor at man heller tar utgangspunkt i en regel om at avgjørelser fattes ved flertallsvedtak. Utgangspunktet bør være vanlig flertall, mens spesielt viktige vedtak fattes med to tredjedels flertall, eventuelt enstemmig. En slik oppbygging av reglene om beslutningsmyndighet, vil også samsvare bedre med tilsvarende regler på

⁹⁸ Jf. *Wyller*, Boligrett, Bergen 1992, side 512–13.

⁹⁹ Jf. *Wyller*, Boligrett, Bergen 1992, side 514–15.

¹⁰⁰ Jf. Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 17.

andre viktige samfunnsområder. Etter dette vil komiteen foreslå følgende utforming av § 29 og § 30:»

Komiteen foreslo her den utforming av disse paragrafer som ble lovvedtaket og innstillingen inneholder ikke noe utover dette som kan bidra til tolkningen av det pleonastiske uttrykket «vesentlige endringer av sameiets karakter».¹⁰¹ Komiteens innstilling tyder imidlertid på at den – i hvert fall i prinsippet – var enig med departementet i at det skulle være krav om enighet/tilslutning for «inngrepene eller særlig viktige avgjørelser» slik det heter i første avsnitt av sitatet ovenfor.

Det finnes ingen høyesterettspraksis som tar direkte stilling til hvordan § 30 tredje ledd skal forstås. Men dommen om fordeling av utgifter til rehabilitering av heis (Rt. 2013 side 1508) har en side til dette; den sier at slike kostnader kan et flertall pålegge et mindretall selv om de ikke har direkte nytte av tiltaket. Utover dette er utvalget ikke kjent med dommer fra de to øverste instanser som gjelder tolkningen av § 30.

Det må forøvrig nevnes at kommunalkomiteen også foretok to andre endringer som har betydning i denne sammenheng:

Den første var at proposisjonens utkast til § 30 annet ledd hadde tilføyelser om at vedtaket – selv om det oppnådde to tredjedels flertall – ikke måtte være «til vesentlige ulemper for noen sameier». Dette pekte nettopp på at selv med to tredjedels flertall, er det grenser for hva som kan besluttes. Kommunalkomiteen tok bort disse tilføyelsene, men uten at det ble gitt noen begrunnelse. Det er derfor uklart om det var ment som en realitetsendring eller om komiteen bare mente at slike tilføyelser var unødvendige fordi det samme fulgte av tredje ledd (som ikke fantes i proposisjonen).

Den andre endringen var at kommunalkomiteen innførte bestemmelsen i annet ledd bokstav g. Denne regelen gir et kvalifisert flertall på sameiermøtet mulighet til å treffe vedtak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen, også dersom vedtaket påfører sameierne utgifter på mer enn fem prosent av felleskostnadene. Etter ordlyden er det ingen øvre grense for hvor store utgifter som kan vedtas i medhold av denne bestemmelsen. En slik begrensning må utledes av regelen i tredje ledd og alminnelige regler om mindretallsvern.

Kravene om kvalifisert flertall eller enighet kan ses som en del av mindretallsvernet for den

enkelte sameier, se særlig § 32. Et krav om kvalifisert flertall er i realiteten en vetorett for et mindretall som utgjør tredjeparten eller mer, og krav om enighet gir den enkelte en vetorett.

Utvalget nevner også at det følger av eierseksjonsloven § 40 at styret har ansvar for forsvarlig vedlikehold av eiendommen.

3.5.2.3 Utvalgets vurderinger

Det er utvalgets oppfatning at dagens regler gir den enkelte sameier tilstrekkelig vern mot at et simpelt eller kvalifisert flertall treffer vedtak som er svært inngrepene og som medfører kvalitative endringer i sameiets eierstruktur, drift eller utgiftsprofil. Etter utvalgets oppfatning er det problem som mandatet beskriver – at et flertall kan påføre mindretallet kostnader til luksustiltak – lite aktuelt og det stemmer ikke med hvordan § 30, og særlig tredje ledd, skal forstås. Etter utvalgets oppfatning kom dette bedre frem ved de lovregler som var foreslått i proposisjonen. Et alternativ kunne derfor være å innføre systemet med enighet som den formelle hovedregel, og formulere flertallets beslutningsmyndighet positivt og som unntak fra en slik hovedregel. Utvalget er imidlertid blitt stående ved at det er tilstrekkelig at lovteksten presiseres på dette punkt. Utvalget ønsker at det tydeligere markeres at det finnes en ytre grense for flertallets myndighet, og også at mindre omfattende tiltak enn det som nevnes i mandatet, kan ligge utenfor denne grense. Det foreslås derfor to endringer i eierseksjonsloven § 30. Den ene er å omformulere tredje ledd for å få klarere frem at det er en generell ytre grense for hva et flertall kan vedta. Den andre endringen utvalget foreslår, er å innføre et øvre tak i annet ledd bokstav g.

Uttrykket «vesentlige endringer av sameiets karakter» i § 30 tredje ledd gir liten veiledning for den som bare holder seg til lovteksten, og utvalget foreslår at uttrykket byttes ut med en presisering som ligner den kommunalkomiteen hadde i sine merknader – «særlig inngrepene eller viktige avgjørelser». Heller ikke dette uttrykket gir fullgod veiledning for rettsanvenderen, men etter utvalgets oppfatning gir det bedre veiledning enn dagens lovtekst. Det vises til merknadene til lovteksten i avsnitt 4.5.2 der bestemmelsens rekkevidde er nærmere kommentert. I tillegg foreslår utvalget at det også tas inn i bestemmelsen at vedtak om oppløsning krever enighet. Dette har aldri vært omstridt, men det kan være hensiktsmessig at det uttrykkelig nevnes i lovteksten.

For det annet foreslår utvalget at det innføres en øvre grense for hvor stort økonomisk ansvar

¹⁰¹ Man kan vanskelig tenke seg uvesentlige endringer av sameiets karakter.

som kan påføres en enkelt sameier i forbindelse med såkalte «bomiljøtiltak». Slik § 30 annet ledd bokstav g lyder i dag, sier den bare at det kreves minst to tredjedels flertall hvis vedtaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn fem prosent av felleskostnadene. Bestemmelsen kan derfor forstås slik at det ikke er noen grense oppad for hvor stort ansvar den enkelte kan påføres hvis flertallskravet er oppfylt. Det er utvalgets oppfatning at det er en slik grense, men rettstilstanden er uklar og det er ikke bare det økonomiske aspekt som har betydning. Det vil derfor virke rettsavklarende om det også lages et «tak» for hvor store utlegg et flertall kan pådra den enkelte.

Det må understrekes at de vedtak bokstav g omfatter, er vedtak som ligger i periferien av det som er sameiernes hovedoppgave; å vedlikeholde og forvalte en bygningsmasse på en forsvarlig måte. I seksjonssameier gjelder det heller ikke noe brukereieprinsipp slik som i borettslag,¹⁰² og det aksepteres at noen erverver boligseksjoner som investeringsobjekt og med sikte på utleie. Det er ikke lovens utgangspunkt at sameierne skal drive en felles virksomhet utover vedlikehold og forvaltning av eiendommen. Det tilsier at loven ikke skal legge opp til noen omfattende felles virksomhet.

Fordi seksjonssameier bare unntaksvis har fellesgjeld som betjenes gjennom betaling av felleskostnader, innebærer dagens regel at det ikke skal så meget til før et bomiljøtiltak krever to tredjedels flertall. Etter utvalgets oppfatning bør det være slik og fem prosentregelen bør videreføres. Utvalget har diskutert hvordan et tak bør fastsettes og om også dette burde knyttes til årlige felleskostnader. Det vil forenkle bestemmelsen om både gult og tak var knyttet til den samme indikator, men utvalget er likevel blitt stående ved at dette ikke er hensiktsmessig. Siden felleskostnadene kan variere fra år til år, vil en grense knyttet til disse også være variabel – et vedtak som er lovlig ett år kan bli ulovlig året etter. Å knytte grensen til de årlige felleskostnader vil dessuten føre til den paradoksale situasjon at sameiere som allerede har besluttet kostnadskrevende tiltak, kan vedta større bomiljøtiltak enn sameiere som ikke har det. Utvalget konkluderer derfor med at en øvre grense bør knyttes til et bestemt beløp, og da til et beløp som er gjenstand for regulering uten lovendring. Valget står da mellom et lovbestemt

beløp som knyttes til konsumprisindeksen eller grunnbeløpet i folketrygden. Etter utvalgets oppfatning er grunnbeløpet bedre egnet som regulator enn konsumprisindeksen fordi det gir uttrykk for levekårsutviklingen i samfunnet – ikke bare prisstigningen.¹⁰³ Det er utvalgets oppfatning at et maksimumsbeløp for hva et kvalifisert flertall kan vedta, bør øke i takt med velstandsutviklingen. Det foreslås derfor at grensen settes til et halvt grunnbeløp som i dag tilsvarer ca. 44 000 kroner. Det er halvparten av det beløp som er sikret med legalpant i eierseksjonsloven § 25. Det vises for øvrig til merknadene til § 30 i avsnitt 4.5.1 nedenfor.

Utvalget har også vurdert å ta inn i loven igjen de reservasjoner som departementet foreslo i flere av bestemmelsene i § 30 annet ledd – at tiltaket ikke måtte være til vesentlig ulempe for noen sameier. Men med den klargjøring av grensen for sameiernes beslutningsmyndighet i forhold til den enkelte som endringene i § 30 tredje ledd er ment å gi, ser utvalget det slik at det ikke er behov for ytterligere klargjøring. Bestemmelsene i annet ledd må forstås slik at de bare gjelder den nedre grense – når det kreves to tredjedels flertall – den øvre grense fremgår av tredje ledd.

3.5.3 Nærmere om grensen for vanlige flertallsbeslutninger

Utvalget har fått en del innspill som gjelder det motsatte problem av det som er spesielt nevnt i mandatet, nemlig at loven ikke må legge hindringer i veien for at et alminnelig flertall kan treffe vedtak som gjelder vanlige – og ikke minst nødvendige – tiltak for å ta vare på eiendommen og sørge for et godt vedlikehold av bygning og fellesareal. Enkelte sameiere opplever at dette kan være vanskelig og at et flertall kan legge hindringer i veien på dette området. Slik utvalget ser det, er dette et problem som ikke lett kan løses gjennom bedre lovgiving. Etter dagens lov (§ 20 annet ledd) har den enkelte sameier et rettskrav på at eiendommen vedlikeholdes skikkelig, og innholdet i dette kravet vil bli tydeliggjort og konkretisert om utvalgets forslag til regler om vedlikeholdsplikt¹⁰⁴ blir lovfestet. Hvis et flertall på sameiermøtet beslutter at det ikke skal utføres nødvendig vedlikehold, vil et mindretall eller en

¹⁰² Se om brukereieprinsippet *Lilleholt m.fl.*, Borettslovkommentaren, Stavanger 2006, side 417 som viser til NOU 2000: 17 side 69.

¹⁰³ Da folketrygdloven ble innført i 1967 var grunnbeløpet 5400 kroner. Hadde grunnbeløpet blitt regulert etter konsumprisindeksen, ville det vært av 49 542 kroner den 1. mai 2014, mens det er 88 370 kroner.

¹⁰⁴ Se avsnitt 3.4.2.2.

enkelt sameier likevel kunne utføre dette og kreve regress for de utlegg de har hatt utover sin andel av felleskostnadene, jf. § 23 fjerde ledd. Sameieren vil også ha legalpant for sine utlegg og kan derfor kreve tvangssalg om han ikke får dekning.¹⁰⁵ Utvalget innser at dette kan være en tung vei å gå, men det er neppe mulig å lage lovregler som sikrer at det alltid treffes «riktige» beslutninger på dette feltet. Det kan vanskelig tenkes en ordning med regler som gir et mindretall rett til å avgjøre bestemte sakstyper.¹⁰⁶

Enkelte innspill har som nevnt også pekt på at det i fremtiden vil bli nødvendig med en oppgradering av den eldre boligmasse, og at lovgivningen ikke bør være for restriktiv når det gjelder hva et alminnelig flertall på sameiermøtet bør kunne vedta i denne retning. Utvalget har derfor drøftet om man bør justere grensen mellom hva som kan besluttes med alminnelig flertall og hva som krever kvalifisert flertall etter lovens § 30 annet ledd bokstav a. I dag er det slik at alt som kan karakteriseres som *konservativ forvaltning* av eiendommen kan besluttes av et simpelt flertall – uten hensyn til hvor store kostnader det medfører. Til denne konservative beslutningsmyndighet hører også en viss oppgradering av eiendommen hvis det fremstår som et naturlig ledd i vedlikeholdsarbeidet. For eksempel har det i rettspraksis om borettslag vært godtatt at en oppgradering av badrom ble vedtatt med simpelt flertall i en situasjon der laget likevel måtte foreta utskifting av rør og avløp.¹⁰⁷ Etter utvalgets oppfatning er grensen den samme i et seksjonssameie. Først når det dreier seg om ikke-nødvendige tiltak som ikke står i sammenheng med vedlikehold, kreves det kvalifisert flertall. Etter utvalgets oppfatning bør ikke denne grensen justeres i retning av å gi et simpelt flertall større kompetanse enn i dag. I denne sammenheng bør det også nevnes at hvis det er tale om installasjoner som er nødvendige for sameiere med nedsatt funksjonsevne, kan vedkommende selv gjøre tiltak på fellesareal, f.eks. installere trappeheis eller utvide inngangsdøren, jf. § 21 annet ledd.

¹⁰⁵ Jf. LB-2007-94076.

¹⁰⁶ Selv om utvalget foreslår en særregel om dette i § 44 og § 45, jf. avsnitt 3.8.1 og 3.8.2 nedenfor.

¹⁰⁷ Jf. RG 2007 side 706 (Borgarting).

3.6 Eierseksjonsloven kapittel VI – Sameiermøte

3.6.1 Endring av habilitetsregelen i § 37

Utvalget er kjent med at det i praksis har oppstått inhabilitetsproblemer i saker der sameiermøtet skal behandle avtaler med en eller flere sameiere. Regelen om habilitet på sameiermøtet finnes i § 37 tredje ledd:

«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.»

Med støtte i ordlyden i tredje ledd hevdes det ofte at den sameier det gjelder, er inhabil når sameiermøtet skal ta stilling til avtalen. Habilitetsspørsmål kan f.eks. komme opp i forbindelse med regelen som utvalget nå foreslår i § 16 tredje ledd om at det skal kunne gjøres *avtaler* om en annen fordeling av vedlikeholdsplikten. Tilsvarende problemer kan oppstå når det skal lages vedtekter med lignende innhold, f.eks. etter § 15 femte ledd. Utvalget har derfor sett nærmere på denne regelen og bakgrunnen for den, og vurdert om den bør endres.

Dagens regel i § 37 tredje ledd skriver seg fra regelen i den gamle lovens § 22 som hadde denne ordlyd:

«Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.»

I forarbeidene til gjeldende lov fremgår det at man mente å videreføre denne bestemmelse, men med noe modernisert språkbruk.¹⁰⁸ Under merkningene til de enkelte paragrafer uttalte departementet:¹⁰⁹

«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

¹⁰⁸ Jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 77.

¹⁰⁹ Jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 121.

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.»

Denne uttalelsen gir ikke noe særlig bidrag til hva slags avtaler man har tenkt på og hvilken rekkevidde bestemmelsen bør ha. Begrunnelsen for den gamle lovens § 22 finnes i utkastet fra Solliekomiteen som forberedte den første eierseksjonsloven fra 1983:¹¹⁰

«Utvalget finner for sikkerhets skyld å ville foreslå en regel om inhabilitet for en sameier ved visse avgjørelser, jfr. sameielovens § 7 annet ledd og borettslagslovens § 60 første ledd.

Når det gjelder tolkningen av denne paragraf må en i utgangspunktet kunne bygge på tolkningen av de to ovennevnte lovbestemmelser.»

Går vi videre bakover til den tidligere borettslagslov § 60, følger det av dens forarbeider¹¹¹ at den bygger på aksjeloven av 1957 (§ 73 første ledd) som igjen bygget på den første aksjelov fra 1910, der inhabilitetsregelen (§ 63 tredje ledd) hadde slik ordlyd:

«En aktieeier kan ikke selv, ved fullmektig eller som fullmektig for andre delta i nogen avstemning angående hans egen stemmerett i generalforsamlingen eller angående ansvar for ham selv eller avslutning av rettshandel med ham selv; ...»

Uttrykket «avtale med seg selv» kan med andre ord føres tilbake til aksjeloven av 1910. Det er i og for seg ikke noe galt i å videreføre en 104 år gammel regel hvis det er en god og velbegrunnet regel. Men når dagens aksjelov har en annen formulering, bør man se på hva som er bakgrunnen for dette:

Som nevnt ble inhabilitetsregelen i 1910-loven i hovedsak videreført i aksjeloven fra 1957. Men ved den neste lovrevisjon som ledet frem til aksjeloven fra 1976, skjedde det endringer. Den gang var det et nordisk lovsamarbeid med sikte på harmonisering, og fra norsk side var det en enmannskomite bestående av lagmann Marthinussen med

senere høyesterettsdommer Skåre som sekretær. De foreslo den endring som senere ble vedtatt og forslaget begrunnes slik:¹¹²

«I gjeldende lov finnes bestemmelsene om inhabilitet på generalforsamlingen i § 73 første og annet ledd. Hovedregelen går ut på at ingen kan som aksjeeier eller som fullmektig for aksjeeier delta i avstemning om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Inhabilitetsregler av denne type er av tvilsom verdi. I ennå høyere grad enn når det gjelder for avgjørelser som treffes av styret, jfr. her § 58 med merknader, må man være forsiktig med å sette ut av spill de personer hvis interesser selskapet skal fremme. Er en aksjeeier villig til å yte selskapet lån, til å overdra et tomteareal eller kjøpe selskapets produkter, er det ikke gitt at man får en mer forsvarlig vurdering av avtalen og vilkårene for den om avgjørelsen overlates til de andre aksjeeiere. ...

Under de nordiske aksjelovsforhandlinger har spørsmålet vært reist om ikke inhabilitetsregler helt bør sløyfes for generalforsamlingens vedkommende. Dette ville likevel ikke innebære at den enkelte aksjeeier fritt kunne forfølge sine personlige interesser. Aksjeeierne kan ikke medvirke til beslutninger på generalforsamlingen som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en utilbørlig fordel på en annen aksjeeiers eller selskapets bekostning. Denne regel er foreslått lovfestet i utkastets § 80, ...

Helt utelatelse av inhabilitetsregler har imidlertid ingen av delegasjonene funnet å burde foreslå. I alle utkast er i § 67 tatt inn en bestemmelse om at en aksjeeier ikke kan delta i avstemning om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre dersom han har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesse. I saker av så tilspisset karakter, vil det vel i praksis bli ansett naturlig med en inhabilitetsregel.»

Slik ble det, i aksjeloven fra 1976 var inhabilitet på generalforsamlingen regulert i § 9-3 femte ledd som lød:

¹¹⁰ Jf. NOU 1980: 6 side 80.

¹¹¹ Jf. Ot.prp. nr. 70 (1958) side 68, jf. side 33

¹¹² Jf. Innstilling om lov om aksjeselskaper, Bergen 1970, side 128-29.

«Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller andres ansvar dersom han har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.»

Denne bestemmelsen er videreført i § 5-3 fjerde ledd i dagens aksjelov fra 1997. Og det er sikker rett at bestemmelsen ikke omfatter det forhold at en aksjonær skal eller har inngått en avtale med selskapet som generalforsamlingen skal behandle.¹¹³

Det er med andre ord ingen overveiet lovgivervilje som ligger bak når aksjeloven og eierseksjonsloven i dag har ulik utforming av inhabilitetsreglene – det skyldes bare at man for eierseksjonslovens del har brukt en utdatert mønsterlov. Det samme gjelder for øvrig borettslagsloven fra 2003. Mens boligbyggelagsloven § 5-4 bygger på dagens aksjelov, bruker borettslagsloven § 7-10 annet ledd samme formulering som eierseksjonsloven. Det er dessuten grunn til å nevne at selskapsloven – som det på grunn av heftelsesformen er nærliggende å sammenligne med – ikke har regler om inhabilitet på selskapsmøtet.

Etter utvalgets oppfatning bør hovedregelen – også i eierseksjonsforhold – være at man ikke er inhabil på sameiermøtet. Det er her sameierne skal avgjøre interessetvister og det er fullt legitimt å argumentere for og stemme i tråd med sine egne interesser. Det er først og fremst regelen i § 32 om myndighetsmisbruk som skal beskytte de øvrige sameiere mot forskjellsbehandling – ikke strenge habilitetsregler. Ved innføring av vedtekter om vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal (§ 15 femte ledd) eller avtaler om vedlikehold (§ 16 tredje ledd), er det utvalgets oppfatning at den som skal påta seg forpliktelsen normalt er like habil som de øvrige sameiere. Utvalget har derfor konkludert med at § 37 tredje ledd bør endres slik at den ikke lenger gir uttrykk for at en sameier som skal avtale noe med de øvrige, er inhabil og at lovteksten legges nærmest mulig aksjelovens formulering. Det innebærer at det bare er når sameiermøtet skal ta stilling til søksmål eller ansvar for vedkommende sameier eller hans nærstående at det kan bli tale om inhabilitet. Etter utvalgets

mening bør det vurderes å endre borettslagsloven § 7-10 tilsvarende.

3.7 Eierseksjonsloven kapittel VII – Styre og forretningsfører

3.7.1 Sameiets partsevne

3.7.1.1 Hovedprinsippene om sameiets partsevne

En bestemmelse i eierseksjonsloven som har skapt mange problemer i praksis og som har ført til en rekke høyesterettsavgjørelser, er regelen i § 43 tredje ledd om styreleders aktive og passive søksmålskompetanse. Den viderefører § 27 i loven fra 1983 som det også finnes en rekke rettsavgjørelser om. Bestemmelsen er bygget opp slik at første ledd bestemmer når styret kan representere alle sameierne og forplikte dem, og tredje ledd slår fast at i disse tilfeller kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne:

«[1] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

...

[3] Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. ...»

Eierseksjonsloven bygger på at sameierne i fellesskap (sameiet) ikke er noen juridisk person – på samme måte som i andre sameier – og styret kan bare opptre på alles vegne når det er uttrykkelig bestemt. Prosessuelt innebærer dette at sameiet heller ikke har *partsevne* i sin alminnelighet, den enkelte sameier må være saksøker eller stå som saksøker. Regelen i § 43 tredje ledd representerer et lovfestet unntak fra dette. Selv om loven ikke bruker ordet *partsevne*, er det både i juridisk litteratur¹¹⁴ og høyesterettspraksis¹¹⁵ lagt til grunn at det er realiteten.

¹¹³ Jf. *Aarbakke m.fl.*, Aksjeloven og allmennaksjeloven, 3. utgave, Oslo 2012, side 339, *Andenæs*, Aksjeselskaper og Allmennaksjeselskaper, 2. utgave, Oslo 2006, side 304 og *Bråthen*, Personklausuler, Oslo 1996, side 448 flg.

¹¹⁴ Det vises til *Schei m.fl.*, Tvisteloven. Kommentartutgave, 2. utgave Oslo 2013, side 77 og *Skoghøy*, Tvisteløsning, 2. utgave Oslo 2014, side 259.

¹¹⁵ Rt. 2000 side 1153 er den sentrale avgjørelse som ankeutvalget har vist til i senere avgjørelser.

Regelen er derfor at i de saker som omtales i første ledd, kan styrelederen saksøke en tredjemand på vegne av alle sameierne og en dom vil være rettskraftig også for den enkelte sameier. Tilsvarende kan en tredjemand som har krav mot sameierne, saksøke styrelederen og få en dom som er rettskraftig også for den enkelte sameier. I disse tilfeller følger det av tvangsloven § 4-10 annet ledd at dommen kan tvangsfullbyrdes overfor den enkelte. Det som har skapt problemer i praksis, er for det første hva som ligger i begrepet «felles rettigheter og plikter», og dernest hvilken partsevne sameiet har i tvister mellom enkelte sameiere.

3.7.1.2 Saker som gjelder mangler ved bruksenhet eller fellesareal

Spørsmålet om hva som ligger i begrepet «felles rettigheter og plikter» i eierseksjonsloven § 43 første ledd, er i praksis ofte kommet opp i forbindelse med søksmål mot utbygger i nyetablerte sameier. Her har det for det første vært spørsmål om sameiet har partsevne når det er en *likeartet mangel* i alle bruksenhetene (f.eks. at alle baderommene lekker) og for det annet om sameiet har partsevne når det gjelder mangler ved *fellesareal*. Høyesteretts ankeutvalg har besvart begge spørsmålene benektende. Mangelskravene er kontraktmessige krav som tilkommer den enkelte sameier, og den kontraktsrettslige situasjon behøver ikke å være lik for alle sameierne (noen fikk f.eks. vite om lekkasjeproblemene før de kjøpte).¹¹⁶ Løsningen kan bli en annen hvis styret forhandler med utbygger og inngår avtale med ham om hvordan mangler skal utbedres. Da er det ikke den enkeltes kontrakt, men styrets avtale med utbyggeren, som er kravets grunnlag, jf. Rt. 2007 side 1793.

I borettslagsforhold er løsningen annerledes etter en særregel i boligoppføringsloven § 1a tredje ledd; her kan borettslagets styre representere laget og saksøke utbyggeren i alle tvister som gjelder mangler ved fellesareal. Men i tvister som gjelder mangler ved selve boligen er løsningen den samme som i seksjonssameier; det er andelseieren og bare han som kan rette krav mot utbyggeren, og slike krav er regulert av boligoppføringsloven.¹¹⁷ Denne ulikheten er begrunnet slik i NOU 2000: 17 side 172.¹¹⁸

«Når bustadoppføringslova skal gjelde tilsvarende, inneber det mellom anna at forbrukaren i høve til utbyggjaren kan gjere gjeldande fysiske manglar ved bustaden, typisk slikt som skadde lister, skeive skapdører, flekkete tapet og defekte kjøkenvifter. Det er ein unødig omveg dersom forbrukaren må gå gjennom burettslaget for å gjere gjeldande slike manglar. På den andre sida kan det oppstå mange spørsmål som vedkjem alle andelseigarane eller dei fleste av dei, typisk slikt som setnings-skadar, dårleg takkonstruksjon, fukt i kjellar eller uventa hefte på eigedommen. Det einaste praktiske er at burettslaget gjer slike manglar gjeldande, sjølv om der er dei einskilde forbrukarane som har avtale med utbyggjaren. Situasjonen er den same i seksjonssameiger. Styret kan representere sameigarane i saker som gjeld felles rettar og plikter, og det kan femne om reklamasjonar i høve til ein utbyggjar.

Grensedraginga mellom krav som bør gjerast gjeldande av den einskilde, og krav som bør gjerast gjeldande av fellesskapen, er ikkje alltid lett å trekkje. Utvalet gjer framlegg om at laget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles, jf. tredje ledd. Skulle det skje at ein andelseigar motset seg at laget gjer eit krav gjeldande, må det avgjerast ut frå rettsforholdet mellom laget og andelseigaren kven som har råderett over spørsmålet. Utvalet gjer ikkje framlegg om noka nærare regulering av kva krav som kan gjerast gjeldande av andelseigaren sjølv. I kva grad ein eller fleire andelseigarar kan reise søksmål mot utbyggjaren til dømes på grunnlag av manglar ved fellesareal, må avgjerast ut frå generelle prinsipp om rettsleg interesse. Slik blir det i seksjonssameiger òg.»

Det som her sies om hva som gjelder i seksjonssameier, er ut fra høyesterettspraksis ikke korrekt, ihvertfall ikke hvis det menes at styret kan forfølge mangelskrav gjennom søksmål, men det er uten betydning i denne sammenheng. Poenget er at boligoppføringsloven § 1a gir styret i borettslaget rett til å råde over krav som gjelder fellesareal og til å reise sak mot utbyggeren om slike krav, dvs. en annen løsning enn den som gjelder seksjonssameier.

Det sier seg selv at det er upraktisk at alle sameierne må være saksøkere i saker som gjelder

¹¹⁶ Se Rt. 2012 side 1586 som oppsummerer rettsstilstanden i avsnittene 26–31.

¹¹⁷ Eventuelt avhendingsloven hvis boligen var ferdig da kontrakt ble inngått.

¹¹⁸ I Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 318 er det ingen begrunnelse utover sitat fra NOU.

mangler ved fellesareal.¹¹⁹ Utvalget har fått flere innspill om at man bør vurdere en regel som gir styret mulighet til å representere alle sameierne i tvister med utbyggeren i saker som gjelder mangler ved fellesareal.

Etter utvalgets oppfatning er disse spørsmål avklart i rettspraksis for så vidt gjelder *mangler ved bruksenheten*, og de har fått det som er den eneste praktiske løsning. En ordning hvor sameiet skal kunne gjøre mangelskrav knyttet til *bruksenhetene* gjeldende, skaper flere problemer enn den løser – f.eks. hvis kravet bare gis medhold for så vidt gjelder noen bruksenheter og ikke andre, eller hvis bare noen av sameierne vil anke en dom de ikke er fornøyd med. På samme måte som i borettslag bør det være adgang til å bestemme seg for ikke å være med i et slikt søksmål selv om et flertall av sameierne ønsker det.

Det er heller ikke noe i veien for å la styrelederen eller en annen få fullmakt til å forhandle med utbygger, jf. Rt. 2010 side 769. Men partsposisjonen kan ikke overdras til sameiet eller styrelederen, jf. Rt. 2008 side 293 og Rt. 2012 side 1586. Om den enkelte sameier kan overdra selve mangelskravet til sameiet slik at styrelederen kan reise sak om det, er ikke avklart i rettspraksis. Men i saker av denne type – med likeartede mangler og stort sett den samme kontrakt – vil dessuten gruppesøksmål etter tvisteloven kapittel 35 være en velegnet måte å unngå de praktiske ulemper det medfører at sameiet ikke har partsevne. Det er utvalgets oppfatning at vilkårene for tilslutnings-søksmål ofte vil være oppfylt i denne type saker. Utvalget foreslår derfor ingen endring for så vidt gjelder krav som knytter seg til mangler ved den enkelte bruksenhet.

Fra rettspraksis om gruppesøksmål i mangels-tilfeller kan nevnes Rt. 2010 side 267 der anke-utvalget var enig i lagmannsrettens tolkning av vilkårene for gruppesøksmål i RG 2009 side 1585 (Borgarting) der det var 89 sameiere som gjorde krav gjeldende mot utbygger. Det var ikke avgjørende at noen hadde kjøpt direkte av utbygger mens andre hadde kjøpt av tidligere kjøpere. Se også LG-2011-14894 og TNHER-2008-97636 (der tingrettens avgjørelse om å til-late gruppesøksmål ikke var bestridt). I LB-2012-164963 nektet lagmannsretten et gruppe-søksmål om mangler ved fellesareal, men denne kjennelsen er svakt begrunnet, og anke-

utvalgets avgjørelse fra 2010 drøftes for eksem-pel ikke.

Når det gjelder mangelskrav som knytter seg til *fellesareal*, er det derimot etter utvalgets oppfatning, hensiktsmessig at styret kan gjøre slike krav gjeldende, dvs. en parallell til regelen i boligoppfø-ringsloven § 1a tredje ledd. Den enkelte samei-eren vil ofte ha langt mindre interesse for tilstan-den på fellesarealene enn i bruksenheten. Derfor vil enkeltsameiere ofte ikke være villige til å ta risikoen ved å fremme et krav om noe som i prak-sis i hovedsak gjelder et fellesanliggende. Om ikke styret – som er fellesinteressenes naturlige «representant», og som etter § 20 annet ledd, jf. § 40, har plikt til å sørge for vedlikehold av fellesa-realene – heller kan fremme kravet, vil utbygge-rens feil ofte ikke bli tatt tak i. For den enkelte sameier kan dette ha mindre betydning, men for sameiet under ett (og på motsatt side: for utbygge-ren) vil betydningen kunne være stor.

Boligoppføringsloven § 1a tredje ledd har som nevnt en regel som i borettslagsforhold lar borettslaget gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesarealer. Selv om regelen kan tjene til inspi-rasjon også i eierseksjonssameier, må begrunnel-sen for en tilsvarende regel måtte bli noe annerle-des. For et borettslag eier selv bygningsmassen som manglene knytter seg til, jf. borettslagsloven § 1-1 første ledd annet punktum, mens det i et sek-sjonssameie er de enkelte sameierne (i felles-skap) som eier bygningsmassen. Mens et boretts-lag dermed kan sies å ivareta/påberope seg sin eierposisjon når mangelskrav gjøres gjeldende for fellesarealene, kan ikke det samme sies i sek-sjonssameiene. Men selv om den juridiske kon-struksjon er forskjellig, er de praktiske likhetene mange. Både i borettslag og seksjonssameier inn-gås det individuelle kjøpekontrakter mellom utbyggeren og kjøperen om noe som den enkelte kan disponere eksklusivt (boligen/bruksenheten) og noe som er felles (fellesarealene). Og i begge tilfellene er det styret som råder over fellesarea-lene, har vedlikeholdsplikten for dem og plikten til å utbedre mangler ved dem. Når den sistnevnte plikten påhviler styret, kan det også sies å være rimelig at styret bør settes i stand til å oppfylle disse pliktene ved å rette mangelskrav mot utbyg-ger.

Ettersom styret ikke står i noe kontraktsfor-hold med utbyggeren, kan det ikke bygge kravet på noen egen kontrakt. Situasjonen er en annen enn når styret, etter at seksjonssameiet er oppret-tet, f.eks. inngår avtale med en entreprenør om bygging av en lekeplass som viser seg å være

¹¹⁹ Det har bl.a. den konsekvens at samtlige sameiere må møte i forliksrådet.

mangelfull. Når det gjelder mangelskrav mot utbyggeren, er det bare enkeltsameierne som har et kontraktsforhold med ham. Disse kontraktene kan imidlertid ikke styret benytte til å fremme et krav uten særskilt hjemmel, og spørsmålet for utvalget blir hvordan en slik regel skal utformes.

Den mest vidtgående måten å utforme regelen på, er at sameiernes krav overdras endelig fra sameierne til styret i kraft av loven. En slik regel vil forhindre sameierne fra selv å kunne fremme krav som gjelder fellesareal, også hvis styret ikke fremmer et krav det var god grunn for å ta opp. Utvalget mener en slik regel går for langt, og vil heller foreslå en regel som gir styret en rett/adgang til å kunne tre inn i sameierens krav, uten at dette prinsipielt avskjærer sameierens eget krav.

Det er altså enkeltsameierens krav styret kan velge å tre inn i. Hvorvidt en sameier har et krav som styret kan tre inn i, må avgjøres konkret for den enkelte sameieren:

Er en sameier opplyst om en bestemt mangel ved fellesarealene før avtaleinngåelsen, har han ikke noe krav mot utbyggeren. Ved et større utbyggingsprosjekt kan dette innebære at sameiere på senere byggetrinn har fått opplysninger om en mangel, mens sameiere som har kjøpt seksjonen tidligere, ikke har det. I så fall er det bare de sistnevnte som har et krav som styret kan tre inn i. Det samme kan inntreffe dersom det foreligger ulike kjøpekontrakter for de ulike sameierne; utbygger har f.eks. moderert seg og avtalt en lavere kvalitet på fellesarealene med dem som har kjøpt i annet byggetrinn enn dem som har kjøpt i det første trinnet.

Hvis en sameiers krav er tapt på grunn av forsomt reklamasjon, foreldelse eller passivitet, har han ikke noe krav som styret kan tre inn i. Tilsvarende må det være om sameieren rettsgyldig har gitt avkall på kravet.

Videre kan det bero på lovgivningen om den enkelte sameier har et krav eller ikke. Reguleringen vil for eksempel være ulik for en forbrukerkjøper med en kontrakt regulert av boligoppføringsloven, enn den er for en næringsdrivende med en individuelt utformet kontrakt. Adgangen for utbyggeren til å fraskrive seg ansvar for feil vil blant annet være ulik i de to situasjonene.

For at styret skal kunne gjøre et mangelskrav gjeldende mot utbyggeren, er det nok at én sameier har et krav mot utbyggeren – selv om flertallet av sameierne ikke har noe krav. Men kravet som styret kan fremsette, blir aldri større enn kravet som den enkelte kunne ha fremsatt. Det kan få store konsekvenser for mangelsbeføyelsene. Kre-

ver styret retting/utbedring av en mangel, vil utbyggerens utbedring i praksis innebære en full kompensasjon som også får virkning for alle sameierne. Her må imidlertid forholdsmessighetsvurderingen som skal foretas etter boligoppføringsloven § 32 første ledd første punktum, kun skje i forhold til de sameierne som har et berettiget krav. Fremsettes et krav om prisavslag, skal dette bare svare til verdireduksjonen for den enkelte sameier. Men hvis flere sameiere har krav mot utbyggeren, kan styret gjøre disse gjeldende under ett.

Utvalget nevnte ovenfor at modellen det går inn for, ikke avskjærer sameiernes egne krav mot utbyggeren. Det betyr at hvis styret ikke trer inn i sameierens krav, kan han selv gjøre det gjeldende. Men utbyggeren skal ikke kunne bli møtt med det samme kravet flere ganger. Det betyr at det vil oppstå litispens- og rettskraftsvirkninger når det reises søksmål, hva enten saken først reises av sameieren eller styret. Men disse virkningene oppstår bare for den enkelte sameierens krav. Det er intet i veien for at styret, etter å ha fremsatt krav på vegne av én sameier og tapt saken, reiser en ny sak på grunnlag av kravet til en annen sameier. Skulle slike krav bli fremmet i sjikanehensikt, må det motvirkes ved saksomkostningsavgjørelser og rettergangsboeter.

Dersom styret når frem med et krav om økonomisk kompensasjon overfor utbyggeren, vil det bero på rettsforholdet mellom styret og den enkelte sameier om styret står fritt med hensyn til hvordan beløpet kan disponeres. Normalt må det anses som en forutsetning at styret benytter kompensasjonen til å besørge fellesarealene utbedret i henhold til kontrakten, og ikke omdisponerer beløpet eksempelvis til løpende drift.

Det kan innvendes at en regel som den utvalget foreslår, fratår den enkelte seksjonseier muligheten til *ikke* å delta i et søksmål om mangler ved fellesarealene. Et slikt søksmål kan påføre ham et saksomkostningsansvar (via felleskostnadene) om saken tapes. Men dette er ikke ulikt andre krav som styret måtte gjøre gjeldende og kan reise søksmål om, f.eks. ved mangler ved vedlikeholdsarbeider. Til det kommer at styrets kompetanse ikke er eksklusiv. Hvis et flertall av sameierne ikke ønsker å forfølge et tvilsomt mangelskrav, kan sameiermøtet instruere styret om ikke å reise sak.

Utvalget er klar over at en slik adgang for styret til å opptre på vegne av alle, kan være komplisert å gjennomføre, f.eks. med hensyn til hvilke reklamasjons- og foreldelsesfrister som gjelder for sameiernes respektive krav. Men dette kan ikke

være noe avgjørende argument mot å gi anledning til en slik felles opptreden. Utvalget er ikke kjent med at dette har skapt spesielle problemer med å håndtere slike krav i borettslag der man har hatt en tilsvarende ordning siden borettslagsloven trådte i kraft i 2005.

Ytterligere kan det argumenteres med at den foreslåtte regelen vil ligne en del på de sivilprosessuelle regelsettene om subjektiv kumulasjon eller gruppeprosess, og at disse regelsettene bør være tilstrekkelige for å ivareta muligheten til å fremme flere sameieres krav under ett. Utvalget deler ikke uten videre denne oppfatningen. For begge disse regelsettene forutsetter at den enkelte sameieren har gått til sak mot utbyggeren. Og problemstillingen i de situasjonene som utvalget tar opp, er som nevnt ovenfor ofte nettopp at den enkelte seksjonseieren *ikke* selv har interesse av å fremme et krav siden det gjelder et fellesareal. Det er for å ivareta sameiernes felles interesser at det er nødvendig med en egen regel som gir styret adgang til å fremme kravet.

Utvalget vil derfor foreslå at det gis en ny bestemmelse i eierseksjonsloven § 43 første ledd annet punktum, slik at styret i seksjonssameier gis rett til å reise sak på vegne av de enkelte sameiere om mangler ved og forsinket ferdigstillelse¹²⁰ av fellesareal. Utvalget redegjør nærmere for sine overveielser om hvor regelen best bør plasseres, i avsnitt 4.7.1 nedenfor.

Det andre spørsmål som bør drøftes, er spørsmålet om sameiets partsevne i saker som gjelder *interne tvister* sameierne imellom:

Hovedregelen her er at sameiet har partsevne i tvister med én eller flere sameiere slik at styrelederen har *aktiv* søksmålskompetanse og kan reise saken på vegne av fellesskapet. Dette omfatter felles rettigheter og plikter, f.eks. betaling av felleskostnader etter vedtak i sameiermøtet. Dommen om fordeling av heisutgifter (Rt. 2013 side 1508) er et eksempel på det. Her reiste styret sak mot én sameier med krav om innbetaling av hans andel knyttet til heisutbedringen. Andre eksempler kan være krav om salg av seksjonen, fravikelse eller et fastsettelsessøksmål om at et vedtak er bindende for vedkommende sameier. At sameiet kan reise slike saker er ikke omtvistet og skaper ingen spesielle problemer.

Det som kan være problematisk er i hvilken utstrekning styrelederen har *passiv* søksmålskompetanse slik at krav fra en eller flere sameiere kan

reises mot sameiet under ett. Det gjelder særlig krav som knytter seg til betaling av felleskostnader. Et søksmål som nøyer seg med å kreve fastsettelsesdom for at fordelingen av en kostnad, f.eks. til heisutbedring, er ugyldig, kan reises mot styrelederen. Det samme gjelder et krav om at fordelingsnøkkelen er ugyldig og må endres, jf. Rt. 1994 side 360. Fører et slikt krav frem til en fastsettelsesdom, vil styret i et velorganisert sameie foreta etteroppgjør hvis det er i tråd med dommen at dette skal gjøres. Men er det omtvistet om sameiet plikter å foreta slikt oppgjør eller om hvordan det skal skje, eller styret rett og slett nekter å gjøre det, oppstår spørsmålet om en sameier kan reise sak mot sameiet og få dom for et krav om tilbakebetaling. Etter gjeldende rett (Rt. 1991 side 903) må et slikt krav trolig rettes mot den enkelte og ikke mot sameiet ved styret.¹²¹

Etter utvalgets oppfatning er det ikke grunn til å gjøre endringer her. Utvalget er for så vidt enig i det som ble fremholdt i proposisjonen til eierseksjonsloven;¹²² at det ikke er realistisk å kunne gi en uttømmende og detaljert regulering av disse spørsmål. Mange av dem er løst i rettspraksis og det er naturlig at nye også får slik avklaring.

3.7.2 Sameiet som hjemmelshaver

3.7.2.1 Innledning

Spørsmålet om et seksjonssameie kan være hjemmelshaver i grunnboken og andre realregistre, er ikke nevnt i utvalgets mandat, men utvalget har likevel drøftet denne problemstillingen. Den er særlig aktuell i de tilfeller hvor flere seksjonssameier disponerer en annen fast eiendom i fellesskap, f.eks. en parkeringskjeller som er en egen anleggseiendom eller et utendørs fellesareal som er utskilt som en egen eiendom. Det må være en eller flere hjemmelshavere til disse eiendommene og hvis sameiene ikke kan være hjemmelshaver, er alternativet at det etableres realsameier der hver enkelt seksjon i de ulike sameiene eier en ideell andel i «felleseiendommen».

Rettstilstanden er i dag noe uklar med hensyn til om et seksjonssameie kan registreres som hjemmelshaver. I proposisjonen til dagens lov er det forutsatt at sameierne kan stå som hjemmelshavere, men ikke sameiet ettersom det ikke er et eget rettssubjekt. Utvalget viser her til proposisjo-

¹²⁰ Den forutgående drøftelse har konsentrert seg om mangler, men situasjonen er den samme for krav basert på forsinkelse fra utbygger.

¹²¹ Men hvis en tredjemann har et krav som skal fordeles etter sameiebrøken, kan han saksøke styret om dette kravet, jf. RG 2012 side 1027 (Borgarting).

¹²² Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 124.

nen der det – i en noe annen sammenheng – heter:¹²³

«Departementet har vurdert forslaget fra Jus-
tisdepartementet 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 rettssub-
jekt. Det er nok så at sameiet kunne regnes
som eget rettssubjekt i enkelte sammenhen-
ger, men ikke i andre. Departementet mener
likevel at det skaper minst uklarerhet hvis det
konsekvent legges til grunn at sameiet ikke er
et eget rettssubjekt.»

Utvalget kan imidlertid ikke se at det er noen lov-
regel som eksplisitt er til hinder for at sameiet står
som hjemmelshaver og er også kjent med at Sta-
tens kartverk i noen tilfeller aksepterer det. Men
utvalget er ikke kjent med hvilke retningslinjer
som foreligger for kartverkets tillatelser og nek-
telser av slike registreringer, og heller ikke hvilke
regler det i så fall henvises til.

3.7.2.2 Utvalgets vurderinger og forslag

Etter utvalgets syn er det et klart praktisk behov
for at seksjonssameier skal kunne registreres som
hjemmelshaver til eiendomsretten til fast eiendom
eller til andre rettigheter i fast eiendom. Det er en
langt mer fleksibel løsning å la sameiet være
hjemmelshaver enn at eierne av de enkelte seksjo-
nene skal være felles registrert i et (real-)sameie.

Hvis seksjonseierne er registrert som hjem-
melshavere, kan det skape problemer ved resek-
sjoneringer som endrer sameiebrøken, for da må
også sameiebrøken i realsameiet justeres. Når det
er flere byggetrinn som bygges ut over noe tid, er
det heller ikke gitt at utbygger vet den nøyaktige
størrelsen på senere byggetrinn når første bygge-
trinn skal overta sin andel av en felleseiendom.
Hvis byggeplanen endres i forhold til hva man
gikk ut fra, er det en langt mer overkommelig opp-
gave å gjøre korrigeringer i eierbrøken når det er
et seksjonssameie som står som hjemmelshaver
enn hvis det er de enkelte seksjonseiere. Tilsva-
rende hvis det skjer endringer internt i sameie-
brøken i et sameie; er sameiet hjemmelshaver,
berører ikke dette det tinglyste eierforhold i en
annen eiendom. Alt i alt mener utvalget det gir en
bedre fleksibilitet om et seksjonssameie kan

registreres som hjemmelshaver i grunnboken og
andre realregistre.

Utvalget ser heller ikke at det er noen vesent-
lige betenkeligheter ved at et seksjonssameie står
som hjemmelshaver. Hvis sameiet blir oppløst,
kan det riktignok bli problemer mht. hvem som da
er hjemmelshaver. Men denne problemstillingen
er ikke annerledes enn ved oppløsning av selska-
per og andre sammenslutninger som er hjem-
melshavere i realregistre, og denne situasjonen
oppstår trolig langt sjeldnere i seksjonssameier
enn i selskaper.

Det som er sagt her om sameiets adgang til å
stå som hjemmelshaver til eiendomsretten, gjel-
der tilsvarende for sameiets adgang til å stå som
rettighetshaver til andre typer rettigheter over
fast eiendom. Utvalget foreslår at en regel om
dette inntas i § 11 og viser til merknadene i avsnitt
4.2.5.2 nedenfor.

3.8 Eierseksjonsloven kapittel VIII – Regnskap og revisjon

3.8.1 Endring av regnskapsreglene?

3.8.1.1 Innledning

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere eiersek-
sjonslovens regler om regnskap og revisjon og
oppfordret til å se hen til reglene i aksjeloven der
det i 2011 ble foretatt en oppmykning av revisjons-
plikten. Dagens regler om regnskap og revisjon i
seksjonssameier finnes i eierseksjonsloven kapitel
VIII. I dette avsnittet behandler utvalget
reglene om regnskap i § 44, mens revisjons-
reglene i § 45 tas opp i neste avsnitt (3.8.2).

Eierseksjonsloven § 44 om regnskap lyder:

«Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig
regnskapsførsel. Regnskap for foregående
kalenderår skal legges fram på ordinært sam-
eiermøte.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal
styret sørge for at det blir ført regnskap og
utarbeidet årsregnskap og årsberetning i sam-
svar med bestemmelsene gitt i eller i medhold
av regnskapsloven. Det samme gjelder sameier
med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre
fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.»

Første ledd pålegger *alle* seksjonssameier en
begrenset regnskapsplikt. Styret – eller samtlige
sameiere i tilfeller som nevnt i § 38 siste ledd – er
ansvarlige for at regnskapsplikten overholdes.
Hvor langt denne plikten strekker seg, vil være

¹²³ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 81.

avhengig av sameiets størrelse og karakter. Det avgjørende må være at regnskapet er ført på en måte som tilfredsstillende behovet de enkelte sameierne har for å føre kontroll med det. Denne alminnelige regnskapsplikten er sammenfallende med det som fulgte av tidligere lov.¹²⁴

Etter § 44 annet ledd gjelder det en *skjerpet* regnskapsplikt for *større* sameier der antallet seksjoner og fordelingen mellom bolig- og næringsseksjoner er avgjørende. Slike sameier vil være underlagt regnskapslovens bestemmelser. Dette er en skjerping i forhold til den tidligere eierseksjonslov, og den er begrunnet slik i proposisjonen.¹²⁵

«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 innestående 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.»

Etter departementets forslag skulle alle sameier med ni eller flere seksjoner være regnskapspliktige etter regnskapsloven. Under behandlingen i stortingskomiteén ble dette endret til dagens ordning, uten at utvalget kan se at det er gitt en nærmere begrunnelse for endringen.¹²⁶

For de fleste seksjonssameier som omfattes av regnskapsloven, vil det være de forenklede regnskapsreglene for små foretak som gjelder, jf. regnskapsloven § 1-6, jf. § 3-1 annet ledd. Hvis sameiet er regnskapspliktig etter regnskapsloven, er det i tillegg bokføringspliktig etter bokføringsloven, jf. denne lovs § 2 første ledd.

Manglende overholdelse av den alminnelige regnskapsplikten i eierseksjonsloven § 44 første ledd er ikke straffesanksjonert. Men hvis sameiet omfattes av regnskapsplikten i annet ledd, vil manglende etterlevelse av regnskapslovens regler

kunne straffes.¹²⁷ Også overtredelser av bokføringsloven kan være straffbare.¹²⁸

3.8.1.2 Utvalgets vurderinger

Utvalget har særlig vurdert to spørsmål knyttet til spørsmålet om regnskapsplikt. For det første har utvalget vurdert om det skal gjøres endringer i regnskapspliktens omfang; både spørsmålet om å frita mindre sameier fra enhver regnskapsplikt og spørsmålet om å lempe på den utvidede regnskapsplikten etter § 44 annet ledd. For det annet har utvalget vurdert om det skal benyttes et annet kriterium enn antall seksjoner for avgrensningen mellom enkel og utvidet regnskapsplikt.

Når det gjelder spørsmålet om regnskapspliktens omfang i «den nedre ende», kan det i mange mindre eierseksjonssameier fremstå som unødvendig å ha en lovfestet regnskapsplikt overhodet. I tomannsboliger eller mindre rekkehusbebyggelse er det ofte slik at sameiet ikke har noen felleskostnader i det hele tatt, eller at de er begrenset til et minimum som f.eks. en felles bygningsforsikring. Det er ikke unaturlig å sammenligne slike seksjonssameier med ordinære tingsrettslige sameier. Sameieloven har ingen regler om regnskapsplikt og det er grunn til å spørre hvorfor det skal gjelde noe annet i små seksjonssameier som i praksis forvaltes på samme måte.

På den annen side ser ikke utvalget bort fra at det kan være en fordel, også for sameiere i små sameier, å kunne vise til en lovfestet regnskapsplikt, hvis man vil etterspørre en oversikt over hvilke bidrag til felleskostnader som er betalt til sameiet og hvordan disse er brukt. Enhver sameier bør ha anledning til å føre en viss kontroll med hva pengene man betaler i felleskostnader faktisk brukes til.

Videre er det et poeng at potensielle kjøpere av en seksjon skal kunne vite hva en seksjonsbidrag til felleskostnadene utgjør.¹²⁹ Føres det ikke regnskap overhodet i sameiet, kan slike opplysninger være vanskelig å fremskaffe.

Til dette kommer at hvis de økonomiske forholdene i seksjonssameiet er så små og oversiktlige at et regnskap synes overflødig, skal det formodentlig også svært lite til for å føre et «ordentlig og tilstrekkelig» regnskap. Dessuten er

¹²⁴ Jf. eierseksjonsloven av 1983 § 29 første ledd: «Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.»

¹²⁵ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 84.

¹²⁶ Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 20.

¹²⁷ Jf. regnskapsloven § 8-5.

¹²⁸ Jf. bokføringsloven § 15.

¹²⁹ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 fjerde ledd, jf. tredje ledd, som pålegger megler å fremskaffe slike opplysninger ved et salgsoppdrag.

brudd på denne alminnelige regnskapsplikten i eierseksjonssameiet ikke straffesanksjonert.

Den alminnelige regnskapsplikten etter § 44 første ledd første punktum fremstår derfor som såpass lite byrdefull at utvalget ikke ser grunn til å gjøre unntak for de minste sameiene.

Spørsmålet er dernest om kravet til regnskapsplikt etter regnskapsloven for de større seksjonssameiene, eierseksjonsloven § 44 annet ledd, skal endres eller eventuelt oppheves i sin helhet.

Da dagens eierseksjonslov innførte mer utførlige regler for regnskapsførselen i noen typer seksjonssameier, forkastet departementet et forslag om å ha egne regnskapsregler fastsatt i en egen forskrift. Dette fordi det ville være uhensiktsmessig med et eget regelsett bare for regnskap i eierseksjonssameier.¹³⁰ Utvalget er enig i denne vurderingen. Utvalget kan imidlertid ikke se at det ble foretatt noen forutgående, prinsipiell drøftelse av nødvendigheten av å underlegge de større eierseksjonssameier utførlige regnskapsregler, utover en påstand om at regnskapslovens regler «som utgangspunkt [vil] passe».¹³¹

I regnskapslovens forarbeider er behovet for regnskapslovgivning begrunnet slik:¹³²

«Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.

Regjeringen legger vekt på at avdekking av formuesforbrytelser i stor grad vil avhenge av at regnskapslovgivningen overholdes. Det er meget uheldig dersom regnskapspliktige kan unngå forfølgning av mulige straffbare forhold som følge av manglende eller mangelfulle regnskaper. Regjeringen vil framheve at arbeidet med å forebygge økonomisk kriminalitet også er viktig av hensyn til konkurransesituasjonen i næringslivet. Dersom enkelte driver

næringsvirksomhet i strid med de fastsatte rammebetingelser, og oppnår økonomisk vinning som følge av dette, vil det vanskeliggjøre situasjonen for næringsdrivende som driver konkurrerende virksomhet i henhold til de regelfastsatte rammebetingelsene.

Hensynene til informasjon og forebygging av økonomisk kriminalitet er i proposisjonen veiet opp mot hensynet til de enkelte regnskapspliktige og de kostnader ulike krav til regnskapsføring medfører for næringslivet. Det er bl.a lagt vekt på at mindre foretak som utgjør hoveddelen av norsk næringsliv, skal ha mulighet til å føre enklere regnskaper.»

Etter utvalgets syn har de hensyn som her trekkes frem, begrenset overføringsverdi til seksjonssameier. Eierseksjonssameier er ikke egne, økonomiske sammenslutninger og de befinner seg ikke i et «marked». Kreditorers og offentlige myndigheters behov for kontroll må også gjennomgående antas å være langt mindre for disse sameiene enn for ulike typer foretak.

Etter ligningsloven § 5-9 litra h), jf. skatteloven § 7-11, jf. samlelovsforskrift om tredjeparters opplysningsplikt § 5-9-70, har eierseksjonssameier med ni eller flere boligseksjoner plikt til å levere ligningsoppgave. Denne plikten har imidlertid ingen direkte sammenheng med sameienes regnskapsførsel. Utvalget overlater til andre å vurdere om de endringene til regnskapsreglene i eierseksjonsloven som utvalget foreslår, bør få betydning for hvilke sameier som har plikt til å levere ligningsoppgave.

Et regnskap vil først og fremst være et økonomisk informasjons- og styringsverktøy for sameiet selv. Det gir sameiermøtet mulighet til å føre kontroll med styrets og forretningsførers bruk av sameiets fellesmidler. Krav om regnskapsførsel kan også bidra til å forebygge og oppklare eventuelle misligheter hos dem som forvalter sameiets midler.

Etter utvalgets erfaring, er det ikke helt ukjent at et styre eller en styreleder har en sterk styring på sameiets bruk av fellesmidler og at sameiermøtet ikke fører tilstrekkelig kontroll. En slik ubalanse kan åpne for at fellesmidler ikke brukes som forutsatt. Det kan gjelde alt fra tvilsomme eller uberettigede refusjoner av utlegg og tildeling av «frynsegoder», til rene bedrageri. Utvalget er ikke i tvil om at et krav om grundig regnskapsførsel etter regnskapslovens bestemmelser er egnet til å motvirke slikt.

¹³⁰ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 83 flg.

¹³¹ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 84.

¹³² Ot.prp. nr. 42 (1997–98) side 7.

I forlengelsen av dette nevner utvalget også at et strengt regnskapskrav kan fungere som en form for mindretallsvern. Hvis et mindretall stiller spørsmål ved økonomiske disposisjoner sanksjonert av flertallet, er det fordelaktig å kunne påberope seg klare og ufravikelige regler for hvordan regnskapet skal føres, enn bare å vise til et krav om «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel».

Selv om det er en del åpenbare fordeler med å føre regnskap etter regnskapsloven, er utvalget likevel ikke overbevist om at fordelene er så store at dette bør *påbys* i samme utstrekning som i dag. De fordelene som utvalget har nevnt, gjelder i stor utstrekning hva som er *hensiktsmessig* internt i sameiet. De prinsipielle hensynene bak regnskapslovens regler som er nevnt foran, knytter seg heller til hva som er *nødvendig* for eksterne aktørers samhandling med og kontroll av et foretak.

Utvalget har derfor *konkludert* med at seksjonssameier bør ha anledning til selv å bestemme om det skal føres regnskap etter regnskapsloven. Hvis sameierne selv mener det er behov for å føre et grundig regnskap, kan det vedtektsfestes at regnskapet skal føres etter regnskapslovens prinsipper og med bistand fra en kvalifisert regnskapsfører. Men hvis sameierne selv vurderer det slik at de ikke har behov for dette, har utvalget vanskelig for å se hvorfor sameiernes egen vurdering skal «overstyres» av loven. Utvalget viser i denne sammenheng også til kostnader og merarbeid som en slik regnskapsførsel påfører sameierne.

Utvalget mener imidlertid at i «større sameier»¹³³ vil sameierne være tjente med at det føres regnskap etter regnskapsloven, og det har formodningen for seg at sameierne i disse sameiene ønsker et slikt regnskap. I slike sameier vil det normalt være større «avstand» mellom styret og de enkelte sameierne og forvaltningen av fellesmidler blir mindre gjennomslukt. Det vil dessuten være større fellesmidler som forvaltes her. For de større sameiene er det derfor hensiktsmessig å opprettholde hovedregelen om å følge regnskapsloven.

Grensen mellom hva som skal anses som mindre og større sameier, må nødvendigvis trekkes noe skjønnsmessig. Utvalget er blitt stående ved at dagens grense på 21 seksjoner kan være passende. Det har en egenverdi å videreføre det samme antallet som er innarbeidet. Utvalget fremmer på denne bakgrunn et forslag som innebærer

at det lovfestede påbudet om regnskapsførsel etter regnskapsloven begrenses til å gjelde alle sameier med 21 eller flere seksjoner.

Selv om utvalget legger til grunn at man i disse sameier som oftest vil være tjent med at regnskapet føres i samsvar med regnskapsloven, vil utvalget likevel åpne for at disse skal kunne vedtektsfeste en mindre omfattende regnskapsplikt. Det vil gi også større sameier en selvråderett på dette felt som utvalget mener er riktig.

Det er allerede nevnt at kravet om å følge regnskapsloven kan fungere som et slags mindretallsvern. Utvalget mener derfor at et slikt mindretall som kan hindre vedtektsendringer, alltid skal ha muligheten til å gjeninnføre en regel om at det skal føres regnskap etter regnskapsloven. Hvis sameiermøtet stemmer over en vedtekt som skal unnta sameiet fra regnskapsplikten, vil et mindretall på mer enn en tredjedel kunne hindre at forslaget blir vedtatt. Men er det først vedtektsfestet et unntak fra regnskapsplikten, vil de vanlige regler om vedtektsendringer kreve to tredjedels flertall for å gjeninnføre den. Utvalget ønsker imidlertid at det alltid skal måtte være to tredjedels flertall bak et slikt unntak og foreslår derfor at et mindretall på mer enn tredjeparten av avgitte stemmer skal kunne kreve regnskapsførsel etter regnskapsloven gjeninnført i disse tilfellene.

Utvalget finner det naturlig at et vedtak på sameiermøtet om å endre regnskapsplikten – enten det er å unnta fra eller gjeninnføre denne – bør få virkning fra og med første regnskapsår etter at vedtaket er fattet på sameiermøtet. Og for å hindre at spørsmålet stadig blir gjenstand for strid, foreslår utvalget at det må vedtas på det alminnelige årsmøte som behandler nettopp årsregnskap og revisjon.

Om sameier med mer enn 21 seksjoner skal gjøre unntak fra lovens hovedregel om regnskapsførsel, bør det være sameierne selv som tar stilling til. Utvalget finner det ikke ønskelig at en utbygger vedtektsfester et slikt unntak i de opprinnelige vedtektene og foreslår derfor at unntaket ikke kan fastsettes her. Det er nok mulig for en utbygger å endre vedtektene i tiden mellom seksjoneringen og overskjøtingen til kjøperne. Men utvalget har vanskelig for å se hvilke beveggrunner en utbygger skulle ha for dette og foreslår ingen regel om det. Forbudet mot å ta unntaket inn i de opprinnelige vedtekter, vil i praksis hindre slike regler i standardvedtekter som ofte benyttes uten nærmere refleksjon.

Utvalget har vurdert om man bør opprettholde mellomkategorien (ni til 20 seksjoner) som i dag reguleres av § 44 annet ledd annet punktum og

¹³³ Se neste avsnitt om hvilke kriterier utvalget vil legge til grunn for en slik avgrensning.

som lar spørsmålet om regnskapsplikt avhenge av forholdet mellom bolig- og næringsseksjoner. Som nevnt tidligere ble denne kategorien tatt inn i loven under stortingskomitéens behandling og uten at det ble gitt noen nærmere forklaring på hvorfor man mente det var behov for den. Utvalget mener på sin side at det ikke er tilstrekkelig med gode argumenter for at sameier med et visst forholdstall nærings- og boligseksjoner skal ha en utvidet regnskapsplikt i forhold til det som gjelder for rene boligsameier med samme antall seksjoner. Næringsseksjoner er en svært uensartet type seksjoner. De kan utgjøre alt fra store forretningslokaler til «overskuddsboder» og parkeringsplasser som er solgt til beboere som ønsker ekstra slike. Å knytte en utvidet regnskapsplikt til det forholdsmessige antallet næringsseksjoner vil derfor ikke alltid være treffende. Utvalget finner ingen gode grunner til å opprettholde denne kategorien og peker dessuten på at lovteksten her er komplisert og meget vanskelig tilgjengelig.

For ordens skyld understreker utvalget at det selvsagt ikke er noe i veien for at også mindre sameier vedtektsfester at regnskapet skal føres etter regnskapslovens regler og av en kvalifisert regnskapsfører. Men en slik *vedtektsfestet* plikt vil ikke innebære at manglende regnskapsføring er straffesanksjonert slik som den lovfestede plikt til å følge regnskapsloven.

3.8.1.3 Andre kriterier for å avgjøre regnskapskrav?

Utvalget har vurdert om det kan være hensiktsmessig å benytte andre kriterier enn antall seksjoner for å avgjøre om det bør være en utvidet regnskapsplikt. I utvalgets mandat er «byggekostnader, markedsverdi, likningsverdi eller felleskostnader» nevnt som mulige kriterier.

Det er vanskelig å finne et kriterium som direkte og alltid vil ha betydning for hvilket behov det er for en omfattende regnskapsplikt – det gjelder for så vidt også antallet seksjoner. Et boligsameie med 20 like seksjoner og små fellesareal, kan ha et langt enklere regnskap enn et kombinert sameie med fem boliger, ti butikker og fellesareal som er delt mellom boligene og næringsdelen. Etter utvalgets oppfatning er ingen av de tre første kriterier mandatet nevner – byggekostnader, markedsverdi og ligningsverdi – bedre egnet til å si noe om regnskapsbehov, enn antallet seksjoner. Byggekostnadene er dessuten en historisk verdi som uansett vil tape sin relevans med tiden.

Når det gjelder felleskostnader, som er den fjerde mulighet mandatet nevner, ser utvalget at

det klart kan være en sammenheng mellom størrelsen på disse og behovet for å føre et regnskap etter regnskapsloven. Men en betydelig ulempe ved å bruke felleskostnader som kriterium, er at de kan variere fra år til år. Ved såkalte «vedlikeholdsløft» kan man få en situasjon hvor et sameie med felleskostnader som normalt ikke overskrider den terskelverdien som måtte være satt, likevel gjør dette i ett enkelt eller et begrenset antall år. I tillegg behøver det ikke å være kjent at terskelverdien vil bli overskredet ved regnskapsårets begynnelse, det kan først bli klart mot årets slutt. Og også uavhengig av om det gjennomføres større vedlikeholdsløft, er det ikke uvanlig at vedlikeholdskostnadene i et sameie varierer noe fra år til år. For sameier som befinner seg på grensen av den terskelverdien som er fastsatt, kan det føre til at sameiets status med hensyn til regnskapsplikt etter regnskapsloven vil endre seg fra år til år.

Når det gjelder dagens kriterium (antall seksjoner), mener utvalget at dette tross alt er det som i størst grad vil samvariere med behovet for god regnskapsføring. Jo flere seksjoner et sameie har, desto større behov vil utvalget anta det vanligvis vil være for å føre et grundig regnskap. Dessuten vil et sameies totale felleskostnader normalt ha en sammenheng med antallet seksjoner slik at dagens ordning også vektlegger felleskostnadenes størrelse – om enn på en indirekte måte.

Utvalget har ikke inntrykk av at antall seksjoner oppfattes som et uhensiktsmessig kriterium for når det skal foreligge regnskapsplikt etter regnskapsloven. Når man også ser hen til at dette er en permanent størrelse, konkluderer utvalget med at dette kriteriet bør beholdes.

3.8.2 Endring av revisjonsreglene?

3.8.2.1 Innledning

Etter eierseksjonsloven av 1983 hadde alle eierseksjonssameier revisjonsplikt, men det var ingen begrensninger i hvem som kunne utføre disse oppgavene.¹³⁴ I dagens eierseksjonslov § 45 første ledd er det tre grupper av sameier som har ulik revisjonsplikt. Alle sameier med 21 eller flere seksjoner plikter å ha en statsautorisert eller registrert revisor. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.¹³⁵ Sameier med ni eller flere seksjoner og som har en mindre andel næringsseksjoner enn dette, plikter også å ha revi-

¹³⁴ Eierseksjonsloven av 1983 § 29 annet ledd.

sor, men for disse stilles det ingen formelle krav til revisors kvalifikasjoner. Den tredje kategorien er alle sameier med åtte eller færre seksjoner som ikke har revisjonsplikt i det hele tatt. Bestemmelsen fikk sin endelige utforming av Stortingets kommunalkomite og endringene i forhold til tidligere lov og proposisjonen er ikke nærmere begrunnet.¹³⁶

Når revisjonspliktens omfang skal drøftes, er det naturlig å se hen til de endringer som ble gjort i aksjeloven § 7-6 i 2011 da man fikk en ny bestemmelse om fullmakt til å unnlate revisjon i noen aksjeselskaper.¹³⁷ Etter denne bestemmelsen kan selskapets generalforsamling «med flertall som for vedtektsendring» gi styret fullmakt til å treffe beslutning om at selskapets årsregnskaper ikke skal revideres etter revisorloven. Forutsetningen er at selskapets inntekter, balanse og antall ansatte ikke overstiger visse terskelverdier.¹³⁸ I § 7-7 til § 7-9 er det videre regler om «forenklet revisorkontroll» som et mindretall av aksjonærene kan kreve hvis flertallet har gitt styret fullmakt etter § 7-6.

3.8.2.2 Utvalgets vurderinger

Utvalget anser for det første dagens regulering av eierseksjonssameiers revisjonsplikt som unødig innfløkt, lovteknisk sett. Det opereres med tre ulike «nivåer», og skillet mellom dem er utilgjengelig formulert i loven. For det annet mener utvalget at kravene til revisjon er for strenge – særlig når man sammenligner med den oppmykning som har funnet sted i aksjeloven. Det fremstår som meningsløst at revisjonsplikten i et sameie med 21 boliger skal være strengere enn f.eks. i et aksjeselskap med fire millioner i driftsinntekter og åtte ansatte. Når utvalget foreslår å lempe på reglene om regnskapsførsel, er det naturlig at også reglene om revisjonsplikt blir liberalisert, og etter utvalgets oppfatning er det ingen hensyn som tilsier at revisorplikten skal være strengere enn plikten til regnskapsførsel.

¹³⁵ Denne kategorien er sammenfallende med hvem som har regnskapsplikt etter regnskapsloven i medhold av § 44 annet ledd.

¹³⁶ Jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 84–85 og Innst. O. nr. 57 (1996–97) side 20–21.

¹³⁷ Lov av 15. april 2011 nr. 10 om endringer i revisorloven og enkelte andre lover (unntak fra revisjonsplikt for små aksjeselskaper).

¹³⁸ Driftsinntektene må være mindre enn fem millioner kroner, balansen mindre enn 20 millioner og selskapet må ha færre enn ti ansatte. Det finnes antakelig intet eierseksjonssameie som ikke vil fylle disse kravene.

Utvalget vil derfor foreslå den samme ordning for bruk av revisor som er foreslått for regnskapsførsel. Det er med andre ord bare sameier med 21 eller flere seksjoner som skal måtte ha revisor, og også i disse sameiene skal man kunne vedtektsfeste at man ikke skal ha revisor. Det vises til avsnitt 3.8.1.2 for så vidt gjelder detaljene.

3.8.3 Innføring av krav til driftsbudsjett i seksjonssameier?

3.8.3.1 Innledning

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere hvorvidt det skal lovfestes regler om driftsbudsjett i eierseksjonssameier:

«Borettslagsloven har nylig fått regler som stiller krav om driftsbudsjett og nærmere regler om hvilke kostnader som skal inngå i budsjettet. Utvalget bes vurdere om det bør innføres liknende regler i eierseksjonsloven.»

Dagens eierseksjonslov har ingen regler med krav om budsjett,¹³⁹ og noe driftsbudsjett er således ikke påkrevet. Det er likevel utvalgets erfaring at de fleste sameievedtekter inneholder bestemmelser om at styret skal lage budsjett – i mer eller mindre detaljert grad.

I mandatet er det vist til de nylig innførte regler om driftsbudsjett i borettslagsloven. Endringen skjedde ved lov nr. 54/2010 og består i at departementet har fått hjemmel til å gi forskrifter om hvilke kostnader som skal inngå i driftsbudsjettet som borettslaget skal ha etter § 2-6 annet ledd.¹⁴⁰ Bestemmelsen står i kapitlet om *Stifting av burettslag* og allerede før lovendringen skulle et burettslag under stiftelse lage driftsbudsjett. Det nye er med andre ord at det kan gis forskrifter om budsjettets *innhold*. Slik forskrift ble gitt av Kommunaldepartementet 31. mars 2011.¹⁴¹ Forskriften gir anvisning på at driftsbudsjettet skal «omfatte ett vanlig driftsår», og lister deretter opp en rekke ulike kostnader som driftsbudsjettet skal inneholde. Viktigst i denne sammenheng er avdrag og rentekostnader.

I forarbeidene¹⁴² til endringen av borettslagsloven § 2-6 annet ledd, uttales det:

¹³⁹ Spørsmålet om å kreve driftsbudsjett ble drøftet i NOU 1980: 6 side 80, men det utvalget fant ingen grunn til å innføre en slik regel.

¹⁴⁰ Se borettslagsloven § 2-6 annet ledd annet punktum.

¹⁴¹ FOR-2011-03-31-416 om hvilke kostnader som skal inn i et borettslags driftsbudsjett

¹⁴² Prop. 115 L (2009–2010) side 45.

«Departementet har allerede fått synspunkter fra en del høringsinstanser blant annet på hvilke kostnader som bør inngå i en forskrift. Dette er synspunkter departementet vil vurdere ved utarbeidelse av et utkast til forskrifter. Departementet er enig med de høringsinstansene som viser til at de samme hensyn også gjør seg gjeldende ved fastsettelse av felleskostnader i eierseksjonssameier. Departementet vil imidlertid ta opp dette i forbindelse med en generell gjennomgang av eierseksjonsloven.»

Utvalget oppfatter forøvrig ikke plikten til driftsbudsjett som en vedvarende forpliktelse for borettslaget, men som en plikt som gjelder på stiftelsestidspunktet for dem som stifter borettslaget. Dette følger av sammenhengen, jf. borettslagsloven § 2-6 annet ledd, jf. første ledd, jf. § 2-1 første ledd.

3.8.3.2 Utvalgets vurderinger

Utvalget har vanskelig for å se at det er behov for å lovfeste et krav om driftsbudsjett i eierseksjonssameier.

Utvalget er ikke enig i det som er sagt i forarbeidene til endringsloven til borettslagsloven – at «de samme hensyn også gjør seg gjeldende ved fastsettelse av felleskostnader i eierseksjonssameier». Det er en vesentlig forskjell mellom måten borettslag og eierseksjonssameier er finansiert på. For et borettslag vil en stor del av byggekostnadene være finansiert ved felleslån som laget er ansvarlig for. Disse gjeldsforpliktelsene – og de tilhørende rente- og avdragsforpliktelsene som andelseierne betaler i form av felleskostnader – kan være av stor betydning for den enkelte andelseiers personlige økonomi. Et seksjonssameie vil være fullt finansiert gjennom kjøpesummen til de enkelte seksjonene (eventuelt leieinntekter knyttet til disse), og man risikerer derfor ikke den samme type «skjulte kostnader» som i et borettslag.

De øvrige utgifter som nevnes i forskriften vil ofte gjenfinnes som felleskostnader i eierseksjonssameier, men etter utvalgets syn er dette kostnader som har langt mindre innvirkning på eiernes personlige økonomi.

Utvalget har bedt departementet gjennomgå høringsuttalelsene i forbindelse med endringen av borettslagsloven, men det har ikke lyktes å gjenfinne de uttalelsene som det refereres til i proposisjonen om at samme hensyn gjør seg gjeldende i

eierseksjonssameier som i borettslag. Det må følgelig være uttalelser som er kommet muntlig på møter e.l. og utvalget kan derfor vanskelig kommentere dem nærmere.

Utvalget er innforstått med at de fleste eierseksjonssameier over en viss størrelse sannsynligvis har behov for å lage en form for driftsbudsjett, men det er også mange sameier som ikke har behov for det. Et forsøk på å lage lovregler om budsjett som differensierer mellom ulike sameier (f.eks. etter størrelse), vil bli komplisert og kanskje ikke særlig treffende. Etter utvalgets oppfatning bør sameierne selv kunne ta stilling til om det er nødvendig med driftsbudsjett i sitt sameie. I så fall kan de beslutte å lage det, eventuelt vedtektsfeste at det alltid skal gjøres. Det er neppe noe særlig behov for at lovgiver griper inn på dette feltet.

Utvalget er etter dette kommet til at det behovet som tilsa tvingende regler om driftsbudsjett i borettslag, neppe eksisterer i seksjonssameier, og foreslår ikke noe lovbestemt krav om driftsbudsjett.

3.9 Andre spørsmål utvalget har drøftet

3.9.1 Kompetansefordelingen mellom Statens kartverk og kommunene

3.9.1.1 Innledning

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere «kompetansefordelingen mellom kommunen som lokal seksjoneringsmyndighet og Statens kartverk som tinglysingsmyndighet.» Denne kompetansefordelingen følger (dels implisitt) av saksbehandlingsreglene i eierseksjonsloven kapittel II og det er § 11 første ledd som omhandler grensesnittet mellom kommunen og kartverket. Her heter det at kommunen først skal føre seksjonene inn i matrikelen og deretter

«skal kommunen sende nødvendig dokumentasjon for opprettelse av grunnboksblad for hver seksjon til tinglysing, jf. matrikkelloven § 24. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler for slik dokumentasjon, og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.»

I proposisjonen er dette kommentert ytterligere:¹⁴³

¹⁴³ Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 102.

«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.»

3.9.1.2 Utvalgets vurderinger

Utvalgets forståelse av kompetansefordelingen mellom Statens kartverk og kommunen i seksjoneringssaker, er i hovedsak at *kartverket* skal foreta en streng formalkontroll av vilkårene for å kunne seksjonere (herunder reseksjonere), men at det ikke skal føres en inngående materiell kontroll. I rettsteorien er dette formulert som at registerføreren skal «fiske med grovmasket garn».¹⁴⁴ Høyesterett har gitt uttrykk for et tilsvarende standpunkt i en kjennelse¹⁴⁵ inntatt i Rt. 2004 side 883, der flertallet uttaler i avsnitt 23:

«Tinglysingsloven pålegger registerføreren å undersøke om det dokument som innleveres, har mangler som hindrer tinglysing. Plikten omfatter imidlertid ikke undersøkelse av dokumentets materielle rettmessighet med mindre

den rettsstiftelse det er tale om, åpenbart er urettmessig.

Med formalkontroll mener utvalget at kartverket bl.a. skal kontrollere at rette vedkommende har signert seksjoneringsbegjæringen og at det ikke er tinglyst heftelser som kan være til hinder for seksjonering (f.eks. urådighetserklæring). Denne formalkontrollen vil normalt være forholdsvis enkel ved førstegangsseksjoneringer. Ved reseksjoneringer kan det oppstå mer kompliserte spørsmål; f.eks. om hvem som har kompetanse til å beslutte reseksjonering i det konkrete tilfellet eller hvilke stemmerettsregler som gjelder i sameiet. Det kan også være tvilsomt hvilke panthavere som må samtykke til reseksjoneringen, om det oppstår prioritetskollisjon mellom eksisterende pant ved sammenslåing av seksjoner eller om reseksjoneringen innebærer en formuesoverføring som utløser krav om dokumentavgift osv. For å kunne ta stilling til disse spørsmål, kan det være nødvendig for kartverket å sette seg grundig inn i saken. Herunder må kartverket ha adgang til å be om ytterligere dokumentasjon fra kommunen eller rekvirenten, selv om kommunen ikke har funnet det nødvendig. At det kan være påkrevet med en grundig kontroll i reseksjoneringssaker er også lagt til grunn i Miljøverndepartementets rundskriv med kommentarer til matrikkelforskriften side 32.¹⁴⁶

«Tinglysingsmyndighetens kontroll vil nødvendigvis være mer inngående i forbindelse med arealoverføring, sammenslåing og reseksjonering. Kravene til dokumentasjon som skal følge melding til tinglysing vil vanligvis også være mer vidtgående i slike saker. Departementet antar f.eks. at tinglysingsmyndigheten ved reseksjonering rutinemessig må foreta en viss materiell kontroll for å kunne gjennomføre en nødvendig hjemmelskontroll, jf. bl.a. eierseksjonsloven §§ 12, 13 og 30. Tinglysingsmyndigheten må bl.a. vite – på samme måte som kommunen – hva reseksjoneringen faktisk innebærer for å kunne ta stilling til hvem som har rettmessig hjemmel til å begjære reseksjonering, og hvem som eventuelt må samtykke eller gi tilslutning til reseksjoneringen.»

Med materiell kontroll menes bl.a. å påse at det som ønskes seksjonert oppfyller vilkårene i eier-

¹⁴⁴ *Falkanger-Falkanger*, Tingsrett, Oslo 2013, side 587.

¹⁴⁵ Saken gjaldt ikke tinglysing av seksjoneringsvedtak.

¹⁴⁶ Rundskriv T-2009-5: Ikraftsetting av lov om egedomsregistrering (matrikkellova) med forskrifter (matrikkelforskriften).

seksjonsloven § 6. Hvis det f.eks. fremgår av tegningsgrunnlaget at en bruksenhets hoveddel mangler adkomst over fellesareal eller fra naboendom (jf. § 6 første ledd tredje punktum), men kun har adkomst over en annen seksjon, er dette åpenbart i strid med loven og kan påtales av kartverket hvis det er blitt oversett da kommunen behandlet saken. Utvalget mener videre at retten til å foreta materiell kontroll går lenger enn plikten. Kartverket kan med andre ord også påtale materielle mangler som ikke er åpenbare hvis de oppdages i forbindelse med tinglysingen. En begrunnelse for dette, er at etter tinglysingen vil det være vanskelig eller umulig å omgjøre en seksjonering hvis det viser seg at seksjoneringsvilkårene ikke var oppfylt.

Derimot er det utvalgets oppfatning at kartverket ikke skal overprøve kommunen når det gjelder materielle vilkår av mer skjønsmessig karakter. Etter § 6 første ledd annet punktum skal eksempelvis en bruksenhets hoveddel være «klart avgrenset» og i forhold til dette vilkåret må kartverket kunne reagere hvis en hoveddel ikke har avgrensning i det hele tatt. Men hvis hoveddelen har en avgrensning som kommunen har vurdert til å være tilstrekkelig, skal ikke kartverket overprøve kommunens vurdering.

Kommunens oppgaver i seksjoneringssaker er langt på vei en *speilvendning* av kartverkets. Kommunen skal foreta en kontroll av at i hvert fall de grunnleggende formelle kravene er oppfylt, som f.eks. at rette vedkommende (hjemmelshaver) har signert seksjoneringsbegjæringen og at det foreligger nødvendig samtykke til seksjonering hvis det er påheftet en urådighetserklæring på eiendommen. I den grad kommunen er klar over formelle mangler ved en seksjoneringsbegjæring, har den rett og plikt til å påpeke dette og få forholdet rettet. I slike tilfeller skal den ikke treffe seksjoneringsvedtak og videresende det til kartverket for tinglysing. Når det gjelder de materielle vilkårene for å kunne seksjonere, ligger det først og fremst til kommunen å vurdere om disse er oppfylt.

Etter utvalgets syn fungerer i dag kompetansefordelingen mellom Statens kartverk og kommunene i seksjoneringssaker *tilfredsstillende*, men ikke optimalt. Mange mindre kommuner har, forståelig nok, ikke den spisskompetanse som kan være nødvendig for å kunne vurdere vanskelige seksjoneringsspørsmål, enten de er av formell eller materiell karakter. En større grad av sentralisering av saksbehandlingen av seksjoneringssaker – eventuelt i et statlig organ som Statens kartverk – vil kunne bidra til å samle kunnskap og

erfaring ett sted. Det ville utjevnet den kompetanseforskjell som er mellom de større kommunene som har dedikerte saksbehandlere til seksjoneringssaker, og de mindre kommuner hvor det bare er et fåtall seksjoneringer i året. Trolig ville det også gi en mer ensartet praksis og motvirke det problem som utvalget har registrert,¹⁴⁷ at kommunene har ulik praksis ved behandling av seksjoneringssaker. Utvalget peker også på at det fremmer flere forslag som innebærer en reduksjon av de kommunale kontrolloppgaver ved behandling av seksjoneringssaker. Hvis disse forslagene gjennomføres, kan det spørres om ikke de kommunale oppgaver etterhvert er såpass utvannet at de kan samles i ett organ.

På den annen side er det fortsatt sider ved seksjoneringssaker som gjør det ønskelig og nødvendig å ha en geografisk nærhet. Det gjelder både i saker der det er behov for befaring og i saker hvor det kreves oppmåling av utendørs tilleggsdeler. Videre er det en betydelig fordel for publikum at den som behandler seksjoneringssaken, har en geografisk nærhet til eiendommene. Rekvirenten har da mulighet til å gjennomføre forhåndskonferanser og til å ha en løpende dialog med saksbehandleren underveis. Oppstår det spesielle problemstillinger under behandlingen, kan saksbehandleren og rekvirenten samarbeide for å løse disse. En slik samhandling og dialog med tinglysingsmyndigheten har derimot vist seg å være vanskelig å få til etter at kartverket fikk rollen som sentral tinglysingsmyndighet. Det har bl.a. sammenheng med den fysiske avstand mellom kartverket og de fleste brukerne.

Medmindre det skulle skje en omfattende reform av oppgavefordelingen mellom kommunene og statlige organer når det gjelder matrikkelføringen, kan ikke utvalget se at det er grunnlag for å foreslå endringer kun for oppgavefordelingen i seksjoneringssaker. Utvalget mener derfor at kompetanseforholdet mellom Statens kartverk og kommunene bør forbli uendret.

3.9.2 Utbygging over tid

3.9.2.1 Innledning

I avsnitt 3.2.7 har utvalget vurdert tidspunktet for når en eiendom kan seksjoneres og foreslått at det skal være tilstrekkelig at det er gitt rammetillatelse. En viktig grunn til at utvalget har foreslått en slik endring, er de problemer som oppstår mht.

¹⁴⁷ Og som er påpekt flere steder i rapporten fra Høgskolen i Bergen.

hvordan man skal organisere eieformen i større utbyggingsprosjekter som foregår over lengre tid.

Hvis utvalgets forslag om å tillate seksjonering når det foreligger rammetillatelse blir fulgt opp, vil det avbøte en del av de ulempene som kan følge med organiseringen av større utbyggingsprosjekter. Muligheten for utbygger til å la hele prosjektet være én grunneiendom og i ett sameie, vil da være større enn den er i dag. Men også med en slik lovendring vil det gjenstå noen særlige utfordringer for slike prosjekter. I dette avsnittet vil utvalget derfor si noe mer om disse utfordringene, samt *skissere* mulige løsninger. Selv om utvalget ikke har hatt tilstrekkelig tid til å foreta en fullstendig vurdering av disse spørsmål og til å foreslå konkrete lovforslag, ønsker utvalget likevel å gå noe inn på disse spørsmål slik at høringsinstansene gis en foranledning til å uttale seg om de muligheter som skisseres.

3.9.2.2 Nærmere om utbygging over tid

Større utbyggingsprosjekter blir ofte gjennomført i flere byggetrinn. En vesentlig årsak til dette i boligprosjekter, er at utbygger som regel må forhåndsselge en viss andel av boligene for å få byggelån. Tilsvarende vilkår om salg eller utleie blir gjerne stilt også for byggelån til næringsseksjoner. Etter det utvalget kjenner til, kan krav om forhåndssalg også følge av interne rutiner hos utbyggerne som ønsker å begrense risikoen ved å sitte med usolgte boliger eller ikke-utleide næringslokaler. Et slikt krav medfører ofte at prosjektene deles opp i flere byggetrinn for å kunne oppnå kravet innenfor en rimelig tidsramme. Trinnvis utbygging kan også være begrunnet i andre forhold, for eksempel bygningstekniske forhold, økonomiske begrensninger i hvor mye som kan bygges på en gang osv.

Ved større prosjekter, har utbygger derfor to hovedalternativer. Ett alternativ er å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett. Det andre hovedalternativet er å dele opp prosjektet i selvstendige eiendommer – én for hvert byggetrinn – som seksjoneres hver for seg. Innenfor hvert hovedalternativ er det mange ulike varianter. Ved oppdeling i selvstendige eiendommer kan for eksempel en variant være at en sammenhengende garasjekjeller fradeles som en anleggseiendom og at hvert byggetrinn ellers fradeles som grunneiendommer og seksjoneres. Felles uteområder for alle byggetrinnene kan være en egen grunneiendom som ikke seksjoneres, men som ligger i tingsrettslig sameie mellom byggetrinnene.

Hovedalternativet med ett seksjonssameie i flere byggetrinn, er ofte hensiktsmessig i den etterfølgende driftsfasen når alle byggetrinn er ferdigstilt. Det gir en effektiv forvaltning av bygningsmassen og utearealene, og ofte lavere felleskostnader. Organiseringen er enkel å forstå for sameierne, og helheten i prosjektene kan ivaretas. Den alternative modellen med oppdeling i mindre eiendommer, fører til en mindre rasjonell drift av sameiene og oppdelingen kan fremstå som lite rasjonell. Det samme gjelder forvaltning av en egen garasjeeiendom og utomhuseiendom som skal ha separate regnskaper, revisjon m.m. Oppdelingen vil også medføre noe høyere felleskostnader når det blir egen forretningsførsel for hvert sameie. Samtidig er forvaltningskostnadene pr. seksjon gjennomgående større i små sameier enn i store.

Når alternativet med ett stort eierseksjonssameie likevel ikke velges, skyldes det ulempene i den periode utbyggingen pågår. For det første må det, etter dagens lov, foreligge igangsettingstillatelse for alle byggetrinn før hele eiendommen kan seksjoneres. Denne ulempen vil bli redusert om utvalgets forslag om å endre § 6 femte ledd til bare å kreve rammetillatelse for å kunne seksjonere blir vedtatt, jf. avsnitt 3.2.7. Men også et vilkår om rammetillatelse vil i mange tilfeller være en ulempe som kan medføre at utbygger velger en oppdeling. I prosjekter som går over lang tid, kan det siste byggetrinnet ligge så langt frem at prosjektering frem til rammetillatelse ikke er ferdig når det første må seksjoneres.

For det annet er det en vesentlig ulempe for utbyggeren at han mister fleksibiliteten i de senere byggetrinn. Ved utbygging over mange år er det normalt at det blir behov for endringer i de senere byggetrinn i forhold til det som opprinnelig var planlagt. Det kan skyldes markedsendringer (f.eks. at det bør bygges flere og mindre leiligheter enn først planlagt), at kjøpere av planlagte næringsseksjoner har behov for endringer, at nye behov kommer til (f.eks. en barnehage) osv. Slike endringer vil ofte gjøre det nødvendig med reseksjonering og det krever samtykke fra sameiermøtet med to tredjedels flertall. Hvis noen av de første byggetrinnene er ferdige og seksjonene er solgt og overskjøtet, vil utbygger være avhengig av de innflyttede seksjonseierers medvirkning for å gjennomføre slike endringer i de senere byggetrinn.

For det tredje er det en ulempe for utbyggerne at de senere byggetrinn bygges på seksjonssam-eiets eiendom slik at utbygger ikke har full rådgighet over utbyggingen. Etter at de første byggetrin-

nene er ferdigstilt og seksjonene solgt, og særlig hvis de innflyttede sameiere utgjør flertallet i sameiet, risikerer utbyggeren at sameiermøtet treffer vedtak som direkte griper inn i byggearbeidene.

Etter utvalgets erfaring velger mange utbyggere oppdeling i mange små eierseksjonssameier nettopp for å unngå de ovennevnte ulemper, slik at dette i praksis er blitt den dominerende modellen. Det er lite heldig at utbyggers kortsiktige behov i byggefasen på noen få år, skal lede til at det velges en annen organisering enn den som vil være den mest hensiktsmessige i forvaltningsfasen som skal vare i mange år fremover.

3.9.2.3 Skissering av mulige løsninger

Særregler som skal ivareta utbyggingsprosjekter som skjer over tid, må gi en balanse mellom utbyggers interesser i utbyggingsperioden på den ene side, og sluttbrukernes behov for forutberegnelighet på den andre.

Utbygger må kunne foreta tilpasninger som markedet og andre forhold nødvendiggjør, samtidig som sluttbrukere som har overtatt bruksenhetene i de første byggetrinnene, er beskyttet mot endringer i sameiet som direkte berører dem. Det kan for eksempel være vesentlige endringer av sameiets bebyggelse i de senere byggetrinn eller endringer som forrykker stemmetall og kostnadsfordeling i sameiet. Samtidig er det på det rene at de innflyttede sameieres interesser også til en viss grad er ivaretatt gjennom kontraktslovgivningen. For eksempel vil en boligsameier i første byggetrinn kunne ha et mangelskrav mot utbygger etter boligoppføringsloven hvis utbyggers endringer i senere byggetrinn leder til vesentlig høyere felleskostnader.¹⁴⁸

I borettslagsloven er utbyggers behov for fleksibilitet og rådighet frem til hele utbyggingen er ferdig ivaretatt i borettslagsloven § 2-13. Etter denne bestemmelse kan utbyggeren eie alle andelene i inntil to år etter at forbrukeren er flyttet inn, mens forbrukeren kun har en registrert boret. Siden stemmeretten er knyttet til andelen, har utbygger full kontroll og rådighet over hele prosjektet i inntil to år fra første innflytting.¹⁴⁹ Selv om stemmereglene er forskjellige i borettslag og eierseksjonssameier, er problemstillingen knyttet til at utbygger etter hvert mister rådigheten over eiendommen, den samme.

Ett alternativ for å regulere utbyggingsprosjekter som går over tid, kunne derfor være å innføre bestemmelser etter mønster av borettslagsloven § 2-13. Hele eiendommen, med alle byggetrinn, ville da bli seksjonert med det antall seksjoner som totalt var planlagt, men slik at utbygger alene hadde rett til å fatte beslutninger i sameiet. De innflyttede sameierne måtte ikke nødvendigvis fratras enhver stemmerett i sameiet mens utbyggingen pågår, slik som i borettslag. Man kunne tenke seg en ordning der de kunne treffe vedtak som kun gjelder de ferdigstilte byggetrinn, typisk om spørsmål knyttet til løpende drift og vedlikehold. Motsetningsvis vil de beslutninger utbygger kunne fatte alene, gjelde de ikke-ferdigstilte byggetrinnene samt fellesarealer som brukes til riggplass o.l. under byggingen. Sannsynligvis ville mange av disse problemer la seg løse i kjøpekontraktene utbygger inngår med sluttbrukerne, men en lovregulering vil gi klarere grenser for hva som kan avtalereguleres og hva som ikke kan det.

Et annet alternativ ville være å innføre en egen seksjonstype for disse tilfellene, utvalget har tenkt seg å kalle dette en «utbyggingsseksjon»: Ved første seksjonering ville første byggetrinn bli delt opp i bruksenheter og fellesareal på vanlig måte, mens den delen av tomten som knyttet seg til senere byggetrinn, ville bli seksjonert som en utbyggingsseksjon. Utbygger ville eie denne og ha full rådighet over den; både med hensyn til hva som ble bygget på denne delen av tomten, hvordan denne delen av tomten ble brukt i forbindelse med byggearbeidet og hvordan den ble delt opp i bruksenheter og fellesareal. Før neste byggetrinn var klart til salg og innflytting, måtte utbygger etter en slik modell reseksjonere utbyggingsseksjonen slik at bruksenhetene i dette byggetrinn ble ordinære seksjoner. Ved slik reseksjonering ville utbyggingsseksjonen bli tilsvarende mindre og bare omfatte de byggetrinn som fortsatt gjestod, og til slutt ville det ikke være noen utbyggingsseksjon. Reseksjonering av utbyggingsseksjoner måtte kunne gjøres uten tilslutning fra de øvrige sameiere.

Ved et slikt alternativ vil det være en viss fare for at en utbyggingsseksjon ikke ble fullt ut realisert og/eller ikke reseksjonert. En slik irregulær utvikling kunne skyldes at utbygger gikk konkurs eller at han av andre årsaker forlot prosjektet før det var fullført. Utvalgets forslag til regler om sletting og pålagt reseksjonering, slik disse er redegjort for i avsnitt 3.2.7, vil kunne løse disse problemer som da kan oppstå.

¹⁴⁸ Se Rt. 2008 side 976 som gjaldt den samme problemstilling etter avhendingsloven ved salg av borettslagsboliger.

¹⁴⁹ Se nærmere NOU 2000:17 side 61 (punkt 7.4.2.4) om begrunnelsen for disse regler.

Ved et slikt alternativ vil det være en viss fare for at en utbyggingsseksjon ikke ble fullt ut realisert og/eller ikke reseksjonert. En slik irregulær utvikling kunne skyldes at utbygger gikk konkurs eller at han av andre årsaker forlot prosjektet før det var fullført. Utvalgets forslag til regler om sletting og pålagt reseksjonering, slik disse er redegjort for i avsnitt 3.2.7, vil kunne løse disse problemer som da kan oppstå.

Til sist nevner utvalget et *tredje alternativ* som innebærer forenklede regler om sammenslåing av seksjonerte eiendommer. I avsnitt 3.9.3 nedenfor behandler utvalget sammenslåing på generelt grunnlag. Hvis dette følges opp, bør det også vurderes om en utbygger skal gis adgang til å vedtektsfeste lempeligere flertallskrav for sammenslåing av sameier. I dag krever sammenslåing tilslutning fra samtlige sameiere i de berørte sameiene. Hvis det er tale om å dele ett stort utbyggingsprosjekt opp i flere mindre eiendommer (og sameier), bør det vurderes om utbygger skal kunne fastsette vedtekter for disse sameiene der det bestemmes at det bare kreves alminnelig eller kvalifisert flertall for sammenslåing med nærmere angitte sameier.

Som nevnt i avsnitt 3.9.2.1 har ikke utvalget hatt mulighet for å kunne utrede de ulike alternativene fullt ut med sikte på å treffe en endelig konklusjon. Gjennom sitt arbeide har imidlertid utvalget sett at de to første alternativene krever en mer omfattende og komplisert lovregulering enn det siste. Hensynet til enkle og oversiktlige regler, er således et argument for å velge alternativet med etterfølgende sammenslåing av sameier.

3.9.3 Sammenslåing og deling av seksjonssameier

3.9.3.1 Innledning

Etter utvalgets erfaring er det et økende behov for klare regler for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier som gjør prosessen enkel å gjennomføre. Behovet for sammenslåing oppstår gjerne når flere byggetrinn er blitt stykket opp i flere eiendommer, jf. avsnitt 3.2.7 og 3.9.2 ovenfor.

Utvalget vil understreke at det neppe er særlig vanskelig, juridisk sett, å få laget enklere regler om sammenslåing og deling av eierseksjonssameier. Utvalget kan heller ikke se at det skal være noen ulemper av betydning ved å ha slike regler, og en innføring av dem burde neppe være kontroversielt. Vanskelighetene med slike regler knytter seg først og fremst til begrensninger i dagens systemer, særlig når det gjelder samspillet mellom

matrikkelen og grunnboken. Dette er også et forhold som utvalget, på grunn av tidsnød, ikke har hatt anledning til å skaffe seg tilstrekkelig oversikt over.

Utvalget foreslår derfor ingen lovendringer om dette, men finner likevel grunn til å si noe generelt om emnet slik at høringsinstansene har en foranledning til å uttale seg. Som utvalget nevner avslutningsvis i dette avsnittet, kan det dessuten allerede være hjemmel for (og mer hensiktsmessig) at de nødvendige reglene inntas i forskrift med utgangspunkt i matrikkelloven.

Det påpekes forøvrig at utvalget her behandler sammenslåing og deling av sameier i relasjon til matrikkelregelverket. Før sameiene kommer til det stadiet i prosessen, må den nødvendige tilslutningen være gitt fra samtlige sameiere internt i de berørte sameiene. Enkelte praktiske spørsmål må også løses av sameiene på forhånd, som f.eks. hvilke vedtekter som skal gjelde fra sammenslåings- eller oppdelingstidspunktet. I avsnitt 3.9.2.3 nevnes det mulige særregler om at utbygger kan fastsette i vedtektene at beslutning om sammenslåing av flere sameier som inngår i samme utbyggingsprosjekt, kan vedtas med alminnelig eller kvalifisert flertall.

3.9.3.2 Dagens regler og fremgangsmåter ved sammenslåing og deling

Sammenslåing av to seksjonerte eiendommer (og to eierseksjonssameier) til én seksjonert eiendom/ett sameie er uttrykkelig hjemlet i matrikkel forskriften § 43 fjerde ledd. Her sies det imidlertid intet konkret om fremgangsmåten. Statens kartverk har derfor laget en egen fremgangsmåte for sammenslåing. Den er gjengitt slik i punkt 12.4 i Rundskriv for Tinglysingen:¹⁵⁰

1. Panthavere må frafalle eller slette pant i samtlige seksjoner i det eierseksjonssameiet som skal utgå. Dette gjelder også eventuelle øvrige heftelser. Se punkt 6.
2. Det utgående eierseksjonssameiet oppheves og slettes fra matrikkelen. Kommunen sender melding til tinglysing. Se kapittel 12.4 problemstilling 4. [Problemstilling nr. 4 gjelder sletting av seksjonering.]
3. Bruksnumrene slås sammen. Kommunen sender melding til tinglysing.

¹⁵⁰ <http://www.statkart.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysingen/12-Eierseksjoner/124-Deling-og-sammenslaing-av-seksjonert-eiendom/> – Problemstilling nr. 2.

4. Det bestående eierseksjonssameiet reseksjoneres, slik at det utvides med de bruksenheter (seksjoner) som ble slettet fra utgående eierseksjonssameie. Eierseksjonene på bestående eiendom beholder sine seksjonsnummer, mens seksjonene fra utgående eiendommer får fortløpende seksjonsnummer etter disse. Kommunen sender melding til tinglysing. Det blir beregnet ett tinglysingsgebyr.
5. Et selvkomponert og selvforklarende hjemmeldokument som fordeler de «nye» seksjonene på nøyaktig samme personer som hadde grunnbokshjemmel til respektive bruksenheter i utgående eierseksjonssameie sendes til tinglysing. Det blir beregnet ett tinglysingsgebyr. Hjemmeldringen utløser ikke dokumentavgift, ettersom tinglysingsmyndigheten ikke anser dette for å være en dokumentavgiftspliktig hjemmelsovergang.
6. Nye pantedokumenter og andre heftelser tinglyses på nytt i de «nye» seksjonene, til erstatning for dem som utgikk under punkt 1. Vanlig krav til tinglysing, hjemmelshavers underskrift, vitner osv. Det blir beregnet ett tinglysingsgebyr per dokument.»

Som man ser er det en komplisert fremgangsmåte, og kompleksiteten øker med antall seksjoner. En faktor som ofte skaper vanskeligheter i praksis, er at panthavere i seksjoner i det «utgående» sameiet vil måtte frafalle sine pant. De vil rett nok få tinglyst nye pant når prosessen er gjennomført, men det kan gjerne ta over en uke – forutsatt at det ikke oppstår andre problemer underveis. Pantøverne vil normalt ikke samtykke i pantefrafall med mindre en tredjemann står som garantist for at de får tilbake pant med rett prioritet i det nye sameiet. En tredjemann som gjennomfører prosessen, og som gjerne vil være den som må garantere, har imidlertid ikke adgang til å sikre sitt mulige regresskrav mot skyldnerne med pant i deres seksjoner. Hvis det «utgående» sameie er av noen størrelse – og det er mange pantesikrede krav som det skal garanteres for – blir prosessen nærmest umulig å gjennomføre fordi garantirisikoen blir for stor. I en slik situasjon vil heller ikke pantøverne slette sine pant.

Heller ikke deling (splitting) av et eierseksjonssameie er lov- eller forskriftsregulert. Også i disse tilfellene har Statens kartverk, i mangel av et egnet regelverk, utarbeidet en egen prosess som

skal gjennomføres i seks punkter. Den har mange likhetspunkter med prosessen ved sammenslåing, og etter utvalgets oppfatning er den tilsvarende omstendelig og komplisert.

Det presiseres at det her bare siktes til de tilfellene hvor ett eierseksjonssameies bruksenheter skal fordeles på to (eller flere) nye eierseksjonssameier. I situasjoner der en seksjonert eiendom avgir grunn – enten det er fellesareal eller del av bruksenhet – til en naboeiendom eller det opprettes en ny, ikke-seksjonert eiendom av det som skilles ut, behøver det ikke å være like komplisert.

En viktig årsak til at fremgangsmåtene for sammenslåing og deling er blitt så omstendelige, er reglene i matrikkelforskriften om meldinger som kommunen skal sende til tinglysing. Etter matrikkelforskriften § 8 første ledd skal kommunen:

«[...] sende særskilt melding til tinglysing for hver enkelt forretning. Som melding skal det brukes særskilt rapport produsert i matrikkel-systemet. Meldingen med eventuelle vedlegg skal inneholde tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon til at oppretting, endring eller sammenslåing av matrikkelenhet kan registreres i grunnboken.»

Disse prosedyrene gjør det umulig å foreta alle nødvendige føringer i grunnboken og matrikkelen samtidig, og dermed tar prosessen ofte en ukes tid, med fare for at det tinglyses utlegg e.l. i mellomtiden.

3.9.3.3 Utvalgets vurdering

Etter utvalgets vurdering er det ingen spesielle betenkeligheter, og heller ikke noen juridiske vanskeligheter, med å gjøre en sammenslåings- og delingsprosess langt enklere. Det fremstår som en rent teknisk utfordring å ha et system hvor etter de nødvendige føringene kan gjøres i matrikkelen og grunnboken samtidig. I det følgende beskrives dette i grove trekk.

Et viktig hensyn som må ivaretas ved sammenslåing og deling, er at pant og andre heftelser i seksjonene sikres kontinuitet, og at det ikke på noe tidspunkt skal være nødvendig å frafalle slike heftelser. Når det gjelder sammenslåing, kunne dette for eksempel vært løst med en regel om at to eller flere seksjonerte eiendommer ble slått sammen i én omgang:

Som i dag kunne man ha én bestående eiendom («overtakende») som beholdt sitt gårds- og

bruksnummer, og seksjonsnumre. Den eller de øvrige seksjonerte eiendommen(e) ble da «utgående», og deres seksjoner fortsatte seksjonsnummereringen der det overtakende sameiets nummerering sluttet. Alle hjemmels- og heftelsesforhold kunne da bli direkte og umiddelbart overført til de nye seksjonsnumrene samtidig som de seksjonerte eiendommene ble slått sammen. Med en slik løsning ville det ikke være nødvendig at panthaverne måtte frafalle sine pant på noe tidspunkt i prosessen.

En slik sammenslåing burde ikke kreve samtykke fra panthaverne, noe som ellers kunne medføre en betydelig vanskeliggjøring av prosessen. I noen tilfeller vil kanskje en sammenslåing medføre en «utvanning» av det ene sameiets fellesarealer, fordi det andre sameiet brakte med seg betydelig mindre fellesarealer forholdsmessig. Utvalget tviler imidlertid på at dette ville være av særlig praktisk betydning. Panthavernes interesser er først og fremst knyttet til bruksenheten og ikke til seksjonenes andel i fellesarealene. Ved den fremgangsmåten som er beskrevet, ville seksjonene få en endret sameiebrøk, men selve bruksenhetene ville forbli uendret.

En lignende fremgangsmåte – hvor den nye eiendommen og det nye sameiet ble opprettet samtidig – kunne vært benyttet ved deling av sameier.

Både for sammenslåing og deling, kunne det vært et krav at alle dokumenter som hadde medføringer i grunnboken og matrikkelen å gjøre, ble gjennomgått og godkjent av de respektive myndigheter på forhånd. Når både Statens kartverk og den aktuelle kommunen hadde gjort dette, burde alle nødvendige føringer i de to registrene kunne gjøres samtidig.

Etter utvalgets oppfatning er det ingen grunn til at de endringer som følger med en sammenslå-

ing eller deling av eierseksjonssameier, i seg selv skulle utløse krav om konsesjon eller egenerklæring om konsesjonsfrihet for sameierne i det «utgående» sameiet. Det vil heller ikke være grunnlag for å kreve dokumentavgift ved slike endringer siden en sammenslåing eller deling ikke medfører noen verdioverføring for den enkelte sameier. Som nevnt ovenfor knytter verdiene i et seksjonssameie seg først og fremst til bruksenhetene, og disse endres ikke ved en sammenslåing eller deling. Når det gjelder fellesarealene, vil det formentlig høre til sjeldenhetene at disse er så ulike eller fordeles så ulikt mellom sameiene, at en sammenslåing eller deling vil føre til noen verdiforskyvning mellom seksjonene.

Utvalget reiser derfor spørsmålet om det ligger innenfor Kommunaldepartementets forskriftshjemler etter matrikkeloven å fastsette nærmere regler om sammenslåing og deling av eierseksjonssameier. Som nevnt er det allerede forskriftsregulert *at* seksjonerte eiendommer kan sammenslås, men ikke *hvordan*. Ansvar for matrikkeloven ble flyttet fra Miljøverndepartementet til Kommunaldepartementet i 2014 slik at det nå er det samme departement som har ansvaret både for eierseksjonsloven og matrikkeloven. Det kan derfor tenkes at en slik forskriftsregulering vil være lettere å koordinere og gjennomføre i dag enn tidligere.

En eventuell forskriftsregulering med hjemmel i matrikkeloven ville neppe kreve endringer i eierseksjonsloven. Sammenslåing og deling vil likevel medføre en reeksjonering av det overtakende/opprinnelige sameiet, jf. eierseksjonsloven § 13. Dersom man ønsker at samtykke fra samtlige panthavere i dette sameiet ikke skal være nødvendig i disse situasjoner, må § 13 siste ledd endres.

Del III

*Forslag til lovendringer og utvalgets merknader
til de enkelte bestemmelser*

Kapittel 4

Merknader til utvalgets lovforslag

4.1 Kapittel I – Innledende bestemmelser

4.1.1 Endring i § 1 – Virkeområde; definisjoner

Utvalgets forslag til nytt fjerde ledd i § 1 slår fast at eierseksjonsloven skal gjelde på Svalbard. Det gjelder både de privatrettslige regler og de offentligrettslige regler i kapittel II som pålegger kommunen oppgaver ved seksjoneringen – uavhengig av hva en fortolkning av svalbardloven § 2 ellers fører til. Som nevnt i avsnitt 3.1.2 er dette i samsvar med dagens praksis der Longyearbyen lokalstyre utfører de oppgaver som eierseksjonsloven legger til kommunen. Utvalget har ikke innvendinger mot at dette organet utfører oppgavene, men mener likevel at loven ikke bør avgjøre dette. Organiseringen av den lokale forvaltningen i Longyearbyen (og eventuelt andre bosettinger) kan endre seg over tid, og det foreslås derfor at Kongen skal avgjøre hvilket organ som skal ha kommunens rolle. Det samme gjelder spørsmålet om hvem som skal være klageinstans etter eierseksjonsloven § 10. I dag er kompetansen til å avgjøre klager delegert til fylkesmennene, men loven bør ikke bestemme dette.

4.1.2 Ny § 1a – Seksjoneringsrett

Utvalget foreslår som nevnt at det innføres en egen regel om rett til seksjonering av irregulære seksjonssameier. Det vises til utvalgets alminnelige merknader i avsnitt 3.1.3 foran.

Utvalget har vurdert hvor det vil være mest hensiktsmessig å plassere bestemmelsen om seksjoneringsrett. Siden det er en regel som gjelder visse ordinære sameier, kunne det være et alternativ å plassere den i sameieloven, f.eks. sammen med regelen om oppløsningsrett i § 15. På den annen side har eierseksjonsloven regler om hvilke sameier den omfatter og hvilke som faller utenfor, og siden dette blir en særlig måte å seksjonere en eiendom på, bør regelen inntas i eierseksjons-

loven. At det er en regel om hvordan man kan seksjonere en eiendom, kunne tale for å plassere den i kapittel II som omhandler seksjonering. Det er likevel tale om en nokså spesiell regel for sameier som omfattes av lovens definisjon av hva en eierseksjon er, men som ikke omfattes av loven. Det taler etter utvalgets oppfatning for at den plasseres som en ny § 1a i lovens første kapittel.

Det er krevende å lage en lovtekst som løser alle de problemer som kan oppstå når det innføres en rett for en enkelt sameier til å få en eiendom seksjonert. Det oppstår en rekke spørsmål av både prosessuell og materiell karakter som det må gis egne regler om. På samme måte som ved oppløsningssalg etter sameieloven § 15, er utvalget blitt stående ved at bare de viktigste regler tas inn i loven og at det gis hjemmel for supplerende regler i forskrifter som departementet fastsetter. Dette vil også ha den fordel at det blir lettere å få justert reglene om det viser seg å bli behov for det – noe utvalget ikke ser bort fra siden det dreier seg om en ny ordning der man ikke kan få veiledning fra lignende rettsområder.

Bestemmelsen har regler om seksjoneringsrett for en sameier som har bruksrett til *bolig*, jf. *første ledd*. I et ikke-seksjonert boligsameie vil alle sameierne ha denne retten, mens det i et kombinert sameie bare vil være sameiere som har bruksrett til en bolig, som har rett til å kreve seksjonering. Det følger av *femte ledd* at bestemmelsen ikke gjelder for sameiere som disponerer fritidsboliger.

Etter *første ledd første punktum* starter en gjennomføring av seksjoneringsretten med at én sameier må varsle de øvrige om at man ønsker å sette i gang en seksjoneringsprosess. Varslet skal være skriftlig og det skal settes en rimelig frist for de andre til å ta stilling til det. Likt med skriftlighet er det at varslet er sendt med e-post; i begge tilfeller vil det være et bevisspørsmål om varslet er kommet frem. Det kan neppe angis generelt hvor lang frist de øvrige bør gis til å ta stilling til kravet; det vil avhenge av om og hvordan spørsmålet har vært tatt opp tidligere. Det bør uansett ikke kre-

ves noen særlig lang frist; i de fleste tilfeller vil tre-fire uker være tilstrekkelig.

Dersom alle de øvrige sier seg enige eller ikke kommer med innvendinger, kunne man tenke seg at den videre prosess ble overlatt til styret (hvis det finnes). Men en slik regel kan lede til komplikasjoner. Den enighet (eller mangel på protest) som foreligger, kan endre seg, og da vil prosessen kunne bli betydelig forsinket om man senere må få en avgjørelse i domstolene. Regelen må derfor være at når varslet er gitt og fristen utløpt, må den som krever seksjonering, fremme kravet for tingretten. Så lenge Oslo har funksjonsdelte domstoler i første instans, bør avgjørelsen høre under Oslo byfogdembete.¹

I *siste punktum* er det innført en unntaksregel som er ment å være en *sikkerhetsventil*; seksjoneringsretten gjelder ikke hvis noen sameier påføres urimelige kostnader² eller har andre tungtveiende innvendinger mot seksjoneringen. Som nevnt i avsnitt 3.1.3.4 må en sameier finne seg i å bli påført kostnader som er nødvendige for å oppfylle lovens standardkrav. Det er utgifter som øker verdien av seksjonen og som også gir bedre bokkvalitet. Dette må gjelde selv om det kan være betydelige kostnader for den enkelte. Men det er en grense, og uttrykket *urimelige kostnader* er ment å være et snevert unntak som skal fange opp tilfeller der noen sameier påføres kostnader som står i et klart misforhold til de fordeler han får og den verdiøkning seksjonen tilføres. Er f.eks. kostnaden mer enn halvparten av boligens verdi, vil dette vilkåret kunne være oppfylt. Det er ikke avgjørende om den enkelte sameier har økonomi til å bære kostnadene; vurderingen må være om kostnadene objektivt sett er så betydelige at de fremstår som urimelige. Selv om det i enkelte tilfeller kan føre til at en sameier ser seg tvunget til å selge boligen, kan det ikke være avgjørende at en av sameierne har svak økonomi.

Det kan også være andre beskyttelsesverdige grunner til at en sameier motsetter seg seksjonering, og unntaksregelen bør derfor ta høyde for at noen har *andre tungtveiende grunner* til å være mot. Her vil det være tale om en totalvurdering der retten må ta stilling til om kostnadene og andre grunner veier så tungt at seksjoneringsretten må vike.

Utvalget nevner forøvrig at kostnader med å oppfylle standardkravene må fordeles etter de vanlige prinsipper. Den enkelte sameier må ta de kostnader som ikke er felleskostnader, dvs. arbeider og utstyr innenfor bruksenheten. Er det nødvendig med oppgradering av fellesanlegg for å oppfylle standardkravene, f.eks. å føre frem nye avløpsrør e.l., er det en felleskostnad som alle må dele selv om det bare er en eller noen sameiere som har nytte av dette. Det vil normalt ikke være grunnlag for å fordele disse kostnader etter nytteregelen i § 23. Selv om det bare er en sameier som får direkte nytte, kommer kostnaden alle til gode ved at eiendommen blir seksjonert.

Annet ledd første og annet punktum er skrevet med sameieloven § 15 som mønster. Det følger av *første punktum* at seksjoneringskravet kan gjennomføres uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, det er tilstrekkelig å sette frem et krav overfor tingretten. Saksøkte i begjæringen vil være alle de øvrige sameiere – ikke bare de som har motsatt seg seksjoneringen. Bare på denne måten vil man få en avgjørelse som er retts- og tvangskraftig i forhold til samtlige. Selv om formuleringen i første punktum kan leses som om det er tingretten som kan avgjøre seksjonerings-saken, fremgår det av sammenhengen at tingretten bare avgjør at det skal sendes inn en seksjoneringsbegjæring som kommunen må behandle på vanlig måte.

Det følger av *annet punktum* at vernetetinget er der eiendommen ligger; uavhengig av hvor de ulike sameiere har sitt alminnelige verneteting. Det er tale om et lovbestemt og tvungent verneteting. På samme måte som ved krav om oppløsning etter sameieloven, skal det ikke være forliksmegling i disse tilfeller; det følger av tvisteloven § 6-2 og er ikke nødvendig å ta inn i lovteksten. Utvalget finner det ikke ønskelig å gi detaljerte regler om saksbehandlingen i tingretten, f.eks. om varsel, rett til uttalelse o.l., men foreslår i stedet at det kan gis nærmere forskrifter, jf. *tredje punktum*. Dette tilsvarende reglene om behandling av oppløsningskrav i sameieloven § 15 der detaljene fremgår av forskrifter.

Den videre behandling av kravet vil avhenge av om det kommer innvendinger mot kravet eller ikke. Kommer det *ingen innvendinger*, er utgangspunktet at tingretten skal ta kravet til følge i en kjennelse, jf. *annet punktum*. At denne formen skal brukes, medfører at det må gis en kort saksfremstilling og også begrunnes at vilkårene for seksjonering er til stede. Men noen inngående kontroll skal tingretten ikke foreta i disse tilfeller. Bare hvis det fremgår av begjæringen at vilkårene

¹ Det må i så fall gjøres en tilføyelse i FOR-2005-1494 del I nr. 19.

² Et mindretall – Anderssen og Zimmermann – vil ikke at kostnader skal være relevant i denne sammenheng, jf. avsnitt 3.1.3.4.

ikke er oppfylt, vil det være aktuelt å forkaste seksjoneringskravet. Man kan f.eks. tenke seg at begjæringen fremsettes av en sameier som bare har bruksrett til et lokale eller en fritidsbolig. Likestilt med at det ikke kommer innvendinger fra andre sameiere, er det at det kommer *klart grunnløse innvendinger*. Det vil i første rekke være innvendinger som ikke knytter seg til lovens vilkår for å kunne seksjonere, men også innvendinger som klarligvis ikke kan føre frem, kommer i denne gruppen. Eksempel på det siste kan være at en sameier hevder at kostnader på 10 000 kroner til seksjoneringsprosessen er urimelige for ham.

Enten kravet blir tatt til følge eller ikke, kan kjennelsen ankes til lagmannsretten av en part som er misfornøyd. I praksis vil det være andre sameiere som har unnlatt å ta til motmæle eller som har fått sine innsigelser underkjent. At en sameier ikke protesterte før tingretten avsa sin kjennelse, avskjærer ham ikke fra å anke, og da kan han gjøre gjeldende de samme grunnlag som han kunne gjort for tingretten. Er lagmannsretten enig med tingretten i at kravet skal tas til følge, forkastes anken og saken går tilbake til tingretten³ som fortsetter behandlingen etter reglene i tredje ledd. Er lagmannsretten av den oppfatning at vilkårene for å ta begjæringen til følge etter denne forenklede behandlingsmåte ikke er oppfylt, går saken tilbake til tingretten som overfører den til allmennprosess. Skulle lagmannsretten unntaksvis konkludere med at noen ufravelige vilkår for seksjonering ikke er oppfylt (og ikke kan oppfylles), kan den oppheve tingrettens kjennelse og stanse saken. Igjen er et seksjoneringskrav fra en sameier uten bruksrett til bolig et nærliggende eksempel.

Når det er rettskraftig avgjort at kravet ikke kan tas til følge etter den forenklede behandlingsmåte, skal tingretten fortsette behandlingen etter reglene om allmennprosess. Heller ikke nå skal det være meglings i forlikrådet; tingretten skal av eget tiltak sette prosessen i gang. Siden det ofte vil være klargjort hvordan partene ser på saken, bør det kunne berammes en hovedforhandling relativt hurtig. En behandling i allmennprosess leder til at tingretten avsier en dom som kan ankes etter vanlige regler. Bli utfaller at seksjoneringskravet ikke tas til følge, stopper prosessen når dommen er rettskraftig. I motsatt fall fortsetter tingretten behandlingen når kravet er retts-

kraftig tatt til følge (av tingretten selv eller høyere instans).

I *tredje ledd* er det regler om saksbehandlingen etter at kravet om seksjonering er tatt til følge. En seksjonering medfører en del praktisk arbeid som det ikke er hensiktsmessig å legge til en domstol. Tingretten skal derfor oppnevne en medhjelper som skal forestå seksjoneringen, jf. *første punktum*. Det foreslås ingen regler om medhjelpens kvalifikasjoner; i praksis vil det være aktuelt å oppnevne en advokat med erfaring i seksjoneringsaker. Man kan ikke oppnevne en medhjelper som ville vært inhabil som dommer og i *annet punktum* foreslås dette lovfestet ved en henvisning til domstollovens habilitetsregler. Oppnevningen skjer ved en simpel beslutning som ikke kan påankes⁴ og heller ikke valget av medhjelper er det grunn til å la noen kunne angripe.

Tredje punktum i tredje ledd regulerer hvordan medhjelperen skal besørge standardkravene oppfylt⁵ og det vises til de alminnelige merknader i avsnitt 3.1.3.4. Når disse ikke er oppfylt for alle bruksenheter, må det fremgå av seksjoneringsbegjæringen at de aktuelle sameiere har fått skriftlig pålegg med frist for å oppfylle kravene. Pålegget skal opplyse om at manglende oppfyllelse gir rett til å kreve salg og medhjelperen skal tinglyse det på de seksjoner det gjelder. På denne måte vil seksjonen ikke kunne selges uten at kjøperen får kunnskap om at han plikter å bekoste oppgradering til lovens krav. Hvor lang frist en sameier skal gis for å foreta oppgradering av bruksenheten, må medhjelperen vurdere i det enkelte tilfelle. Men det foreslås en minimums- og en maksimumsfrist på henholdsvis tre og ni måneder. Fristen kan forlenges ved behov og det er neppe nødvendig å si dette uttrykkelig. Hvis fristen oversittes, foreslås det i fjerde punktum at medhjelperen skal kunne gi salgspålegg etter lovens § 26, og i disse tilfeller er det ikke nødvendig med advarsel. Medhjelpens hovedoppgave er ellers å utferdige seksjoneringsbegjæring og avklare forholdet til panthavere med pant i hele eiendommen. Hvis alle boligseksjonene fyller standardkravene, vil dette være et relativt begrenset oppdrag.

Bruk av medhjelper reiser en rekke spørsmål om hvilke fullmakter han skal ha, hva han kan og skal gjøre og hvilke midler han skal kunne bruke overfor en sameier som ikke vil medvirke. Det er

³ Det ses i denne sammenheng bort fra muligheten av å anke lagmannsrettens kjennelse videre til Høyesteretts ankeutvalg som har en begrenset overprøvsrett.

⁴ Unntatt for de ankegrunner som er nevnt i tvisteloven § 29-3 tredje ledd.

⁵ Et mindretall – Anderssen og Zimmermann – foreslår at lovens standardkrav til boligseksjoner blir opphevet, jf. avsnitt 3.2.2.4 ovenfor. De følgende kommentarer forutsetter at kravene opprettholdes.

mest hensiktsmessig at det gis mer detaljerte regler om dette i en forskrift, og i *sjette punktum* er det foreslått en generell forskriftshjemmel. At disse regler kan gi medhjelperen rett til å fastsette vedtekter og undertegne alle dokumenter i forbindelse med seksjoneringen, også dokumenter som skal tinglyses, bør imidlertid uttrykkelig lovfestes. Med de vide fullmakter medhjelperen gis, må det imidlertid være mulig å få overprøvet hans avgjørelser og regler om dette er gitt i *femte ledd*.

I *fjerde ledd* reguleres enkelte spørsmål som gjelder de interne forhold i det nye seksjonssameiet. Her er det to hensyn som kan komme i strid med hverandre. På den ene side er det et mål at en seksjoneringsrett ikke bør gripe inn i etablerte rettigheter. Det leder til at det må gjøres noen unntak fra eierseksjonslovens alminnelige regler. På den annen side er det ikke ønskelig at etableres seksjonssameier som har mange regler som avviker fra lovens ordning. På denne bakgrunn har utvalget forsøkt å begrense særregler til de mest nødvendige.

I *fjerde ledd første punktum* er det fastslått at sameiebrøken skal baseres på den ideelle andel den enkelte sameier allerede eier, og bruksenheten avgrenses i samsvar med den bruksdeling som allerede er etablert. Det første vil være uproblematisk, mens det kan tenkes å bli tvist om hva den enkelte bruksenhet omfatter. Medhjelperen må ta stilling til dette og hans avgjørelse skal kunne bringes inn for tingretten. Det er ikke krav om forholdsmessighet mellom sameiebrøken og bruksenhetens størrelse eller verdi.

I *annet punktum* er det bestemt at panteretter i de *ideelle andeler* skal overføres til de enkelte seksjoner og med samme prioritet, dvs. at det ikke er nødvendig med samtykke fra disse pantavere. Uttrykket «tilsvarende seksjon» sikter til seksjonen som omfatter den bruksenhet vedkommende sameier får disponere. Pantavere som har pant i *hele eiendommen* trenger ikke å samtykke til seksjoneringen. Medhjelperen må enten få disse oppdelt slik at en forholdsmessig del overføres på hver seksjon, eller, hvis det ikke lar seg gjøre, la hele panteretten hefte på alle seksjonene med opprinnelig prioritet.

Et flertall i utvalget foreslår at kjøperetten i eierseksjonsloven kapittel III oppheves, mens ett medlem ønsker å beholde den, jf. avsnitt 3.3. Mindretallet foreslår at det skal gjøres unntak fra kjøperetten når noen bruker seksjoneringsretten. I et slikt tilfelle kan en sameier være ute av stand til å hindre at kjøperetten blir utløst, og da kan den virke som en form for ekspropriasjon. Hvis kjøperetten beholdes, er det hele utvalgets oppfat-

ning at den ikke bør gjelde ved seksjonering etter paragrafen her.

I *tredje, fjerde og femte punktum* er det regler om vedtekter som skal fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Utgangspunktet er at gjeldende vedtekter skal videreføres. For vedtekter som ikke er i strid med loven, gjelder dette uten unntak, jf. *sjette punktum*, og denne regel omfatter også vedtekter som krever tilslutning fra den enkelte. I en del irregulære seksjonssameier kan det være vedtekter om stemmerett som er i strid med lovens ordning, f.eks. at man i et boligsameie stemmer etter brøk i stedet for at hver seksjon har én stemme slik regelen er i eierseksjonsloven § 37. Det er betenkelig å gripe inn i stemmerettsregler av denne type; det kan f.eks. føre til at to store seksjoner som representerer mer enn halvparten av brøken, kan overstemmes av tre mindre. Slike vedtekter skal derfor videreføres, jf. *tredje punktum*. I irregulære seksjonssameier er det ofte vedtekter som gir en sameier disposisjonsrett til deler av fellesarealet – f.eks. lofts- eller kjellerboder eller deler av hagen. Når det er etablert en slik særrett, er det i realiteten en tilleggsdel som hører til bruksenheten, og det vil være naturlig å gjøre det til en tilleggsdel. Men det finnes også avtaler og vedtekter om bruksretter som ikke kan konverteres i tilleggsdeler, f.eks. at visse sameiere disponerer et parkeringsareal i fellesskap eller har enerett til å bruke «sin» oppgang (gjerne kombinert med en tilsvarende vedlikeholdsplikt). Det er ingen grunn til at ikke slike rettigheter skal kunne beholdes, og de bør vedtektsfestes slik at de kan registreres og skaffes rettsvern, jf. forslaget i *fjerde punktum*. Ut fra det grunnleggende syn at seksjoneringen skal gripe minst mulig inn i interne forhold i sameiet, er det også foreslått en regel i *femte punktum* om at også andre gyldig fastsatte bestemmelser skal videreføres dersom de ikke er i strid med eierseksjonsloven. For ordens skyld nevnes at en vedtekt som er gyldig vedtatt før seksjoneringen, ikke er i strid med loven selv om loven krever tilslutning fra den enkelte. Uttrykket «bestemmelser» er valgt fordi det dekker både vedtekter, avtaler og andre former for interne vedtak sameierne imellom.

Utvalget forutsetter at medhjelperens honorar vil være en felleskostnad som skal fordeles mellom sameierne etter den nøkkel som vil bli fastsatt ved seksjoneringen (som regel vil den samsvare med sameiebrøken). Da følger det også av eierseksjonsloven § 25 at de øvrige sameiere har legalpanterett hvis de betaler mer enn sin forholdsmessige andel. Nærmere regler om dette og om eventuell innbetaling av forskudd og retts-

gebyr, bør fastsettes i de forskrifter som må lages med hjemmel i annet ledd.

I *femte ledd* er det inntatt en regel om at enhver sameier skal kunne kreve medhjelperens avgjørelser overprøvet av tingretten. Med de vide fullmakter det foreslås at medhjelperen skal ha, er en slik regel nødvendig. Tingretten vil ha full kompetanse til å overprøve alle avgjørelser – også de mer skjønnsmessige som f.eks. hvor lang utbedringsfrist en sameier bør gis.

I *sjette ledd* er det foreslått at seksjoneringsrett ikke skal gjelde fritidsboliger, og dette uttrykket må tolkes på samme måte som ellers i eierseksjonsloven.

4.2 Kapittel II – Seksjonering

4.2.1 Endringer i § 6 – Hva seksjonering kan gå ut på

4.2.1.1 Endringer i § 6 første ledd

Utvalget foreslår at bestemmelsens siste punktum – at inndelingen av bruksenheter og fellesareal skal gi en formålstjenlig avgrensning – blir opphevet. Som nevnt i de alminnelige merknader i avsnitt 3.2.3.1, er bakgrunnen at denne bestemmelsen i praksis brukes slik at en del kommuner stiller vilkår for seksjonering som ikke er hjemlet i loven. Utvalget ser at ordlyden gir en viss dekning for at kommunen kan sette sitt skjønn over rekvirentens. Ved at bestemmelsen fjernes blir det ikke lenger noe grunnlag for et slikt syn.

4.2.1.2 Endringer i § 6 annet ledd

Her foreslår utvalget at det ikke lenger skal være noe vilkår for seksjonering at den stemmer overens med bestemmelser om fellesareal gitt i medhold av annen lovgivning. Innskuddet i tredje punktum foreslås derfor opphevet. Men den delen av tredje ledd som slår fast at deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, må være fellesareal, foreslår utvalget blir opprettholdt. Utvalget nøyer seg med å vise til de generelle merknader om disse spørsmål i avsnitt 3.2.4.1.

Som nytt fjerde punktum foreslår utvalget at kommunen skal kontrollere at garasje- og parkeringsplasser som etter reguleringsplan eller reguleringsbestemmelser skal avsettes til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, er gjort til fellesareal. Hvis dette ikke er gjort, skal seksjoneringen ikke godtas. Siden reglene i § 6 også gjelder ved en senere reseksjonering, vil disse plas-

sene forbli fellesareal, og det er styret som bestemmer hvordan de skal disponeres. Nærmere regler om dette foreslår utvalget inntatt i § 21 første ledd, og det vises til kommentarene til denne bestemmelsen.

Endelig foreslår utvalget at reglene i fjerde punktum om at visse arealer skal være fellesareal ved seksjoneringen, og særregelen for vaktmesterbolig i femte punktum, blir opphevet. Også her nøyer utvalget seg med å vise til de alminnelige merknader i avsnitt 3.2.4.2.

4.2.1.3 Endringer i § 6 tredje ledd

Som følge av at utvalget foreslår å ta bort adgangen til å tillate seksjonering av flere ulike grunneller anleggseiendommer i § 8 fjerde ledd, foreslås henvisningen til denne regel opphevet. Det vises til de generelle merknader om dette i avsnitt 3.2.3.2.

4.2.1.4 Endringer i § 6 femte ledd

I *femte ledd første punktum* gjøres den endring at tidspunktet for seksjonering settes til når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven – ikke igangsettingstillatelse som etter dagens lov. Rammetillatelsen må omfatte alle bygningsdeler som skal omfattes av seksjoneringen. Ordene «eller bruksenhet» er tilføyet for å presisere at også planlagte bruksenheter i en eksisterende bygning kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse til den eller de aktuelle bruksenheter(e). Uttrykket «seksjoneres» skal forstås slik at det også gjelder reseksjonering når det etableres ny(e) bruksenhet(er) i en seksjonert eiendom; det samme følger for så vidt av § 13 første ledd.

Som følge av at utvalget foreslår å likestille nybygg og nye bruksenheter i eksisterende bygg med hensyn til seksjoneringstidspunkt, foreslås *annet punktum* opphevet.

4.2.1.5 Endringer i § 6 sjette ledd

Som nevnt i avsnitt 3.2.4.4 foreslår utvalget at det ikke lenger skal være en kommunal oppgave knyttet til seksjoneringen å kontrollere at seksjoneringen stemmer overens med gjeldende arealplanformål. Men utvalgets *flertall* vil opprettholde bestemmelsen for så vidt gjelder boligseksjoner. Blir det begjært seksjonering av boligseksjoner i strid med arealplanformålet, skal kommunen nekte seksjonering – eventuelt gi dispensasjon. Siden loven også gjelder fritidsboliger, jf. § 1

tredje ledd, vil denne regelen også gjelde seksjonering av fritidsboliger. Et *mindretall* – Anderssen og Zimmermann – foreslår at sjettede ledd oppheves.

4.2.1.6 Endringer i § 6 syvende ledd

Et flertall i utvalget foreslår at denne bestemmelsen blir videreført slik den er i dag og det vises til de alminnelige merknader i avsnitt 3.2.2. Men som det fremgår der, er det to dissenser når det gjelder standardkrav til boligseksjoner.

To av flertallets medlemmer – Stene og Wyller – ønsker at det også skal være et krav om at boligseksjoner fyller de krav som ellers kan stilles til boliger med hensyn til «liv og helse». Siden dette forslaget ikke har samlet flertall, har disse medlemmer ikke funnet grunn til å utrede detaljert hvilke krav dette i praksis vil være. Det man først og fremst tenker på, er krav som følger av brannvernlovgivningen og plan- og bygningsloven, og som også gjelder for eldre boliger. Det vil f.eks. gjelde krav om tilstrekkelige rømningsveier. Det er ikke tale om at seksjoneringen skal føre til at boligseksjonene skal oppfylle *dagens krav* til nye boliger – f.eks. krav om universell utforming.

Et mindretall – Anderssen og Zimmermann – foreslår at det ikke lenger skal være noen lovbestemte standardkrav til boligseksjoner, dvs. at bestemmelsen blir *opphevet*. Det vises til mindretallets begrunnelse i avsnitt 3.2.2.4 ovenfor.

4.2.2 Endringer i § 7 – Seksjoneringsbegjæring

I § 7 er det foreslått flere endringer. De to første – i annet og tredje ledd – er tekniske endringer som følge av endringer i andre bestemmelser. De to siste gjelder innføring av maksimumstid for kommunens behandling av en seksjoneringsbegjæring og endrede regler om gebyrer. Dagens lov har bestemmelser om gebyrer i femte ledd, og utvalget finner det hensiktsmessig at reglene om saksbehandlingstid kommer før disse. Gebyrregelen forskyves tilsvarende og blir sjettede ledd.

4.2.2.1 Endringer i annet ledd

I annet ledd foreslår utvalget at *fjerde punktum* oppheves. Bestemmelsen krever at rekvisenten skal sende en rekvisisjon av oppmålingsforretning når seksjoneringen omfatter tilleggsdeler på uteareal. Som nevnt i avsnitt 3.2.8 foreslår utvalget en forenkling av denne regel slik at det i mange tilfeller ikke er nødvendig med oppmåling, og reglene

om dette er samlet i § 9. Fjerde punktum er derfor overflødig og foreslås opphevet.

4.2.2.2 Endringer i tredje ledd

I tredje ledd foreslår utvalget at regelen i *annet punktum* oppheves. Dette er en følge av at et flertall i utvalget foreslår kjøperetten opphevet, jf. avsnitt 3.3 ovenfor.

4.2.2.3 Nytt femte ledd

Bestemmelsen i *femte ledd* er skrevet med matrikkelforskriften § 18 som mønster. Det følger av *første punktum* at fristen starter å løpe når begjæringen er kommet inn til kommunen. Utvalget legger til grunn at kommunen kan fastsette at gebyr skal betales forskuddsvis i det gebyrregulativ som sjettede ledd hjemler, men man kan også fakturere gebyret i ettertid. Sendes seksjoneringsbegjæringen elektronisk, starter fristen den første hverdag etter at begjæringen ble sendt. Det er ikke foreslått egne regler om fristberegning idet utvalget antar at de alminnelige regler i domstolloven § 148 og § 149 kan brukes så langt de passer.

Av *annet punktum* går det frem at fristen suspenderes hvis det viser seg at begjæringen har mangler. I slike tilfeller skal begjæringen returneres uten unødvendig opphold, og i så fall løper det ingen frist før kommunen har mottatt en rettet begjæring. Blir den derimot liggende ubehandlet i kommunen i noen tid før den returneres, må denne tiden regnes med i saksbehandlingstiden. Det kan ikke angis hvor mange dager kommunen kan beregne seg til å avgjøre om begjæringen er mangelfull eller ikke, men det er utvalgets oppfatning at kommunen må ha rutiner som gjør at dette blir klart i løpet av noen dager.

Det følger videre av *tredje og fjerde punktum* at gebyret skal reduseres hvis kommunen ikke overholder lovens maksimumsfrist. Reduksjonen skjer etappevis; ved oversittelse i mindre enn tre uker faller tredjeparten bort, ved lengre oversittelse er reduksjonen to tredjeparter. Det er bare seksjoneringsgebyret som skal settes ned, de andre gebyrer seksjoneringen utløser, berøres ikke av disse regler.

4.2.2.4 Endringer i sjettede (tidligere femte) ledd

I *sjettede ledd* er det forslag om hvordan seksjoneringsgebyret skal fastsettes. På dette punkt er det dissens, jf. kapittel 3.2.6.7 ovenfor, men den gjelder bare spørsmålet om det fortsatt skal være lovbestemte maksimumsgebyrer.

Hele utvalget ønsker at kommunen selv skal fastsette gebyret basert på selvkost, og det følger av *første og annet punktum*. Kommunen kan i praksis gjøre dette ved å lage et gebyrregulativ som bestemmer gebyrets størrelse i ulike typer seksjoneringsaker. Det forenkler gebyrfastsettelsen at kommunen ikke behøver å gjennomføre en konkret gebyrberegning i hver enkelt sak. I et slikt regulativ kan kommunen legge gjennomsnittsbetraktninger til grunn og benytte standardiserte satser basert på sakstype/typetilfeller, mengde/antall/størrelse, eller lignende. Det medfører rett nok at gebyret i hver enkelt sak ikke alltid blir helt korrekt og rettferdig i forhold til kommunens reelle ressursbruk. I noen grad må det aksepteres en «utjevning» i den forstand at gebyr i saker med høyt gebyr, som viser seg å være lite ressurskrevende, kan komme til å finansiere kommunens arbeid i kompliserte og tidkrevende saker som er kategorisert med lavt gebyr. Det er likevel ansett for å være en forutsetning for bruk av gebyrregulativer at kommunen sørger for å sikre at gebyrene i enkle og lite ressurskrevende saker ikke blir for høye.

Utvalget nevner at Sivilombudsmannen i flere uttalelser knyttet til gebyr i plan- og byggesaker og i delingssaker, har påpekt at kommunen plikter å dokumentere at gebyrene som følger av kommunens gebyrregulativ, er i tråd med selvkostprinsippet. Utvalget viser særlig til sak 2012/1067, der det heter:

«Det er en forutsetning at forvaltningen kan dokumentere de snittkostnadene som ligger til grunn for fastsettelsen av gebyrsatsene i den enkelte sakstype, og det er forvaltningen som har bevisbyrden for at selvkostprinsippet er overholdt. [...]

Jeg har også tatt opp spørsmålet knyttet til selvkostprinsippet og dokumentasjonskravet med Kommunal- og regionaldepartementet på generelt grunnlag, se ombudsmannens årsmelding for 2008 på s. 275. Departementet skrev i brev 1. oktober 2007 blant annet:

«I tilfeller hvor det hevdes at kommunens gebyrsatser ikke er fastsatt i henhold til selvkostprinsippet, vil en kunne be kommunen dokumentere at selvkostprinsippet er ivaretatt, for eksempel ved å fremlegge for- og etterkalkyler av grunnlaget for sine gebyrsatser. Det vil ikke være tilstrekkelig å vise til at gebyrberegning som skjer i samsvar med regulativet oppfyller kravet til selvkost.»»

Hele utvalget peker på at det samme dokumentasjonskrav vil gjelde for gebyrregulativ som kommunene fastsetter. Det følger dessuten av dommen i Rt. 2004 side 1603 at kommunen må foreta en viss kontroll av den konkrete gebyrberegning slik at man ikke opplever at gebyret i den enkelte sak blir urimelig stort i forhold til arbeidet kommunen utfører.

Etter *flertallets* – alle unntatt Torgersen og Wyller – oppfatning vil et gebyrregulativ fastsatt etter disse prinsipper og med en dispensasjonsadgang i atypiske situasjoner der regulativet fører til urimelige resultater, ivareta hensynet til rekvirenten samtidig som det sikrer at kommunen får dekket sine kostnader i seksjoneringsaker. Etter *mindretallets* oppfatning vil hensynet til rekvirenten være bedre ivaretatt ved at det settes maksima. Også med slike maksima vil kommunen få dekket sine kostnader om den organiserer arbeidet på en fornuftig måte. Det er riktignok slik at et gjennomarbeidet gebyrregulativ som praktiseres på en lojal måte og i samsvar med de signaler Sivilombudsmannen har gitt, vil hindre urimelige gebyrer. Men en slik etterfølgende kontroll vil i praksis ofte være utilstrekkelig. For den som avkreves et urimelig høyt gebyr, er det bedre å ha en lovtekst i sin favør enn generelle prinsipper om fastsettelse og anvendelse av gebyrregulativ.

Tredje punktum er ikke endret i forhold til dagens lov. Utvalget har vurdert om det skal settes frister for gebyrinnbetaling, men er kommet til at kommunen selv må kunne bestemme dette i et gebyrregulativ. Hvis et slikt regulativ krever forskuddsbetaling, vil også manglende forskudd innebære at kommunens saksbehandlingsfrist suspenderes. Men etter utvalgets oppfatning bør ikke lovteksten kompliseres med detaljerte regler om dette. I *fjerde punktum* har utvalget gjort to mindre språklige endringer i forhold til sjette punktum i dagens lov; disse er ikke ment å innebære noen realitetsendring.

4.2.3 Endringer i § 8 – Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen

4.2.3.1 Oppheving av første ledd

Utvalgets forslag om å oppheve første ledd er begrunnet i avsnitt 3.2.4.3 som det vises til.

4.2.3.2 Endringer i annet ledd

I annet ledd er ordet «bare» tatt inn innledningsvis for å understreke at kommunen ikke kan nekte å treffe seksjoneringsvedtak på annet grunnlag enn at de materielle vilkår i § 6 ikke er oppfylt, eller at det er formelle feil ved seksjoneringsbegjæringen. Rekvirenten har med andre ord krav på at det trefes seksjoneringsvedtak når disse vilkår er oppfylt.

Regelen i bokstav c om at kommunen kan nekte seksjonering hvis gebyret ikke er innbetalt innen den frist som måtte være fastsatt, foreslås opphevet som følge av at utvalget ikke vil videreføre bestemmelsen i § 7 femte (nå sjette) ledd om dette.

4.2.3.3 Oppheving av fjerde ledd

Oppheving av bestemmelsen i fjerde ledd er omtalt og begrunnet i avsnitt 3.2.4.3 som det bare vises til.

4.2.4 Endringer i § 9 – Seksjoneringsvedtak

4.2.4.1 Endringer i annet ledd (oppmåling av tilleggsdeler)

Som det er redegjort for i avsnitt 3.2.8, foreslår utvalget at det ikke lenger skal være noe krav at alle utvendige tilleggsdeler skal oppmåles etter reglene i matrikkelloven. Endringen i § 9 annet ledd innebærer i hovedsak en tilbakeføring til slik den lød før matrikkellovens ikrafttredelse. Men det er også gjort enkelte terminologiske endringer som en tilpasning til matrikkellovens terminologi. Praksis og uttalelser i forarbeidene som knytter seg til den «gamle» bestemmelsen i eierseksjonsloven, vil derfor kunne være relevante tolkningsmomenter også for den foreslåtte regel. Men utvalget foreslår også enkelte innskjerpinger for å kunne bruke avmerking på situasjonskart i stedet for oppmåling.

En utendørs tilleggsdel kan være avgrenset av bygningsdeler dersom alle tilleggsdelens hjørner kan kartfestes på et bygg eller en annen fast installasjon. Det er ikke et vilkår at selve flaten i tilleggsdelen består av noe bestandig (som for eksempel et støpt dekke). Hva som skal regnes som fast installasjon må til en viss grad vurderes skjønnsmessig og konkret. At noe angis ved *utmål*, betyr at de av tilleggsdelens hjørner, som ikke festes *på* et bygg eller annen fast installasjon, skal kunne angis ved hjelp av en rett vinkel og

avstand *fra* et punkt på et bygg eller annen fast installasjon.

Der en tilleggsdel avgrenses av eiendoms grensen mot naboeiendom, er det ikke nødvendig å angi avstand fra bygningsdel til eiendomsgrensen. Her vil det være tilstrekkelig at tilleggsdelen angis fra et punkt på en bygningsdel og i rett vinkel eller flukt ut fra dette punktet. Dette kan typisk gjelde for hager på rekkehus og vertikaldelte tomannsboliger, hvor hagene seksjoneres som tilleggsdeler til de respektive bruksenhetene, med avgrensninger som løper i rette vinkler fra husveggen og ut til eiendomsgrensen.

Som et ytterligere vilkår i forhold til den opprinnelige bestemmelsen fra 1997, foreslår utvalget at tilleggsdeler som ikke måles opp, må ha minst én linje som er felles med en bygningsdel. Det vil hindre at tilleggsdeler som ligger som «øyer», atskilt fra bygninger eller andre faste installasjoner, etableres uten oppmåling. Etter utvalgets oppfatning er det fare for at slike frittliggende tilleggsdeler kan skape usikkerhet i fremtiden med tanke på nøyaktig beliggenhet. Denne faren er mindre for tilleggsdeler som ligger i direkte tilknytning til bygningsdeler.

Utvalget er innforstått med at mange varianter av frittliggende tilleggsdeler kan være såpass enkle å angi ved bruk av målsatte tegninger og (eventuelt) nærmere beskrivelser, at det neppe ville være betenkelig å tillate dem uten oppmåling. Men hvis man skulle tillate noen slike varianter, men ikke andre, ville det måtte trekkes et skjønnsmessig skille mellom det som tillates og det som ikke tillates. Dette vil kunne føre til en praksis som varierer fra kommune til kommune, og dermed mindre forutberegnelighet for rekvirentene. Da mener utvalget det er mer hensiktsmessig med en klar regel om at ingen slike «øyer» tillates seksjonert som tilleggsdeler uten oppmåling.

Når det i lovteksten kreves felles «linje», er det for å presisere at det ikke er tilstrekkelig at en tilleggsdel bare tangerer en bygningsdel.

Jo mer kompliserte avgrensninger det er tale om å foreta på denne måten, jo større krav til presisjon, detaljering og kvalitet på kartgrunnlaget stilles det til rekvirenten. Utvalget foreslår derfor at det lovfestes at situasjonskartet skal være i målestokk. Dette vil bidra til å bedre presisjonen. På situasjonskartet må avstander av betydning for avgrensningen målsettes for at grensene skal kunne betraktes som avmerket.

Dersom situasjonskartet ikke har en tilfredsstillende avmerking av tilleggsdelens grenser, har kommunen hjemmel til å nekte seksjonering. Vurderingen av om avmerking er god nok, må bero

på et faglig skjønn hos kommunen. Det understrekes likevel, at hvis rekvirenten oppfyller lovens vilkår for å avmerke en utendørs tilleggsdel uten oppmåling, er dette noe han har et rettskrav på. Når det i annet ledd første punktum brukes uttrykket «kan grensene avmerkes», er det kun for å vise at *rekvirenten* kan velge oppmåling selv om vilkårene for avmerking er oppfylt. Det er med andre ord ikke opp til kommunens frie skjønn å avgjøre om grensen kan avmerkes på denne måte.

For å illustrere hva som etter utvalgets oppfatning kan godtas, er det som *bilag 1* bakerst i utredningen, tatt inn fem eksempler på utmål som fyller de krav lovforslaget stiller, og også to eksempler fra tidligere praksis som utvalget mener ikke kan godtas.

4.2.4.2 Oppheving av tredje ledd

Som følge av at utvalgets flertall foreslår å oppheve kjøperetten, foreslås regelen i tredje ledd opphevet og det tidligere fjerde ledd blir da tredje ledd.

4.2.5 Endring i § 11 – Registrering og tinglysning

4.2.5.1 Endring i første ledd

Endringen i § 11 første ledd første punktum er en følge av at utvalgets flertall foreslår at kjøperetten for leiere av boligseksjoner blir opphevet.

4.2.5.2 Endring i annet ledd

I *annet ledd* foreslår utvalget et nytt fjerde punktum som gir et seksjonssameie som er registrert i foretaksregisteret, mulighet til å være hjemmelshaver i grunnboken og andre realregistre. Utvalget viser til de generelle merknader i avsnitt 3.7.2.

Bestemmelsen tar kun sikte på å være en praktisk løsning på en kjent problemstilling. Utvalget har ikke ment å endre på om og i hvilken utstrekning et eierseksjonssameie er et eget rettssubjekt. Etter utvalgets oppfatning bør det ikke være noe i veien for at et seksjonssameie kan registreres som hjemmelshaver, mens det er sameierne som er de reelle eierne eller rettighetshaverne.

I praksis er det registrering i grunnboken det helst vil bli tale om. Men utvalget ser ingen grunn til å ha en særregel bare for grunnboken og regelen omfatter derfor ethvert realregister. Dette uttrykket må forstås på samme måte som i pante-loven § 1-1.

Hjemmelshaver til et formuesgode vil typisk være hjemmelshaver til en fast eiendom, med de virkninger dette blant annet har etter tinglysningsloven § 13 første ledd. Hjemmelshaver til en rettighet i et formuesgode vil typisk være hjemmelshaver til en leierett, bruksrett, adkomstrett eller lignende.

Det er et vilkår for registrering som hjemmelshaver i et realregister, at seksjonssameiet er registrert i foretaksregisteret og gitt et eget organisasjonsnummer. Dette vilkåret er ønskelig av identifikasjonshensyn.

De materielle regler om hvordan sameiets organer – styret og sameiermøtet – disponerer over sameiets formuesgoder og rettigheter, følger av reglene i eierseksjonsloven kapittel V. At sameiet er registrert som hjemmelshaver endrer ikke på dette. Styrets kompetanse og legitimasjon til å disponere over formuesgodet eller rettigheten, reguleres av § 43. I dette ligger, at dersom sameiermøtet har truffet vedtak om å disponere over formuesgodet eller rettigheten på en bestemt måte, er styret både kompetent og legitimert til å gjennomføre dette, for eksempel ved å gi sin signatur på en avtale eller et tinglysningsdokument. Dersom styret disponerer over noe uten at det foreligger et vedtak i sameiermøtet, når slikt vedtak er nødvendig, vil det avgjørende for om disposisjonen står seg, være om motparten har handlet i god tro, jf. § 43 fjerde ledd.

4.3 Kapittel III – Reseksjonering

4.3.1 Kapittelinnstillingen

Som nevnt i avsnitt 3.3 foreslår et flertall i utvalget å oppheve kjøperetten for leiere helt og uten at den erstattes med regler om forkjøpsrett e.l. Hvis flertallets forslag får tilslutning, kan hele lovens kapittel III oppheves.

Ved sin nummerering av nye og gamle paragrafer har utvalget foregripen en slik endring som åpner for en mindre omfattende endring av lovens kapitler og paragrafer enn ved å beholde dagens nummerering. Det foreslås derfor at det innføres et nytt kapittel III som får tittelen *Reseksjonering* og som inneholder § 12 og § 13 uendret. I tillegg kommer utvalgets forslag om en ny paragraf som gir kommunen rett til resekasjonering inn som ny § 14.

I kapittel IV om forholdet mellom sameierne har utvalget foreslått en rekke nye bestemmelser som kan få de «ledige» paragrafnumre. Det foreslås at dagens § 19 flyttes frem til § 15 og at de nye bestemmelser om vedlikeholdsplikt og erstat-

ningsansvar blir §§ 16-20. De senere bestemmelser i kapittel IV kan derved beholde sin plass i loven. Kapittelinndeling og paragrafnummereringen blir da slik:

- Kapittel II. Seksjonering
 - §§ 5-11 som tidligere
- Kapittel III. Reseksjonering
 - § 12 som tidligere
 - § 13 som tidligere
 - § 14 Kommunens rett til seksjonering – ny
- Kapittel IV. Forholdet mellom sameierne. Hefetelsesform
 - § 15 Rett til bruk – tidligere § 19
 - § 16 Vedlikeholdsplikt for fellesareal m.m. – ny
 - § 17 Vedlikeholdsplikt for bruksenheten – ny
 - § 18 Sameiers erstatningsansvar – ny
 - § 19 Sameiernes erstatningsansvar – ny
 - § 20 Krav mot tidligere avtalepart – ny
 - §§ 21–28 som tidligere

4.3.2 Ny § 14 – Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Paragrafen gir den enkelte kommune hjemmel til å pålegge seksjonering eller gjennomføre sletting av et eierseksjonssameie som henholdsvis blir bygget med betydelig avvik fra det som er seksjonert, eller som ikke blir bygget i det hele tatt. Forutsetningen er at seksjonering fant sted før bebyggelsen var ferdig, noe som nesten alltid vil være tilfellet ved nybygg.

Utvalget mener det er fordelaktig å kunne seksjonere ubygde eiendommer eller bruksenheter på et tidligere tidspunkt enn i dag og åpner for dette, jf. § 6 femte ledd. Samtidig er det behov for å avbøte noen av de ulemper som kan oppstå ved tidlig seksjonering og forslaget her tar sikte på å bøte på noen av disse. Det er derfor viktig å understreke at kommunens hjemmel *kun* gjelder i de tilfeller hvor det treffes et seksjoneringsvedtak til et ubygget bygg eller bruksenhet på grunnlag av en rammetillatelse, og det som deretter bygges (eller ikke bygges) avviker fra seksjoneringen. Hvis et sameie i andre tilfeller gjør bygningsmessige endringer som gjør at seksjoneringen ikke lenger stemmer med det fysiske byggverk, er det ikke kommunens oppgave å følge opp dette. Etter utvalgets lovforslag har kommunen heller ikke hjemmel til å gjøre noe med dette.

Videre må det forventes at en seriøs utbygger, eller sameierne selv, besørger reseksjonering, dersom det viser seg at det som bygges, avviker

fra det som er seksjonert. Som utvalget fremhever også i andre sammenhenger, er organisering i et eierseksjonssameie først og fremst et privatrettslig anliggende. Manglende overensstemmelse mellom seksjonering og det som faktisk bygges, er i utgangspunktet sameiernes eget problem. Kommunens hjemmel er derfor ment for de tilfeller der sameierne ikke ordner opp og det kan være behov for en «sikkerhetsventil». Kommunen har ingen plikt til å følge opp forhold som nevnt i § 14, men gjør dette etter eget skjønn.

Siden kommunen ikke har noen forpliktelser til oppfølging av bestemmelsen, gis det ikke noen egne regler om utsettelse av de lovfestede fristene. Utvalget legger til grunn at kommunen kan forplikte seg til ikke å foreta reseksjonering eller sletting for et nærmere bestemt tidsrom utover femårsfristen, og at dette for alle praktiske formål vil være å anse som en fristutsettelse.

Første ledd gjelder de tilfellene en seksjonert eiendom bygges ut annerledes enn seksjoneringen viser. Dette kan være at bruksenheter får et annet omfang eller utforming, eller at det er bruksenheter som faktisk ikke blir bygget. Skjæringspunktet for å kunne konstatere hvorvidt det er avvik mellom seksjonering og det som er faktisk bygget, er satt til ferdigattest, alternativt at det går fem år fra tinglysning av seksjoneringen. Sistnevnte tidsfrist antas å være tilstrekkelig for å bygge ferdig i de fleste tilfeller, og vil uansett ikke være noen absolutt frist, jf. kommentar ovenfor.

Retten til å pålegge reseksjonering gjelder ved avvik av betydning. Alle avvik i størrelse eller utforming som ikke er helt bagatellmessige, vil etter utvalgets syn være av betydning. At bruksenheter ikke blir bygget (ferdig), vil alltid måtte betraktes som avvik av betydning.

Pliktsubjekt etter bestemmelsen er de sameierne som eier seksjonene som omfattes eller berøres av reseksjoneringen. Hvilke seksjoner som omfattes eller berøres av reseksjoneringen, må avgjøres etter reglene i § 12 og § 13.

Ved reseksjonering skal sameiebrøken endres tilsvarende. I de fleste tilfeller vil sameiebrøken være en direkte funksjon av seksjonenes størrelser sett i forhold til det samlede arealet på seksjonene (eventuelt også hensyntatt tilleggsdeler). Da vil det være enkelt å endre sameiebrøken forholdsmessig. Også i andre tilfeller vil det – utifra hvordan sameiebrøken opprinnelig ble fastsatt – oftest være mulig å beregne hvilke konsekvenser en reseksjonering får for sameiebrøken. Hvis det helt unntaksvis ikke lar seg påvise en sammenheng mellom sameiebrøk og seksjonenes antall og areal, kan det være at det ikke er grunnlag for

å endre sameiebrøken i disse tilfellene, men dette må vurderes konkret.

Reseksjonering skal ikke kunne hindres av pant eller rådighetsinnskrenkninger (f.eks. urådighetserklæringer) som hefter i de aktuelle seksjonene. Dette er nødvendig for å gjøre bestemmelsen effektiv. En reseksjonering som innebærer en «justering» av en seksjon i utforming eller omfang, vil neppe være noen ulempe for panthaver. Pantets verdi som sikkerhet knytter seg uansett til det som faktisk er bygget, ikke hva som fremgår av seksjoneringsdokumentene. En reseksjonering som innebærer sletting av en ubyggd seksjon, kan imidlertid være mer dramatisk for panthaver i den aktuelle seksjonen. Pantet kan da fortsatt ha en verdi som sikkerhet i form av en fremtidig utbyggingsmulighet, en mulighet som vil gå tapt om seksjonen slettes. Utvalget mener likevel dette vil være et problem av begrenset betydning. For det første må profesjonelle långivere kunne forventes å føre et visst oppsyn med at lånemidler som kunden (utbyggeren) får stilt til disposisjon, faktisk brukes til å bygge for. Sagt på en annen måte: Hvis pantsatte seksjoner bare finnes på papiret, bør det også være begrenset hvor mye lånemidler som er frigjort i tilknytning til disses utbygging. For det annet, hvis det er gått fem år fra seksjonering og seksjonene fortsatt ikke er bygget, er det formodentlig lite sannsynlig at utbygging noen gang vil skje. For det tredje er det nærliggende å anta at vilkårene for at banken kan tiltre pantet som oftest vil være oppfylt før man når femårsfristen. Da har banken, eller den banken måtte videreselge seksjonene til, en oppfordring til å få fart på byggeprosessen igjen. Man har da også mulighet til å søke om forlengelse av fristen, og det er vanskelig å se hvorfor kommunen skulle motsette seg dette hvis det sannsynliggjøres at bruksenheter nå vil bli bygget.

Annet ledd gjelder de tilfellene en planlagt bygning blir seksjonert, men det deretter viser seg at ingen eller nesten ingen deler av bygningen blir bygget ferdig. Dette kan for eksempel være om utbygger går konkurs og/eller eiendomsmarkedet utvikler seg slik at prosjektet ikke lenger er regningssvarende. I disse relativt sjeldne tilfellene mener utvalget det er en klar fordel at kommunen har hjemmel til å slette et seksjonssameie som kun finnes på papiret.

Annet ledd skiller seg systematisk fra første ledd, ved at kommunen etter første ledd kan pålegge noen å gjennomføre en reseksjonering, mens kommunen etter annet ledd gjennomfører noe på egenhånd. Begrunnelsen for dette skillet, er at det ved en reseksjonering kan være nyanser

eller problemstillinger ved denne som det er vanskelig eller umulig for kommunen å forholde seg til, og som det er mer hensiktsmessig at sameierne selv finner ut av. En sletting etter annet ledd er absolutt og etterlater ikke noe rom for nyanser.

Ved sletting opphører eierseksjonssameiet. Hvis det på slettingstidspunktet var ulike eiere av seksjonene, vil disse bli sameiere i eiendommen i form av et alminnelig, tingsrettslig sameie. Sameiebrøken overføres forholdsmessig fra seksjonssameiet til det ordinære sameiet og heftelsene følger med til sameiernes ideelle andeler i dette sameiet uten at prioritetsrekkefølgen vil bli påvirket. Eierseksjonssameiets vedtekter vil ikke bli overført til dette sameiet, og det ansees ikke bruksdelt, medmindre det finnes et avtalegrunnlag for dette blant sameierne.

Dersom to eller flere seksjoner er ferdig bygget, er det ikke hjemmel for å slette sameiet. Man vil da være henvist til å kreve reseksjonering og slette ubygde seksjoner på den måten.

Hva som menes med ferdig utbygd er definert i *tredje ledd*. Når lovens minstekrav til hva en bestemt type seksjon skal bestå av, er oppfylt, må den i eierseksjonslovens forstand også ansees å være ferdig utbygd.

Fjerde ledd gir kommunen adgang til å ilegge tvangsmulkt dersom et pålegg om reseksjonering ikke etterkommes. Bestemmelsen bygger i en viss grad på plan- og bygningsloven § 32-5. Tvangsmulkt vil være tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-2 bokstav d.

Det kan tenkes situasjoner hvor noen sameiere gjør sitt for å kunne gjennomføre en reseksjonering, mens andre sameiere av ulike grunner ikke ønsker å medvirke. I slike tilfeller forutsettes at kommunen er tilbakeholden med å ilegge samtlige berørte sameiere tvangsmulkt. Hvis en sameier kan dokumentere at han har gjort det han kan for å gjennomføre reseksjoneringen (signert nødvendige dokumenter osv.), og at reseksjoneringen ikke stopper opp på grunn av ham, er det liten grunn for kommunen å ilegge vedkommende tvangsmulkt.

4.4 Kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

4.4.1 Endringer i § 15 – Rett til bruk (tidligere § 19)

Dersom flertallets forslag om å oppheve kjøperetten blir fulgt, foreslår utvalget som nevnt å endre kapittelinnledningen, jf. avsnitt 4.3.1 ovenfor. Siden

§ 19 i dagens lov er en hovedbestemmelse om sameierens faktiske rådighet, har utvalget funnet at det gir best systematikk i loven om den fortsatt er den første paragrafen i dette kapittel og det foreslås derfor at den flyttes frem som ny § 15. Men det foreslås ingen andre endringer enn en tilføyelse i femte ledd:

Femte ledd *første punktum* er den samme som i dagens lov og gir adgang til å vedtektsfeste midlertidig enerett til bruk av fellesareal. Bestemmelsen setter også vilkår for en slik rett. Kravet om midlertidighet vil være oppfylt hvis eneretten kan sies opp eller hvis den bare gjelder for en bestemt tid. Noen maksimumstid inneholder loven ikke og i praksis forekommer det ikke sjelden at det vedtektsfestes svært lang tid. Etter utvalgets oppfatning representerer lange uoppsigelsesperioder en uthuling av midlertidighetskravet, men i praksis har det vært behov for denne type særretter i næringssameier og kombinerte sameier. Utvalget foreslår derfor at det i disse sameier tillates å gi varig enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealet.

Regelen om dette er tatt inn i *annet punktum*. Den gjelder bare i sameier som har næringsseksjoner, dvs. kombinerte sameier og sameier som bare har næringsseksjoner. Siden ordet «enerett» viser tilbake til første punktum, kan eneretten gjelde for én sameier eller en gruppe sameiere. Det kan også settes vilkår for eneretten, f.eks. at man overtar vedlikeholdsansvaret eller betaler et vederlag til de andre sameierne. Videre kreves det samtykke fra de sameiere det gjelder. I de fleste tilfeller vil det være alle sameierne – både de som får retten og de som ikke lenger får rett til å bruke disse deler av fellesarealet. Vedtekter om varig enerett vil derfor være mest aktuelt i forbindelse med seksjoneringen, men kan også innføres senere. Det kan f.eks. være en endring av en slik enerett, f.eks. slik at en parkeringsplass som disponeres av de næringsdrivende, deles i to som to ulike grupper får enerett til. Da vil det også være tilstrekkelig at de involverte sameiere gir sin tilslutning.

I dagens lov (§ 19 femte ledd) heter det i annet punktum at begrensingene i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende. Det er reglene om at visse arealer skal være fellesareal det vises til, dvs. at slike arealer ikke kan omfattes av vedtektsbestemt enerett for en eller flere sameiere. Utvalget foreslår flere av disse reglene opphevet, men regelen om at areal som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter skal være fellesareal, blir stående. Dessuten foreslår utvalget et nytt fjerde punktum i § 6 annet ledd om at også parkerings-

plasser for funksjonshemmede skal være fellesareal. Den nye § 15 femte ledd bør derfor ha en henvisning til begge disse regler. Det er gjort ved en tilføyelse i det som nå blir tredje punktum i bestemmelsen.

4.4.2 Vedlikeholdsansvar – Nye § 16 og § 17

Utvalget foreslår at reglene om fordeling av vedlikeholdsansvaret gis samme struktur som i borettslagsloven, dvs. én regel om sameiernes felles vedlikeholdsplikt (§ 16) og én regel om den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt (§ 17). Innholdet i de foreslåtte bestemmelser svarer også langt på vei til borettslagsloven § 5-17 og § 5-12.

4.4.2.1 Kommentarer til § 16 – Vedlikeholdsplikt for fellesareal m.m.

Sameiernes felles vedlikeholdsplikt fremgår av § 16 *første ledd* som er gjort mer utførlig enn den tilsvarende bestemmelse i dagens lov (§ 20). Fordi uttrykket «fellesareal» kan oppfattes slik at det bare gjelder arealer som innvendige ganger, trapper o.l., er det uttrykkelig sagt i *første punktum* at vedlikeholdsplikten også omfatter bygningen⁶ og felles installasjoner. I likhet med annet ledd i dagens § 20, fremgår det også at vedlikeholdet ikke bare skal forebygge skader, men også hindre ulemper for andre sameiere. I dagens lov er dette bare nevnt i forbindelse med den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Avgrensningen mot den enkeltes vedlikeholdsplikt følger av *annet punktum* og er formulert slik at § 16 første ledd *ikke* er uttømmende. Hvis et bestemt vedlikeholdsarbeide ikke faller inn under det den enkelte plikter å gjøre etter § 17 annet og tredje ledd, er det tale om et felles vedlikeholdsansvar, jf. annet punktum.

Det følger av *tredje punktum* at vedlikeholdsplikten også innebærer plikt til reparasjon og utskifting når det er påkrevet. Det samme gjelder utbedring av tilfeldige skader på fellesarealene, dvs. skader som skyldes uhell, tredjemanns forhold og naturforhold. Eksempler på slike skader er lynnedslag med påfølgende brann, at besøkende i eiendommen utfører hærverk eller et innbrudd. Når slik utbedring er en fellesoppgave, er også kostnadene felleskostnader.

I *annet ledd* er det uttrykkelig sagt i *første punktum* at sameiernes felles vedlikeholdsplikt

⁶ Det hender at bruksenheten også omfatter bygningen, f.eks. i rekkehusbebyggelse, og da vil det utvendige vedlikehold ligge på sameieren.

også omfatter felles installasjoner som går gjennom den enkelte bruksenhet – det går ikke klart frem av første ledd som bare taler om felles installasjoner. Det er en fordel at loven uttrykkelig fastslår dette. Av *annet punktum* fremgår det videre at fellesskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenheten. Det er i samsvar med § 21 første ledd i dagens lov og kan være installasjoner som skal betjene en eller flere bruksenheter. *Tredje punktum* gir fellesskapet rett til å få tilgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold. Regelen er skrevet med borettslagsloven § 5-17 tredje ledd som mønster. Bestemmelsen gir ikke rett til å ta seg inn i bruksenheten etter eget for-godtbefinnende. Det må skje etter avtale med seksjonseieren, som har krav på et rimelig varsel, jf. *fjerde punktum* som er skrevet med borettslagsloven § 5-17 som mønster og skal forstås på samme måte.

Tredje ledd gir mulighet til å innføre avvikende regler om vedlikehold – enten i vedtekter eller ved avtale med den enkelte. *Første punktum* svarer til § 20 annet ledd annet punktum i dagens lov og gjør det mulig å la en eller flere sameiere overta vedlikehold av fellesareal, dvs. en *større* plikt enn lovens regel. En slik ordning krever vedtektsbestemmelse og den må også ha tilslutning fra dem det gjelder, dvs. fra de sameiere som får større vedlikeholdsansvar. Her er regelen annerledes enn i borettslag der det ikke kreves tilslutning. I *annet punktum* er det en regel om at fellesskapet kan avtale med den enkelte at han skal ha en større *eller mindre* vedlikeholdsplikt. Lovforslaget setter ingen grenser for hva en slik avtale kan gå ut på. Avtalen må godkjennes av sameiermøtet med vanlig flertall.

Utvalget legger til grunn at en avtale etter annet punktum om annen fordeling av vedlikeholdsplikten, vil være oppsigelig fra begge sider, men at det kan avtales uoppsigelig. Avtalen bør imidlertid ikke kunne gjøres svært langvarig. Forholdene kan endre seg slik at det blir behov for andre ordninger av vedlikeholdet. Utvalget foreslår derfor i tredje punktum at det ikke kan avtales uoppsigelig i mer enn ti år. Etter en slik periode, står både den enkelte og fellesskapet fritt mht. om avtalen skal videreføres eller ikke. Om avtalen bortfaller automatisk eller løper videre etter en uoppsigelig periode, vil bero på en tolkning av avtalen og egner seg ikke for lovregulering.

Lovutkastets *fjerde ledd* inneholder en regel om selvhjelpsvedlikehold og utvalget viser til de alminnelige merknader i avsnitt 3.4.2.3.1 der en slik regel omtales. Bestemmelsen er skrevet med

sameieloven § 8 som mønster og det er to vilkår som må være oppfylt. For det første må vedlikeholdet være forsømt og for det annet må det gis et varsel. Regelen får med andre ord bare anvendelse når vedlikeholdet er så dårlig at det ikke kan karakteriseres som forsvarlig. I praksis vil det være et betydelig rom mellom det som er godt vedlikehold og det som er uforsvarlig. Det er ikke tilstrekkelig at vedlikeholdet er dårlig eller burde vært bedre. Selv om noen mener at husveggen bør males annethvert år, er det neppe uforsvarlig å gjøre det sjeldnere. Regelen vil først og fremst ha betydning der forsømmelsene er så store at det er fare for skader på bygning e.l., lekkasjer på taket er kanskje det mest nærliggende eksempel. Videre fremgår det av lovteksten at det skal gis varsel til de øvrige sameiere. Utkastet har ingen nærmere regler om varslets form eller innhold slik som i § 26, og heller ingen regel om konsekvensene av mangelfull varsling. Varslingsregelen er først og fremst ment som en ordensforskrift – ikke som noe absolutt vilkår. Refusjonskravet fra den som har utført vedlikeholdet går med andre ord ikke tapt som følge av unnlatt varsling. Har sameierne valgt styre, er det styret som skal varsles; i andre tilfeller alle de øvrige sameiere.

4.4.2.2 Kommentarer til § 17- Vedlikeholdsplikt for bruksenheten

Utkastets § 17 regulerer *den enkelte sameiers* vedlikeholdsplikt. Den er bygget opp med borettslagsloven § 5-12 som mønster.

Første ledd er den generelle bestemmelse og ordlyden i *første punktum* er langt på vei parallell til § 16 første ledd. Selv om begge bestemmelsene sier at vedlikeholdet skal være «forsvarlig», må det understrekes at sameierens vedlikeholdsplikt inne i bruksenheten ikke rekker lenger enn det som er nødvendig av hensyn til andre sameiere; om vedlikeholdet er godt eller dårlig, er opp til ham selv. I *annet punktum* er det en tilføyelse om at vedlikeholdsplikten også omfatter tilleggsdeler. Dette er egentlig unødvendig fordi bruksenheten omfatter både hoveddel og tilleggsdel, men det minner sameieren om at han også har vedlikeholdsplikt for både innvendige og utvendige tilleggsdeler.

Medlemmet Anderssen er enig med de øvrige medlemmene i det materielle innholdet i første ledd, men mener at bestemmelsen bør få en noe annen utforming ved at ordene «på forsvarlig vis» i første punktum strykes. Slik *dette medlemmet* ser det, er det ingen realitet i den enkelte sameierens vedlikeholdsplikt ut over det å hindre ulemper og

skader på fellesareal og andre bruksenheter. Når utvalget nå foreslår sistnevnte uttrykkelig inntatt i lovtteksten, er det etter *dette medlemmets* syn ikke noen grunn til også å ha en henvisning til en generell forsvarlighetsstandard. Det blir en unødige dobbeltbeskrivelse. Å slette de tre nevnte ordene har også den fordel at man får en kortere og mer oversiktlig lovttekst. Videre er det et viktig poeng at med flertallets forslag til utforming av lovtteksten, er § 16 første ledd og § 17 første ledd nær identiske, med både en forsvarlighetsstandard og en presisering av hva som nærmere ligger i denne standarden. Etter *dette medlemmets* syn er det klart uheldig av hensyn til den som leser lovtteksten at to bestemmelser er nær identisk formulert, når meningen er at de skal ha materielt ulikt innhold (i § 16 første ledd har forsvarlighetsstandard et selvstendig innhold ut over å hindre ulemper og skader). *Dette medlemmets* forslag til utforming av § 17 første ledd første punktum gjør at dette problemet unngås.

I *annet ledd* er det en generell regel om at sameieren har innvendig vedlikeholdsplikt, jf. *første punktum*. Innholdet i denne plikten er nærmere bestemt ved oppregningen i *annet punktum* av de viktigste ting sameieren skal vedlikeholde. Det er i hovedsak den samme oppregning som i borettslagsloven § 5-12. Men utvalget har gjort oppregningen noe mer utførlig og tatt med f.eks. sikringsskap, vannklosett, varmtvannsbereder m.m. Dette er praktiske eksempler der det lett kan bli tvist. Selv om det er meningen at denne oppregningen skal være uttømmende, er det likevel tatt med en reservasjon som medfører at den enkeltes vedlikeholdsplikt også kan omfatte annet enn det som er uttrykkelig nevnt, jf. uttrykket «slikt som». Dreier det seg om et vedlikeholdsarbeid som ligner svært på det som er oppregnet her, er det den enkeltes ansvar. Et eksempel kan være innvendig dekorpanel; det er verken veggplate, skillevegg eller listverk, men omfattes likevel av det sameieren skal holde ved like.

I *tredje punktum* er det presisert at vedlikeholdet av våtrom skal sikre at det ikke oppstår lekkasjer, og i *fjerde punktum* at vedlikeholdsplikten også omfatter oppstaking og rensing av alle typer avløpsledninger – også på utvendige balkonger, altaner og terrasser som hører til bruksenheten. Ingen av disse bestemmelsene finnes i borettslagsloven, men rettsstilstanden er trolig den samme. Etter utvalgets oppfatning kan det være nyttig at dette fremgår direkte av lovtteksten.

I *tredje ledd* er det uttrykkelig sagt i *første punktum* at vedlikeholdsplikten også omfatter reparasjon og utskifting, og deretter vises det til

oppregningen i annet ledd. Men det gjøres unntak for ytterdører og vinduer. Selv om sameieren har vedlikeholdsansvar for disse, plikter han ikke å reparere dem eller skifte dem ut. I *annet punktum* er det også nevnt at reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag m.m. ikke pålegger den enkelte selv om ikke alt dette er omfattet av det foregående ledd. I *tredje punktum* er det bestemt at vedlikeholdsplikten også omfatter utbedring av tilfeldige skader, det er den samme regel som i § 16 første ledd tredje punktum. Her er det også gitt eksempler på hva som regnes som tilfeldige skader.

I *fjerde ledd* er det en bestemmelse om at vedtektene kan bestemme at fellesskapet skal overta sameiernes vedlikeholdsplikt. Etter ordlyden omfatter den ikke den motsatte situasjon – at noen sameier(e) overtar alt eller deler av det som er felles vedlikeholdsansvar; det er regulert i § 16 tredje ledd som også krever tilslutning. Siden det i fjerde ledd er tale om å gi den enkelte mindre ansvar, er det utvalgets oppfatning at det er unødvendig å kreve tilslutning i tillegg til slikt flertall som kreves for vedtektsendringer. At det også kan treffes avtale med den enkelte sameier om større eller mindre vedlikeholdsplikt, er ikke tatt med i fjerde ledd fordi § 16 tredje ledd har bestemmelser om dette og om vilkårene for at slik avtale skal være gyldig.

I *femte ledd* er det tatt med en regel om vedlikeholdsansvaret i forbindelse med overføring av seksjonen. Bestemmelsen dekker alle typer eierskifte – salg, gave, arv m.m. – og regelen er at sameieren har plikt til å *utføre* forsømt vedlikehold. Det er det som også gjelder etter plan- og bygningsloven, der det er eieren som plikter å oppfylle pålegg som gis, selv om det er andre som er skyld i ulovlighetene. Bestemmelsen omfatter bare eierens plikt til å utføre vedlikeholdet – ikke hans erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Det er regulert i § 18 sjettede ledd.

4.4.3 Erstatningsansvar – Nye §§ 18, 19 og 20

Reglene om erstatningsansvar for skader og tap som skyldes vedlikeholdsmangler, er tatt inn i utkastets § 18 og § 19. Den første bestemmelsen gjelder vilkårene for at den enkelte sameier skal bli ansvarlig og hvilke tap ansvaret omfatter, mens de tilsvarende vilkår for at fellesskapet skal kunne holdes ansvarlig, er inntatt i § 19. Begge reglene tar utgangspunkt i et kontrollansvar, men for så vidt gjelder den enkelte sameiers ansvar, er det noe modifisert. Det vises til de generelle merknader i avsnitt 3.4.2.3.3 foran.

4.4.3.1 Kommentarer til § 18 – Sameiers erstatningskrav

Hovedregelen om den enkelte sameiers erstatningsansvar fremgår av § 18 *første ledd* som er utformet med borettslagsloven § 5-13 (og kjøpsloven § 27) som mønster. Utvalget har forenklet språket noe – forhåpentlig uten at det har gått på bekostning av presisjonen. *Første punktum* slår fast at sameieren er ansvarlig for tap som skyldes mangelfullt vedlikehold. Det er i utgangspunktet et ansvar uten skyld, det er tilstrekkelig at skadelidte godtgjør et tap som følge av vedlikeholdsmangelen.

Men sameieren blir likevel ikke erstatningsansvarlig hvis mangelen skyldes en hindring som lå utenfor hans kontroll, jf. *annet punktum*. Hindringsfritaket inneholder fire vilkår som alle må være oppfylt. For det første må det dreie seg om en hindring, dvs. et forhold som gjorde det umulig å oppfylle vedlikeholdsplikten. I praksis vil det sjelden være tilfellet. Det utgjør f.eks. ingen hindring at sameieren ikke har økonomi til å vedlikeholde skikkelig. Den viktigste hindringen vil være at sameieren ikke kjente til vedlikeholdsbehovet og derfor unnlot å gjøre det nødvendige. Denne situasjonen er spesialregulert i tredje punktum. For det annet er det et vilkår at hindringen lå utenfor sameierens kontroll. Det er ikke avgjørende hva han rent faktisk kunne kontrollere, men om hindringen lå innenfor hans kontrollsfære. Overlater han vedlikeholdet til andre, vil han i praksis ha små muligheter til å kontrollere at det gjøres på en ordentlig måte. Likevel ligger det i prinsippet innenfor hans kontrollsfære (men er spesialregulert i annet ledd.) Det tredje og fjerde vilkår – at hindringen ikke kunne forutses eller unngås/overvinnes, er kjente elementer i alle regler om kontrollansvar og trenger ikke nærmere kommentarer.

I *tredje punktum* er det en praktisk viktig presisering av hva som kan utgjøre en hindring. Er sameieren uvitende om vedlikeholdsbehovet eller en skade som er under utvikling, skal det regnes som en hindring. Dette vil i praksis dreie seg om skjulte mangler – f.eks. en råteskade som utvikler seg over tid eller en fabrikkasjonsfeil ved en husbrannslange som fører til at den plutselig springer lekk. Forutsetningen er imidlertid at sameieren ikke kan bebreides sin uvitenhet, jf. kravet om at han skal være «aktsomt uvitende». Burde han ha oppdaget vedlikeholdsbehovet ved vanlig aktsomhet, vil han bli ansvarlig, og i en slik situasjon kan ansvaret bygges på skyldregelen i tredje ledd. Men å foreta jevnlig fuktmålinger i våtrom eller å

trykkteste brannslangen er mer enn man kan forvente av sameiere flest.

I *annet ledd* reguleres situasjonen der hindringen består i at sameieren har gitt andre i oppdrag å forestå vedlikeholdet. Dette er regulert ulikt i de fleste andre lover om kontrollansvar som krever at det også foreligger en hindring på medhjelperens side. Som nevnt i punkt 3.4.2.3.3 i de alminnelige merknader, mener utvalget at dette er for strengt. Etter utkastet er det tilstrekkelig fritaksgrunn at sameieren har opptrådt forsvarlig ved valg av medhjelper. Bruker han et anerkjent firma, svarer ikke sameieren for at akkurat dette arbeidet ikke ble utført på en tilfredsstillende måte. Er det derimot useriøse håndverkere uten fagbrev som engasjeres, vil dette fritaksvilkåret vanskelig være oppfylt.

I *tredje ledd første punktum* er det en regel om at såkalte indirekte tap bare kan kreves erstattet hvis vedlikeholdsmangelen skyldes feil eller forsømmelse av sameieren. Dette er både en regel om *skyldansvar* og en regel om *erstatningsberegningen* under kontrollansvaret. I *annet punktum* er det tre typer tap som klassifiseres som indirekte – det er de samme som i borettslagsloven og det dreier seg om tapsposter som lett kan komme opp i store beløp. For det første unntas alle *tap i næring*, jf. bokstav a. Det gjelder både inntektstap som følge av driftsstans og skade på utstyr som brukes i næringsvirksomheten. Videre unntas *avbruddstap*, jf. bokstav b. Slike tap skal regnes som indirekte. Fører f.eks. skaden til at et værelse eller to er ubrukelige mens utbedring skjer, kan det ikke kreves erstatning for dette under kontrollansvaret. Men her er det et unntak fra unntaket for så vidt gjelder boligseksjoner: Er skadene så omfattende at boligen er ubeboelig, kan skadelidte kreve erstattet sine nødvendige utgifter til alternativ bolig også under kontrollansvaret. Det vil kunne være hotellutgifter i første omgang, men dreier det seg om en lengre periode, vil det være leie av erstatningsbolig som kan kreves dekket. Det tredje unntaket gjelder *tingsskade*, jf. bokstav c; kontrollansvaret omfatter ikke skade på ting som oppbevares i bruksenheten. Også her er det unntak fra unntaket: Skade på vanlig tilbehør til bruksenheten kan kreves erstattet også når ansvaret bygges på kontrollansvarsregelen. I boligseksjoner vil det være tale om vanlig innbo, men ikke verdifulle antikviteter eller særlig kostbar billedkunst. I næringsseksjoner må det vurderes konkret hva som er vanlig tilbehør og tas utgangspunkt i hva bruksenheten benyttes til.

I *fjerde ledd* er det regler om adekvansbegrensning og tapsbegrensningsplikt. Dette er «stan-

dardregler» som finnes i de fleste lover om kontraktsansvar som er bygget på kjøpslovens system; utvalget har valgt å bruke borettslagsloven som mønster også her. Det samme gjelder lempingsregelen i *femte ledd*.

I *sjette ledd* er det tatt inn en regel om erstatningsansvar ved eierskifte. Innholdsmessig er den lik borettslagsloven § 5-15 annet ledd, men i utkastet her fremgår regelen direkte av loven og ikke indirekte gjennom henvisning til andre bestemmelser. Det følger av § 17 femte ledd at erververen plikter å utføre forsømt vedlikehold – uten hensyn til om det skulle vært gjort av forrige eier. Men det er bare en plikt til å forestå vedlikeholdet og betale for det. Det er ingen grunn til at erververen skal bli erstatningsansvarlig for den forrige eiers vedlikeholdsforømmelser. Man kan kanskje si at det følger av en tolkning av reglene om ansvarsgrunnlag; forsømt vedlikehold fra før man ble eier, ligger også utenfor det man kan kontrollere. Etter utvalgets oppfatning er det en fordel at regelen fremgår direkte av loven slik at det ikke oppstår tvil. Hvis den nye eier fortsetter å forsømme vedlikeholdet og det øker skadeomfanget, kan han bli ansvarlig for «merskaden» som han har forårsaket. Utvalget ser at dette kan reise vanskelige spørsmål; både bevismessig og rettslig, men disse lar seg neppe løse gjennom en mer detaljert lovregulering.

De seks første ledd er formulert slik at de bare gjelder en seksjonseiers ansvar overfor andre sameiere ved skader på deres bruksenheter. Det er gjort for ikke å komplisere lovteksten. Men det følger av *syvende ledd* at også sameierne som gruppe kan kreve erstatning hvis en vedlikeholdsmangel fører til skader på fellesareal og annet som det er et fellesansvar å vedlikeholde og utbedre. Vilklårene for ansvar skal være de samme som når skaden rammer en annen seksjon og det er derfor bare vist til vilklårene i paragrafen, dvs. de seks foregående ledd. Utvalget ser ingen grunn til at ansvarsgrunnlag eller erstatningens omfang bør reguleres annerledes når skaden rammer fellesareal. For ordens skyld nevnes at når regelen i tredje ledd bokstav c skal brukes ved skade på fellesareal, må den leses som om det stod «fellesarealet» i stedet for «bruksenheten». Det er styret som kan fremsette slike krav – det vil dreie seg om vanlig forvaltning og vedlikehold som hører under styrets ansvarsområde.

4.4.3.2 Kommentarer til § 19 – Sameiernes erstatningskrav

Som nevnt er § 18 utformet slik at den bare omfatter det ansvar den enkelte sameier kan pådra seg ved å misligholde sin vedlikeholdsplikt – ikke fellesskapets ansvar for skader og tap som påføres en eller flere sameiere. Det reguleres i § 19 og også her er ansvarsgrunnlaget det som kan karakteriseres som et avdempet kontrollansvar, jf. drøftelsen i avsnitt 3.4.2.3.3.

Første ledd er en henvisning til ansvarsreglene i § 18, men med visse justeringer. Hovedregelen fremgår av *første punktum* som gir de fem første ledd i § 18 tilsvarende anvendelse, dvs. det samme kontrollansvar som en enkelt sameier har. Men etter utvalgets oppfatning bør unntaket for uvitenhet som den enkelte sameier nyter godt av, ikke gjelde når det er fellesskapet som ikke har utført tilstrekkelig vedlikehold, jf. *annet punktum*. Det må kunne forventes at sameierne etablerer ordentlige rutiner med ettersyn og kontroll på sitt vedlikeholdsområde, og det er ikke noen grunn til at tap som skyldes uvitenhet om skader eller vedlikeholdsbehov, skal måtte dekkes av den enkelte.

Det følger også av *annet punktum* at § 18 annet ledd ikke skal gjelde, dvs. at fellesskapet heller ikke skal kunne påberope seg som hindring at vedlikeholdsmangelen skyldes en tredjemann. Av den grunn må dette spesialreguleres, og i *annet ledd* er det inntatt en «vanlig» regel om dette, dvs. at også medhjelperens mislighold må skyldes forhold som lå utenfor det han kunne kontrollere for at fellesskapet skal slippe ansvar. Bestemmelsen er laget med borettslagsloven § 5-13 som mønster. Det betyr at en sameier kan kreve erstatning hvis styret setter vedlikeholdsarbeidet bort til andre som utfører det mangelfullt – også i en situasjon der valget av håndverker fremstår som forsvarlig.

Det kan være grunn til å bemerke at selv om fellesskapet plikter å utbedre tilfeldige skader på fellesarealene, rekker ikke erstatningsansvaret like langt. Skades bruksenheten ved lynnedslag som ødelegger taket, er skaden ikke omfattet av kontrollansvaret selv om den rammet et fellesareal som sameierne skal vedlikeholde. Annerledes hvis uværet blåser takbelegget i stykker og fører til vannskader i bruksenheten – å sørge for at taket tåler uvær ligger i prinsippet innenfor det styret kan kontrollere.

Å ta stilling til et erstatningskrav hører til vanlig forvaltning og vedlikehold og i *tredje ledd første punktum* er det derfor bestemt at kravet skal rettes mot styret. Det er *ikke* meningen at styret skal

ha noen eksklusiv kompetanse til å avgjøre slike krav. Vedtektene kan bestemme at slike saker skal avgjøres av sameiermøtet, og også ellers kan det være god styreskikk å ta slike saker opp der. I *annet punktum* er det bestemt at kostnadene med et slikt krav er en felleskostnad som skal fordeles etter den gjeldende fordelingsnøkkel. Det betyr at også den skadelidte sameier må dekke en del av tapet. På dette viset blir han ikke holdt helt skadesløs, men kommer i samme stilling som de andre. Det er ingen grunn til at han skal komme bedre ut. Er skaden dekket av en forsikring, er det bare egenandelen som skal fordeles.

4.4.3 Kommentarer til § 20 – Krav mot tidligere avtalepart

Regelen i § 20 i dagens lov gjelder den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt (første ledd) og felleskapets vedlikeholdsplikt (annet ledd første punktum). Begge bestemmelser konsumeres av de nye vedlikeholdsregler i § 16 og § 17 og foreslås opphevet. I annet ledd annet punktum har dagens lov en regel om avvikende vedtekter om vedlikehold av fellesareal, en bestemmelse som utvalget foreslår noe endret og flyttet til § 15 femte ledd. Utvalgets forslag til ny § 20 har derfor ingen saklig sammenheng med den tidligere regel og overskriften er foreslått endret i tråd med dette.

I borettslagsloven er det en regel i § 5-14 som gir skadelidte mulighet til å rette krav mot andre som måtte ha ansvar for vedlikeholdsmangler. Direkte gjelder regelen bare borettslagets krav mot andelseieren, men den er gitt tilsvarende anvendelse hvis en andelseier har krav mot laget (§ 5-18) eller mot en annen andelseier (§ 5-15).⁷ En slik rett til å hoppe over et ledd i ansvarskjeden kalles gjerne *springende regress* og kravet karakteriseres som et *direktekrav*. Regelen i § 20 gir både den enkelte sameier og fellesskapet rett til å fremme slike krav.

Det er tre vilkår som må være oppfylt for å kunne kreve medkontrahenten (tredjepersonen) direkte. For det første må det foreligge et erstatningskrav, for det annet må den ansvarlige ha et krav mot sin medkontrahent og for det tredje må medkontrahenten ha inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

I praksis vil det særlig være *erstatningskrav* etter § 18 og § 19 som kan rettes mot bakre ledd, men regelen omfatter også *andre krav* som skyldes mislighold. Det vil oftest være tale om krav

som baseres på *mangler* ved vedlikeholdet, f.eks. at en utbedring av et badergulv ikke er skikkelig utført, eller at en oppvaskmaskin er feil installert med lekkasjer til følge. Det kan også tenkes at det er en *forsinkelse* som er grunnlag for kravet, sameieren lider f.eks. et større tap fordi utbedringsarbeidene blir forsinket.

Det er videre et vilkår at *den ansvarlige har et tilsvarende krav* som følge av medkontrahentens mislighold. Hva som er grunnlaget for dette kravet, er uten betydning. I praksis vil det gjerne være erstatningskrav som bygges på reglene i håndverkertjenesteloven § 28 og § 29, men det kan også være krav som bygges på kontrakten, f.eks. at vedkommende har gitt garantier utover det som følger av loven. Regelen omfatter også andre krav enn erstatning, f.eks. krav om retting, jf. håndverkertjenesteloven § 24. Selv om ordlyden er noe annerledes enn i borettslagsloven § 5-15, åpnes det for direktekrav i *flere ledd* – noe som er aktuelt der tredjeperson har benyttet seg av en underleverandør som misligholder.

4.4.4 Endringer i § 21 – Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

I § 21 i dagens lov har første ledd regler om felleskapets rett til å føre ledninger o.l. gjennom bruksenheten, og også at det kan kreves adkomst til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner. Med en noe annen ordlyd foreslår utvalget disse bestemmelser videreført i § 16 annet ledd og at dagens § 21 første ledd oppheves. I § 6 foreslår utvalget at parkerings- og garasjeplasser for funksjonshemmede skal være fellesareal, men ikke regler om hvordan de skal disponeres. Det vil da høre til styrets oppgaver. Siden § 21 annet ledd har bestemmelser om særrettigheter for personer med nedsatt funksjonsevne, finner utvalget det hensiktsmessig at regler om dette plasseres som nytt første ledd i denne paragrafen. Den vil da være en regel som omfatter alle særregler for personer med nedsatt funksjonsevne. Derfor foreslår utvalget også at paragrafens overskrift endres i tråd med dette.

Bestemmelsen i *første ledd første punktum* gir styret rett til å bestemme hvem som skal ha rett til å disponere biloppstillingsplasser som er gjort til fellesareal ved seksjoneringen i tråd med reguleringsbestemmelser fastsatt av kommunen. Dette følger for så vidt av eierseksjonsloven § 40 etter som det må regnes som vanlig forvaltning som hører under styret, men det er en fordel at det kommer frem også i denne bestemmelsen. Viktigere er det at *annet punktum* gir styret rett til å

⁷ Jf. Lilleholt m.fl., Borettslovkommentaren, Stavanger 2006, side 468.

fastsette regler om fordelingen og også rett til å bestemme at det skal betales vederlag. Det forutsettes at funksjonshemmede skal ha førsterett til slike plasser, men ikke vederlagsfritt. Når man får rett til å disponere en del av sameiets fellesareal må det også kunne kreves betaling. Selv om forslaget legger kompetansen til styret, er det ikke meningen at den skal være eksklusiv. Det betyr at sameiermøtet kan instruere styret eller selv gi regler om hvordan plassene skal disponeres, og styret vil også kunne delegerer sin kompetanse til forretningsføreren. Etter utvalgets oppfatning leder ikke ankeutvalgets kjennelser i Rt. 2011 side 283 og Rt. 2014 side 634 til noe annet resultat.

I praksis vil det til tider være flere slike plasser enn det er behov for, og da vil styret kunne leie ut disse plassene til andre sameiere på oppsigelsesvilkår. Utvalget har vurdert, men ikke funnet det hensiktsmessig, å gi detaljerte regler om dette. Det må kunne forutsettes at styret disponerer disse plassene på en slik måte at de på kort varsel kan gjøres tilgjengelige for dem som har behov for dem – enten det er en som allerede er sameier eller en ny sameier som har behov for slik plass. Men hvis den som trenger plassen allerede er sameier, vil han mange ganger allerede disponere en annen plass (som tilleggsdel eller etter parkeringsreglene i sameiet). I slike tilfeller er det ikke meningen at sameieren skal kunne bruke to plasser, og *tredje punktum* gir derfor styret rett til å kreve at den andre plassen stilles til styrets disposisjon. Styret kan da tildele plassen til andre eller leie den ut.

4.4.5 Endringer i § 22 – Rettslig rådighet

Utvalget foreslår at § 22 tredje ledd som setter forbud mot å erverve mer enn to boligseksjoner, blir opphevet og det vises til begrunnelsen i avsnitt 3.4.3 foran. Men utvalget foreslår også at unntaket i dagens lov for kreditorer som ønsker å kjøpe flere seksjoner for å sikre sin fordring, skal videreføres som et unntak fra vedtektsbestemte omsetningsbegrensninger. Dette er gjort ved at en slik regel er føyd til som et *nytt fjerde ledd*. Det følger av ordlyden der at unntaket bare gjelder kjøp av boligseksjoner og at kreditors rett bare slår igjennom overfor forbud mot antallet seksjoner som kan erverves og at juridiske personer kan være sameiere. Andre begrensninger, f.eks. at erverver må være over 55 år, må kreditor akseptere.

Et flertall i utvalget foreslår også at kjøperetten i kapittel III blir opphevet i sin helhet, jf. avsnitt 3.3.2 foran. Som en konsekvens av dette

blir femte ledd i § 22 overflødig og kan oppheves. Disse to endringer leder til at dagens fjerde ledd blir nytt tredje ledd og dagens sjette ledd blir nytt femte ledd. Den foreslåtte oppheving av tredje ledd fører videre til at referansen i § 22 siste ledd til fjerde ledd må endres til tredje ledd.

4.4.6 Endringer i § 26 (Salgspålegg) og § 27 (Fravikelse)

Utvalget foreslår nye tredje ledd i § 26 og § 27 som gjelder pålegg om salg og krav om fravikelse av en seksjon. I sameier med kun to seksjoner, skal den enkelte sameier ha den kompetansen som vanligvis ligger til styret i disse sakene. Det innebærer at det ikke kreves noe styrevedtak og at saken ikke fremmes av styret. Den sameier som ønsker den annen ut, må derfor sende advarsel og gi salgspålegg m.m. etter de vanlige regler. Bortsett fra at varslingsreglene fortsatt vil gjelde, er det ikke andre formelle krav for å kunne pålegge salg eller fravikelse. Selv om dette i verste fall kan misbrukes av en sameier til sjikane av den andre, vil de materielle krav som skal vurderes av namsmyndighetene være til hinder for at tvunget salg eller fravikelse skjer urettmessig.

Særregelen for sameier med to seksjoner skal gjelde for alle typer seksjonssameier; både boligsameier, næringssameier og kombinerte sameier. Regelen skal gjelde uavhengig av hvilken stemmerett de to seksjonene har. I kombinerte sameier og rene næringsseksjoner kan situasjonen være at den ene sameier har flertall på sameiermøtet, men det er ikke til hinder for at den andre sameier gir salgspålegg eller krever fravikelse.

4.4.7 Endring i § 28 – Vedtekter

Endringen i § 28 er en følge av utvalgets forslag til endringer i § 44 og § 45 om regnskap og revisjon. Her foreslås det at et mindretall på mer enn tredjedelen på sameiermøtet skal kunne oppheve en vedtekt om at det ikke skal være regnskap etter regnskapsloven eller revisjon. Det betyr at et avvikende flertallskrav i loven ikke nødvendigvis er «strengere» krav slik det i dag heter i § 28 annet punktum og ordet foreslås erstattet med «andre».

4.5 Kapittel V – Beslutningsmyndighet

4.5.1 Endringer i § 30 annet ledd bokstav g

Første del av bestemmelsen er videreføring av dagens lov. Den eneste endring er at utvalget har

valgt å bruke uttrykket *felleskostnader* i stedet for *fellesutgifter*. Loven bruker dette begrepet i § 23 som er hovedbestemmelsen og utvalget mener det er best med en konsekvent språkbruk. Utvalget har også vurdert om uttrykket «bo- eller bruksinteresser» er det beste uttrykk for den type tiltak man tenker på. Uttrykket skriver seg fra den tidligere borettslagslov.⁸ I dagens borettslagslov § 8-9 nr. 6 er uttrykket tatt bort – i stedet tales det der om «tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning». Slik utvalget ser det, er eierseksjonslovens ordbruk mer informativ og bør beholdes.

Utvalget foreslår at bestemmelsen i bokstav g videreføres, men at den får et tillegg som setter en øvre grense for hvor kostnadskrevende tiltak som kan vedtas selv med et kvalifisert flertall. Grensen settes til halvparten av folketrygdens grunnbeløp som fastsettes i medhold av folketrygdloven § 1-4. Det er det grunnbeløp som gjelder når vedtaket treffes som det skal sammenlignes med; treffes vedtaket i april hjelper det ikke at det holder seg innenfor halvparten av det grunnbeløp som fastsettes 1. mai samme år. Det er viktig å ha en klar grense her. I annet punktum er det brukt den samme betegnelsen som i første punktum – ansvar eller utlegg – og det skal forstås på samme måte. Det avgjørende er ikke hvor stort det årlige utlegg er for den enkelte sameier, men hvor stort *totalansvar* han påføres. Selv om det lages en finansieringsordning som medfører at det årlige beløp ikke blir så stort, vil grensen likevel være overskredet dersom den samlede innbetaling overskrider halvparten av grunnbeløpet.

Grensen på et halvt grunnbeløp gjelder for den enkelte sameier, dvs. den andel han skal svare for etter sameiebrøken. Påfører tiltaket et større ansvar for noen sameiere og mindre for andre, er det med andre ord tilstrekkelig med tilslutning fra de sameiere som får ansvar utover grensen – de andre må finne seg i at flertallet bestemmer. Lovforslagets formulering innebærer også at tiltaket kan aksepteres hvis kostnadene fordeles på en slik måte at bare de som får nytte av det, betaler. Et eksempel kan være installasjon av et høyhastighets fibernett der bare installasjonsutgiftene må dekkes av alle, mens abonnement på telefon, fjernsyn og internett er frivillig. Her vil det ikke være nødvendig med tilslutning fra alle hvis installasjonsomkostningene ikke overstiger et halvt

grunnbeløp. De som ikke vil tegne abonnement påføres da ikke noe ansvar utover grensen.

Lovforslaget kan også åpne for at en gruppe som ønsker et kostbart fellestiltak, kan få vedtatt dette ved å sørge for at de som ikke ønsker tiltaket, slipper å betale for det. Man kan f.eks. innrede et trimrom, badstue eller svømmebasseng for dem som ønsker det, men med mulighet til ikke å være med. Slike vedtak vil gjerne kreve kvalifisert flertall⁹ på grunn av at kostnadene overskrider fem prosent-grensen; den grensen er generell og relaterer seg til de totale felleskostnader. Men vedtaket vil ikke bli hindret av «taket» hvis det er frivillig å være med og å betale.

Grensen på et halvt grunnbeløp gjelder «tiltaket» og det innebærer at et tiltak må vurderes uavhengig av andre tiltak sameierne har gjennomført og ønsker å gjennomføre. Utvalget er klar over at dette teoretisk kan føre til at et sameie vedtar flere kostnadskrevende tiltak slik at det totale ansvar den enkelte pådras, blir langt over grensen. Men det er vanskelig å formulere en lovtekst som tar hensyn til dette.

Når det tales om «tiltaket» i bestemt form, kan det innvendes at et prosjekt kan tenkes oppdelt i mindre deler som hver for seg holder seg under grensen. Man vedtar f.eks. å ombygge inngangspartiet slik at man får en resepsjon, og senere vedtar man å ansette en person til å betjene denne. Dette må ses på som ett vedtak. Det avgjørende må være om det er en saklig sammenheng mellom de ulike tiltak – da skal de vurderes under ett. Det er neppe mulig å formulere lovteksten så presis at den fanger opp ethvert forsøk på denne type omgåelse. Er vedtaket en illojal omgåelse, vil det også kunne være ugyldig etter den alminnelige regel om myndighetsmisbruk i lovens § 32.

4.5.2 Endringer i § 30 tredje ledd

Bestemmelsen angir de ytre grenser for hva et flertall på sameiermøtet kan vedta og det vises til de alminnelige merknader i avsnitt 3.51. Bestemmelsen er helt generell og gjelder alle typer vedtak som et flertall kan tenkes å treffe. Det kan være store bygningsmessige endringer, salg av fellesarealer, bomiljøtiltak eller annet. Den vil gi den enkelte sameier beskyttelse mot vedtak som er særlig inngripende overfor ham og vil være et supplement til generalklausulen i § 32.

⁸ Lov 4. februar 1960 nr. 2. Det fulgte av § 1 tredje ledd at borettslagets vedtekter måtte bestemme at laget skulle ha andre formål som hang sammen med andelseiernes bointeresser og kompetanseregelen i § 46 annet ledd nr. 2 viste til denne bestemmelse.

⁹ Kvalifisert flertall kan også være nødvendig fordi tiltaket innebærer en ombygning, jf. bokstav a. Utvalget peker også på at andre regler – f.eks. § 30 tredje ledd – kan stå i veien for vedtak av denne type, men går ikke nærmere inn på det.

Bestemmelsen omfatter for det første vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Dette er en videreføring av dagens lov. Enighetskravet gjelder dessuten spørsmålet om oppløsning av sameiet og overgang til annen eieform. Det kan være oppdeling av rekkehus til eierboliger eller det kan være omorganisering til borettslag. Begge deler skal etter utvalgets forslag kreve tilslutning fra samtlige sameiere. Utvalget mener dette er i samsvar med gjeldende rett og det skaper avklaring at det sies uttrykkelig i loven.

For det tredje kreves det tilslutning fra alle for vedtak som er *særlig inngripende* eller *særlig viktige*. Dette er ment å være en mer dekkende formulering enn dagens lov, som spør om det skjer en endring i sameiets karakter, men også en slik endring vil gå inn under den foreslåtte ordlyd. Det er tilstrekkelig at ett av disse vilkår er oppfylt. Et vedtak kan være særlig inngripende for én eller noen få sameiere, uten at det kan karakteriseres som særlig viktig.

Vurderingen av hva som er *særlig inngripende* må skje i forhold til den enkelte sameier – et vedtak som påfører én sameier store ulemper kan fortjene denne karakteristikken selv om det berører de andre lite. Å etablere en barnehage i enden av en husrekke kan f.eks. gi så betydelig støy og ulemper for de nærmeste naboer at det fortjener denne karakteristikken, selv om de fleste ikke vil sjeneres. Det samme kan gjelde påbygninger som gir naboer innsyn i boliger som ikke ønsker tilsvarende påbygninger.

Vurderingen av hva som er *særlig viktige* vedtak må gjelde både det kvalitative og det økonomiske. Tiltak som er unødvendige, f.eks. større utbygginger eller betydelige oppgraderinger, og som også finansieres på en måte som påfører sameierne store utlegg over kort tid, vil lett kunne komme i denne gruppen. Men det er ikke meningen at bestemmelsen skal brukes til å stoppe fornuftige oppgraderinger av den eldre boligmasse – dvs. oppgraderinger som trengs for å få en standard som tilfredsstillende dagens krav. Et vedtak om installering av heis i en eldre bygård med mange etasjer, vil etter utvalgets oppfatning ikke rammes. Her er det tilstrekkelig med kvalifisert flertall etter § 30 annet ledd bokstav a. Og er det tale om standardheving i forbindelse med nødvendig vedlikehold, er simpelt flertall tilstrekkelig, jf. avsnitt 3.5.3.

Utvalget har vurdert om det i tredje ledd burde gjøres et unntak for «vanlig forvaltning og vedlikehold» – et uttrykk som ellers brukes i § 30 annet ledd bokstav a. For holder man seg bare til

den foreslåtte ordlyd, vil også et ordinært vedlikeholdsarbeide kunne være både viktig og inngripende for den enkelte sameier. Det har likevel alltid vært oppfatningen at så lenge det dreier seg om vedlikehold, er det tilstrekkelig med simpelt flertall uansett hvor omfattende eller kostnadskreven det er. Utvalget deler denne oppfatningen og vil ikke komplisere lovteksten ytterligere.

Ved at loven bruker uttrykket «tilslutning» fra samtlige, pekes det på at det ikke er tilstrekkelig med et enstemmig vedtak på sameiermøtet; den enkelte sameier må gi sin positive tilslutning til vedtaket. Dette kan imidlertid skje i ettertid – etter at sameiermøtet har tatt sin beslutning.

4.6 Kapittel VI – Sameiermøte

4.6.1 Endringer i § 37 tredje ledd

Utvalgets forslag til endringer i § 37 innebærer at bestemmelsen får en ordlyd som er på linje med tilsvarende regler i aksjeloven (§ 5-3) og boligbyggelagsloven (§ 5-4 annet ledd), men ikke borettslagsloven som har en ordlyd som svarer til dagens regel i eierseksjonsloven. Som nevnt i avsnitt 3.6.1 mener utvalget at det bør vurderes om også borettslagsloven bør endres tilsvarende.

Endringen innebærer en liberalisering av habilitetsreglene på sameiermøtet og bygger på det hovedsynspunkt at på sameiermøtet er det fullt legitimt å ivareta sine egne interesser og stemme for vedtak som man selv har nytte av – eller mot vedtak som man ikke ønsker. Den som er for å bygge parkeringsplasser fordi han har kjøpt seg bil, er like habil som den som motsetter seg dette fordi han er syklist. Og den som ikke ønsker at naboeliligheten skal brukes som familiebarnehage på grunn av støy det kan føre til, er ikke mer inhabil enn den som bor lengre borte og er på jakt etter barnehageplass i nabolaget. Det er på sameiermøtet slike interessekonflikter i sameiet skal drøftes og avgjøres.

Bestemmelsen bygger på aksjeloven § 5-3, men er noe annerledes redigert. *Første punktum* innebærer at det bare er i saker som gjelder sameierens ansvar overfor de andre sameierne eller saker om å reise søksmål mot en sameier, at vedkommende er inhabil. Det samme gjelder dersom ansvaret eller søksmålet rammer noen av sameierens nærstående. Uttrykket «nærstående» er ikke definert, men i tråd med det som legges til grunn i annen selskapslovgivning, kan definisjonen i dekningsloven § 1-5 gi veiledning her. Det følger av ordlyden «delta i en avstemning» at den inhabile kan være til stede på hele sameiermøtet

og ta ordet – også under behandlingen av den sak han er inhabil til å avgi stemme i.

Annet punktum innebærer at en sameier også kan være inhabil i saker som gjelder søksmål mot eller ansvar for andre enn seg selv eller noen som må regnes som nærstående. Det kan f.eks. være arbeidskolleger som man har et nært forhold til eller medlemmer i en forening man har hatt et årelangt samarbeide med. Men her er det et tilleggsvilkår; det kreves at sameieren har en særinteresse som kan komme i strid med fellesinteressen.

Selv om utvalget har valgt å bruke reglene i aksjeloven og boligbyggelagsloven som mønster, er ikke ordlyden i utvalgets forslag identisk med disse. Men innholdsmessig er den foreslåtte reglement å være den samme og det betyr at teori og praksis om disse regler har vekt ved tolkningen. Utvalget går derfor ikke nærmere inn på de mange tolkningsspørsmål som kan oppstå.

4.7 Kapittel VII Styre og forretningsfører

4.7.1 Endringer i § 43 første ledd

Utvalget har vært i tvil om hvor en ny lovregel som svarer til boligoppføringsloven § 1a bør plasseres. Det er ikke hensiktsmessig å føye til et nytt ledd i § 1a siden den bestemmelsen regulerer lovens anvendelse på kjøp og salg av boliger i *borettslag* og har regler som ikke har betydning for seksjonssameier. Et alternativ er å ta regelen inn i boligoppføringsloven, enten som et nytt ledd i § 1 som gjelder lovens virkeområde eller som en ny § 1b – i begge tilfeller sammenslått med dagens § 1 tredje ledd annet punktum. Men i begge disse tilfellene blir konsekvensen at regelen ikke vil gjelde i kombinerte sameier og næringssameier siden kjøp av næringsseksjoner ikke omfattes av boligoppføringsloven, jf. boligoppføringsloven § 1 første ledd første punktum. Utvalget er derfor blitt stående ved at regelen bør tas inn i eierseksjonsloven § 43. Her er det første ledd som bestemmer hva styret er materielt berettiget til, og utvalget foreslår at en rett for styret til å gjøre gjeldende krav mot utbygger settes inn som et *nytt annet punktum*. At styreleder kan saksøke og saksøkes i slike saker, følger da av regelen i tredje ledd.

Etter *annet punktum* kan styret gjøre krav som sameierne har i anledning mangler ved eller forsinket ferdigstillelse av fellesarealer gjeldende mot utbygger. Bestemmelsen etablerer ikke et selvstendig, materielt, krav for sameiet mot utbyg-

geren, men gir styret en lovbestemt rett til å tre inn i én eller flere enkeltsameieres krav. Det er med andre ord kontrakten mellom utbyggeren og den enkelte sameier som er basis for det krav styret kan gjøre gjeldende. Det betyr at hvis ingen enkelt sameier har noe krav i henhold til sin kontrakt, har styret ikke noe krav å gjøre gjeldende. Omvendt er det tilstrekkelig at én sameier har et krav. Det kravet kan styret gjøre gjeldende selv om ingen øvrige sameiere har noe tilsvarende krav.

At styret «kan» gjøre krav gjeldende, er valgt for å markere at styret ikke har noen eksklusiv rett til å gjøre den enkelte sameiers krav gjeldende. Styrets rett til å gjøre kravet gjeldende følger av loven, og styret trenger derfor ingen avtale med den enkelte.

Det bare er krav som gjelder *fellesareal* styret kan gjøre gjeldende overfor utbyggeren. Krav som knytter seg til sameierens egen bruksenhet, er det bare sameieren selv som kan gjøre gjeldende.

Uttrykket «krav» omfatter alle typer misligholdskrav. Når det foreligger mangler, vil det ofte være praktisk at styret krever fellesarealene utbedret (rettet), men styret kan også kreve prisavslag eller erstatning. Ved forsinkelse, vil økonomiske sanksjonsmidler ofte være det eneste praktiske. De begrensningene som kontraktene og lovgivningen legger på den enkelte sameiers krav mot utbyggeren, gjelder også når styret gjør kravet gjeldende. Det betyr eksempelvis at styret ikke kan kreve større beløp i prisavslag enn hva sameieren, hvis krav styret gjør gjeldende, betalte for seksjonen.

Styrets kompetanse til å fremme krav som gjelder fellesareal, er *ikke eksklusiv*. Den enkelte sameier har krav på at fellesareal ferdigstilles i tide og er i samsvar med avtalen, og han kan f.eks. kreve erstatning hvis så ikke er tilfellet. Utbyggeren skal imidlertid ikke kunne bli møtt med det samme kravet både fra sameieren og styret, og for domstolene får litispens- og rettskraftsvirkningene anvendelse. Når styret frem med et krav overfor utbyggeren, vil det bero på rettsforholdet mellom styret og den sameier som hadde kravet, om styret står fritt med hensyn til hvordan det kan disponere. Har styret oppnådd økonomisk kompensasjon for mangler ved fellesarealene, vil det normalt være en forutsetning at styret benytter kompensasjonen til å foreta utbedring.

Uttrykket «utbyggeren» er ment å være den sameieren har kontrakt med og det vil alltid dekke entreprenøren som forestår utbyggingen. Men hvis det er en annen som selger en bolig

under oppføring, er det meningen at krav mot ham skal være omfattet i samme utstrekning som boligoppføringsloven ville ha regulert forholdet. Siden denne bestemmelsen i eierseksjonsloven er generell, vil den også gjelde oppføring og salg av næringsseksjoner.

Utvalget viser for øvrig til sine generelle merknader i punkt 3.7.1.2 ovenfor, hvor det gjøres nærmere rede for regelen.

4.8 Kapittel VIII – Regnskap og revisjon

4.8.1 Endringer i § 44 annet ledd

Første ledd foreslås opprettholdt slik at i alle sameier – uansett størrelse – skal styret sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Men utvalget foreslår å lempe på kravene til å føre regnskapet etter regnskapslovens regler.

For det første foreslår utvalget å oppheve dagens påbud i annet punktum om at regnskapsførselen i enkelte sameier med ni til 20 seksjoner, skal skje etter regnskapslovens regler. Etter forslaget er det bare sameier med 21 eller flere seksjoner som fortsatt vil ha en lovfestet plikt til regnskapsførsel etter regnskapsloven, jf. *første punktum* i annet ledd.

For det annet skal sameier med 21 eller flere seksjoner kunne vedtektsfeste at de ikke skal føre regnskap etter regnskapsloven, jf. *annet punktum*. Det understrekes at uttrykket «denne regnskapsplikten» i annet punktum i.f., bare viser tilbake til regnskapspliktene som er nevnt i annet ledd første punktum, ikke til den alminnelige regnskapsplikten etter første ledd. Slik vedtektsfesting skjer etter de alminnelige reglene om endring av vedtekter i § 28 annet ledd. Blant annet innebærer dette at vedtektsendringen krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Slik vedtektsendring foreslår utvalget bare kan skje på det ordinære sameiermøtet. Det vises til § 33 fjerde ledd og § 35 annet ledd om reglene som gjelder innkalling til ordinært sameiermøte og hva dette skal behandle.

Hvis det er vedtektsfestet et fritak fra regnskapsplikten etter regnskapsloven, kan dette omgjøres på et senere ordinært sameiermøte, jf. *tredje punktum*. Et slikt vedtak krever bare tilslutning fra et mindretall som utgjør minst tredjeparten av de avgitte stemmer. Dette unntaket fra de alminnelige regler om vedtektsendringer anser utvalget som viktig og nødvendig for å verne et mindretall i sameiet.

Det følger av *fjerde punktum* at både vedtektsendringer som opphever regnskapsplikten etter

regnskapsloven og de som går ut på å gjeninnføre plikten, først får virkning fra og med det påfølgende regnskapsåret. Endelig følger det av *femte punktum* at de opprinnelige sameievedtektene som fastsettes ved seksjoneringen, ikke kan inneholde bestemmelser om at regnskapsloven ikke skal følges. Dette er de vedtekter som rekvirenten plikter å sende inn i forbindelse med seksjoneringen, jf. § 7 første ledd bokstav d.

4.8.2 Endringer i § 45 første ledd

Utvalget foreslår å lempe på kravet om eierseksjonssameiers plikt til å ha revisor – både registrert eller statsautorisert revisor, men også annen revisor. Men hovedregelen som følger av *første punktum*, er at de sameier som har plikt til å føre regnskap etter regnskapsloven, også plikter å ha en registrert eller statsautorisert revisor. Unntakene fra denne hovedregel fremgår av annet til femte punktum. Det følger av *annet punktum* at det ordinære sameiermøte kan vedtektsfeste at det ikke skal være noen revisjon i det hele tatt. Det er den samme regel som i § 44 annet ledd og den skal forstås på samme måte. Det samme gjelder adgangen et mindretall har til å oppheve fritaket på et senere ordinært sameiermøte, jf. *tredje punktum*, og virkningstidspunktet for slike vedtak som er fastsatt i *fjerde punktum*. Også regelen i *femte punktum* om at de opprinnelige vedtekter ikke kan ha slike bestemmelser, er parallell til § 44 annet ledd.

Selv om det er parallellitet i reglene, understreker utvalget at de kan brukes uavhengig av hverandre. Et sameie med mer enn 21 seksjoner kan således følge hovedregelen om regnskap etter regnskapsloven, men vedtektsfeste at man ikke skal ha revisor. En slik ordning kan være praktisk når man bruker ekstern regnskapsfører som plikter å føre en viss kontroll.

Utvalget foreslår at første ledd *siste punktum* beholdes og i hovedsak forblir uendret. Etter forslaget blir dette den regel som gjelder alle sameier med 20 eller færre seksjoner. I slike sameier er det ingen lovfestet *plikt* til å ha revisor, men flertallet kan bestemme at de skal ha det, og også om det skal være registrert/statsautorisert revisor eller en annen person.

Utvalget nevner at også sameier med 21 eller flere seksjoner som har vedtatt at de ikke skal ha en registrert eller statsautorisert revisor, kan bruke denne regelen og bestemme at regnskapet skal revideres av en annen person. Slikt vedtak krever ikke vedtekt – bare simpelt flertall – og

vedtaket kan ikke oppheves av et mindretall på mer enn tredjeparten.

4.9 Endringer i matrikkelloven – Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser

4.9.1 Endringer i matrikkelloven

Bestemmelsen i matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e foreslår utvalget opphevet som følge av forslaget om endring av reglene om oppmåling av tilleggsdeler, jf. eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Når det gjelder den nærmere begrunnelsen for forslaget om opphevelse, nøyer utvalget seg med å vise til avsnitt 3.2.8. ovenfor.

Videre foreslår utvalget oppheving av matrikkelloven § 11 fjerde ledd om at anleggseiendom bare kan opprettes der det ikke er tjenlig å etablere et eierseksjonssameie. Også her nøyer utvalget seg med å vise til begrunnelsen i avsnitt 3.2.9 ovenfor.

4.9.2 Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser

Utvalget har vurdert behovet for overgangsbestemmelser og konkludert med at de fleste foreslåtte endringer ikke trenger egne overgangsregler. I første ledd foreslås det derfor at lovendringene skal tre i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

For de nye saksbehandlingsregler i kapittel II foreslår utvalget i annet ledd at disse skal gjelde seksjoneringsbegjæringer som kommunen mottar etter at lovendringene er trådt i kraft. Er en seksjoneringsbegjæring kommet inn til kommunen før dette, skal den fullt ut behandles etter de tidli-

gere regler. Dette gir et klart skjæringstidspunkt og har først og fremst betydning for de nye regler om tidsfrister og gebyrreduksjon i § 7 femte ledd. Det er derfor bare i saker der seksjoneringsbegjæringen kommer inn etter ikrafttredelsen at kommunen kan tape deler av seksjoneringsgebyret.

Oppheves kapittel III om kjøperett for leier av bolig, vil det kunne være leiere som ved ikrafttredelsen, har en kjøperett som er utløst etter dagens regler, men som ennå ikke er gjort gjeldende. Siden dagens § 17 setter en frist på tre måneder etter at et skriftlig tilbud om kjøp er mottatt, er dette ikke upraktisk. Og hvis eieren ikke har satt frem kjøpetilbud, løper det ingen frist slik at kjøperetten kan gjøres gjeldende frem til den er foreldet. Bestemmelsen tredje ledd avklarer at opphevelsen av kapittel III ikke griper inn i rettigheter som allerede er aktualisert.

Det følger av bestemmelsen i fjerde ledd at de foreslåtte endringene i §§ 18, 19 og 20 ikke gjelder der den skadevoldende handlingen som utløser kravet om erstatning – eventuelt et annet krav mot en tidligere avtalepart – har skjedd før lovens ikrafttredelse. De nye bestemmelsene får med andre ord bare anvendelse der den skadevoldende hendelsen skjer etter ikrafttredelsen. Dette har særlig betydning ved utviklingsskader, dvs. der en feil eller skade utvikler seg over tid. For slike skader kan det hende at det manglende vedlikeholdet ikke kan sies å danne grunnlag for erstatning før det har gått en viss tid. Da vil det være avgjørende om skaden på ikrafttredelsestidspunktet har utviklet seg til en slik art eller omfang at vedlikeholdet på det tidspunktet kan sies å være erstatningsbetingende mangelfullt. Det vil bero på en konkret vurdering som er bedre egnet til å bli foretatt av domstolene enn ved lovregulering.

Kapittel 5

Utvalgets lovforslag

I dette avsnittet har utvalget samlet de endringer som foreslås i eierseksjonsloven og i matrikkelloven. For å gjøre det lettere å finne riktig ledd i paragrafene, har utvalget nummerert leddene og satt nummeret i klammeparentes i egen spalte til venstre. Dagens lov er ikke nummerert slik og utvalget foreslår ikke at dette innføres.

En del endringsforslag er en følge av at flertallet – alle unntatt Wyller – foreslår å oppheve kapittel III. Ved disse endringsforslagene er det ikke spesielt anført at Wyller dissenterer.

5.1 Endringer i eierseksjonsloven

5.1.1 Kapittel I – Innledende bestemmelser

I § 1 gjøres denne endring:

Nytt fjerde ledd skal lyde:

[4] *Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver i kapittel II legges til den Kongen bestemmer. Klage over seksjoneringsvedtak, jf. § 10, avgjøres av departementet eller den det bestemmer.*

Ny § 1 a skal lyde:

§ 1a Seksjoneringsrett

[1] *I et ikke-seksjonert sameie som er omfattet av § 1 første ledd annet punktum, kan en sameier med bruksrett til en bolig, etter skriftlig varsel til de øvrige og med rimelig frist, kreve sameiet seksjonert etter reglene i kapittel II. Denne retten gjelder ikke dersom seksjonering vil påføre noen sameier urimelige kostnader eller det er andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.*

[2] *Krav om seksjonering kan tas til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag. Avgjørelsen hører under tingretten der eiendommen ligger og treffes ved kjennelse som kan ankes. Kongen kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten. Har noen sameier innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse, kan det ikke tas til følge uten etter behandling i allmennprosess.*

[3] *Når kravet er rettskraftig tatt til følge, oppnevner tingretten en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. For medhjelperen gjelder habilitetsreglene i domstoloven §§ 106-108 så langt de passer. Seksjonering kan gjennomføres selv om lovens standardkrav, jf. § 6 syvende ledd, ikke er oppfylt i en eller flere bruksenheter hvis eierne av disse er gitt et skriftlig pålegg om utbedring med en frist som ikke er kortere enn tre og ikke lengre enn ni måneder. Pålegget skal tinglyses. Manglende oppfyllelse av utbedringskravet gir rett til salgspålegg etter § 26 uten forutgående advarsel og pålegget skal opplyse om dette. Krever oppfyllelse av seksjoneringsvilkårene i § 6 arbeid på fellesareal, kan medhjelperen iverksette disse og fordele kostnadene etter den fastsatte fordelingsnøkkel. Kongen kan gi nærmere regler om gjennomføring av seksjonering og medhjelperens oppgaver; herunder regler som gir medhjelperen rett til å fastsette vedtekter og undertegne seksjoneringsbegjæring og andre dokumenter som skal tinglyses ved seksjoneringen.*

[4] *Ved seksjonering etter paragrafen her, skal sameiebrøken fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andeler og bruksenheten avgrenses i samsvar med den ordning som er etablert. Panterett i ideelle andeler skal overføres til den tilsvarende seksjon med samme prioritet. Gjeldende stemmerettsfordeling skal videreføres uavhengig av bestemmelsene i § 37. Vedtekter eller avtaler om særrettigheter til fellesareal som ellers er i strid med loven, skal videreføres i vedtektene som fastsettes ved seksjoneringen. Andre gyldige fastsatte bestemmelser, herunder fordelingsnøkkel for felleskostnader, skal videreføres med mindre de er i strid med loven her.*

[5] *Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser etter bestemmelsene her, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten som treffer avgjørelse i kjennelse som kan påankes.*

[6] *Bestemmelsen i denne paragraf gjelder ikke for fritidsboliger.*

Dissens: Anderssen og Zimmermann foreslår at første ledd annet punktum skal lyde:

Denne retten gjelder ikke dersom [...] det er [...] tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Dissens: Anderssen og Zimmermann foreslår at tredje ledd tredje punktum utgår.

Dissens: Wyller foreslår et nytt tredje punktum i forslaget til fjerde ledd:

Bestemmelser om kjøperett for leiere av bolig, gjelder ikke.

5.1.2 Kapittel II – Seksjonering

I § 6 gjøres følgende endringer:

Første ledd siste punktum oppheves.

Annet ledd skal lyde:

[2] 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 [...] skal være fellesareal. *Det samme gjelder garasje- og parkeringsplasser som etter vedtak etter plan- og bygningsloven skal benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.*

Tredje ledd skal lyde:

[3] Seksjoneringen skal omfatte bare én grunn-eiendom eller anleggseiendom [...].

Femte ledd første punktum skal lyde:

[5] Planlagt bygning eller bruksenhet kan ikke seksjoneres før det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Annet punktum oppheves.

Sjette ledd annet punktum skal lyde:

[6] *Ved seksjonering av boligseksjoner skal formålet være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.*

Dissens: Anderssen og Zimmermann foreslår dette punktum opphevet.

Syvende ledd:

Utvalgets flertall – alle unntatt Anderssen og Zimmermann – foreslår ingen endring.

To av flertallet – Stene og Wyller – foreslår tilføyet nytt tredje punktum:

Boligseksjoner skal også tilfredsstillende krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse.

Dissens: Anderssen og Zimmermann foreslår syvende ledd opphevet.

I § 7 gjøres følgende endringer:

Annet ledd fjerde punktum oppheves.

Tredje ledd annet punktum oppheves.

Nytt femte ledd skal lyde:

[5] *Kommunen skal behandle og avgjøre seksjoneringsbegjæringen innen seks uker etter at den kom inn. Har begjæringen mangler som medfører at den blir returnert til rekvirenten uten unødvendig opphold, suspenderes fristen frem til kommunen mottar en rettet begjæring. Oversitter kommunen disse frister, reduseres seksjoneringsgebyret etter sjette ledd med tredjeparten. Varer oversittelsen mer enn tre uker, reduseres gebyret med to tredjeparter.*

Femte ledd blir nytt sjette ledd og skal lyde:

[6] *For behandling av seksjoneringsbegjæringen kan det kreves et seksjoneringsgebyr som kommunen fastsetter. Gebyret kan ikke være høyere enn summen av de nødvendige kostnader kommunen har med slike saker. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikelloven for oppmålingsforretning, og for matrikelbrev som må utarbeides etter bestemmelsen i § 9 annet ledd. Dessuten skal gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket innbetales til kommunen. Blir begjæringen avslått, skal tinglysingsgebyret og halvparten av seksjoneringsgebyret betales tilbake.*

Dissens: Torgersen og Wyller foreslår i tillegg et nytt tredje punktum som skal lyde:

Gebyret må ikke overstige ni rettsgebyr i ordinære saker og femten rettsgebyr i saker der det er nødvendig med befarings.

I § 8 gjøres følgende endringer:

Første ledd oppheves.

Annet ledd bokstav c oppheves.

Fjerde ledd oppheves.

I § 9 gjøres følgende endringer:

§ 9 annet ledd skal lyde:

[2] *Skal noen av bruksenhetene omfatte ubebygde deler av eiendommen, og arealene kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, kan grensene avmerkes og målsettes på situasjonskart som er i målestokk. Tilleggsdelen må ha minst én linje som er felles med en bygningsdel. Dersom arealene ikke kan avgrenses på denne måten, kan bruksenhetene ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning. Matrikkelbrev skal ved oppmåling utarbeides av kommunen etter reglene i matrikkeloven uten særskilt søknad.*

Tredje ledd oppheves og fjerde ledd blir nytt tredje ledd.

I § 11 gjøres følgende endringer:

Første ledd første punktum skal lyde:

[1] *Når [...] seksjoneringsvedtaket er truffet, skal kommunen føre seksjonene inn i matrikkelen.*

I annet ledd skal nytt fjerde punktum lyde:

Et sameie som er registrert i foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode registrert i et realregister.

§ 12 og § 13 flyttes til kapittel III.

5.1.3 Kapittel III – Kjøperett for leier av bolig

Utvalgets flertall – alle unntatt Wyller – foreslår kapittel III (§§ 14-18) opphevet.

Under denne forutsetning foreslår *hele utvalget* at et nytt kapittel III får overskriften *Reseksjonering* og skal omfatte § 12 og § 13 uten endringer, samt ny § 14:

§ 14 *Kommunens rett til å kreve reseksjonering*

[1] *Dersom en eiendom eller bruksenhet seksjoneres før den er ferdig utbygd, og det ved ferdigattest eller etter fem år fra seksjoneringen er tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det som er seksjonert og det som blir bygget, kan kommunen pålegge de aktuelle sameierne å gjennomføre en reseksjonering slik at seksjoneringen stemmer overens med det som er bygget. Reseksjonering etter denne paragrafen kan gå ut på både å endre antall seksjoner og endre seksjo-*

nens omfang. Sameiebrøken skal endres tilsvarende. Reseksjoneringen kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

[2] *Dersom en eiendom seksjoneres før den er ferdig utbygd, og det ikke er minst to seksjoner ferdig utbygd innen fem år fra seksjoneringen er tinglyst, kan kommunen slette seksjoneringen fra matrikkelen. Kommunen sender melding om dette til tinglysingsmyndigheten, som gjennomfører tilsvarende sletting i grunnboken. Sletting kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene.*

[3] *Med ferdig utbygd menes i denne paragraf at en seksjon er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om.*

[4] *Kommunen skal gi en frist for å begjære reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Etterkommes ikke pålegget om å begjære reseksjonering innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle sameierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til begjæring om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.*

5.1.4 Kapittel IV – Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

Utvalget foreslår at dagens § 19 blir ny § 15.

I § 15 (tidligere § 19) gjøres følgende endring:

Nytt femte ledd annet punktum skal lyde:

I sameier som inneholder næringsseksjoner kan vedtektene, med tilslutning fra de sameiere det gjelder, bestemme at eneretten skal være varig.

Utvalget foreslår at følgende nye paragrafer skal lyde:

§ 16 *Vedlikeholdsplikt for fellesareal m.m.*

[1] *Sameierne plikter å vedlikeholde bygningen, utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner på forsvarlig vis og unngå ulemper for den enkelte sameier, og forebygge skader på fellesareal og de enkelte bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 17 annet og tredje ledd. Den omfatter*

også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

- [2] Vedlikeholdsplikten omfatter også felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameierne har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for vedkommende sameier. En sameier plikter å gi adgang til bruksenheten for utføring av slikt vedlikehold og for ettersyn i anledning vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og arbeid i bruksenheter skal gjennomføres etter rimelig varsel og på en måte som ikke er til unødvendig ulempe for den enkelte sameier eller annen bruker.
- [3] Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan vedtektene fastsette at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like. Med godkjenning fra sameiermøtet kan det også avtales en større eller mindre vedlikeholdspunkt for en eller flere sameiere. Avtalen kan gjøres uoppsigelig i inntil ti år.
- [4] Hvis sameierne forsømmer å utføre forsvarlig vedlikehold etter første og annet ledd, kan en sameier, etter rimelig varsel til de øvrige, utføre vedlikeholdet selv og kreve sine nødvendige utgifter dekket i samme forhold som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 17 Vedlikeholdspunkt for bruksenheten

- [1] Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.
- [2] Sameieren har plikt til innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.
- [3] Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

- [4] I vedtektene kan det bestemmes at vedlikeholdsplikten etter denne bestemmelse helt eller delvis skal påligge alle sameierne i fellesskap.
- [5] Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

Dissens: Anderssen foreslår at ordene «på forsvarlig vis» i første ledd første punktum går ut.

§ 18 Sameiers erstatningsansvar

- [1] En sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at en annen sameier ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt etter § 17. Det gjelder likevel ikke så langt den ansvarlige sameier godtgjør at det manglende vedlikehold skyldes en hindring utenfor hans kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at han skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den. Som hindring regnes også at den ansvarlige var aktsomt uvitende om at vedlikeholdet var mangelfullt.
- [2] Skyldes det manglende vedlikehold en tredjeperson som sameieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å utføre vedlikeholdet, er han fri for ansvar hvis valget av tredjeperson var fullt forsvarlig.
- [3] For indirekte tap kan en sameier bare kreve erstatning dersom det manglende vedlikehold skyldes feil eller forsømmelse hos den ansvarlige. Som indirekte tap regnes
- tap i næring,
 - tap som følge av at bruksenheten eller deler av den ikke kan brukes, likevel ikke nødvendig innløsning av brukere av en boligseksjon,
 - tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til den.
- [4] Den ansvarlige sameier svarer bare for tap som han med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av vedlikeholdsmangelen. Forsømmer skadelidte å begrense tapet gjennom rimelige tiltak, må han selv bære den tilsvarende del av tapet.
- [5] Ansvarer kan nedsettes dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige sameier. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sam-

menlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

- [6] *Ved eierskifte er erververen ansvarlig etter reglene i paragrafen her for den del av tapet som skyldes manglende vedlikehold i hans eiertid.*
- [7] *Fører en vedlikeholdsmangel til skade på bygning, fellesareal eller annet som sameierne skal vedlikeholde og utbedre etter § 16, kan styret kreve erstatning etter reglene i paragrafen her.*

§ 19 Sameiernes erstatningsansvar

- [1] *Fører en vedlikeholdsmangel på bygning, fellesareal eller annet som sameierne skal vedlikeholde og utbedre etter § 16, til skade på en brukshenhet, kan en sameier kreve erstatning etter reglene i § 18 første til femte ledd. Reglene i § 18 første ledd tredje punktum og annet ledd gjelder ikke.*
- [2] *Skyldes det manglende vedlikehold en tredjeperson som styret har gitt i oppdrag helt eller delvis å utføre vedlikeholdet, er sameierne fri for ansvar bare hvis tredjepersonen også ville vært ansvarsfri etter regelen i første ledd.*
- [3] *Kravet rettes mot styret. Fører kravet frem, er kostnaden en felleskostnad.*

I § 20 gjøres følgende endringer:

Utvalget foreslår at § 20 skal lyde:

§ 20 Krav mot tidligere avtalepart

En sameier eller styret kan gjøre sitt krav etter § 18 og § 19 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Det gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 18 eller § 19 kan gjøre krav gjeldende mot en tidligere avtalepart.

I § 21 gjøres følgende endringer:

Utvalget foreslår at overskriften og første ledd skal lyde:

§ 21 Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

- [1] *Styret bestemmer hvem som skal ha rett til å bruke garasje- og parkeringsplasser som etter vedtak etter plan- og bygningsloven skal benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne, jf. § 6 annet ledd fjerde punktum. Styret kan fastsette nærmere regler om dette; herunder at det skal*

betales leie for slike plasser. Dersom en sameier som tildeles slik plass, disponerer annen garasje- eller parkeringsplass, kan han pålegges å stille denne til disposisjon for en annen sameier.

I § 22 gjøres følgende endringer:

Tredje og femte ledd oppheves. Tidligere fjerde blir nytt tredje ledd. Nytt fjerde ledd skal lyde:

- [4] *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 en kreditor erverve boligseksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.*

Sjette ledd blir nytt femte ledd.

I § 26 gjøres følgende endring:

Tredje ledd skal lyde:

- [3] *I sameier med to seksjoner ligger styrets rettigheter og plikter etter denne paragraf til den enkelte sameier.*

I § 27 gjøres følgende endring:

Tredje ledd skal lyde:

- [3] *I sameier med to seksjoner ligger styrets rettigheter og plikter etter denne paragraf til den enkelte sameier.*

I § 28 gjøres følgende endring:

Annet ledd annet punktum skal lyde:

Om ikke loven stiller andre krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

5.1.5 Kapittel V – Beslutningsmyndighet

I § 30 gjøres følgende endringer:

Annet ledd bokstav g skal lyde:

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Fører tiltaket med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygdloven, kan det bare gjennomføres med tilslutning fra disse.

Tredje ledd skal lyde:

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, *om oppløsning av sameiet samt vedtak som er særlig inn- gripende eller særlig viktige*, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

5.1.6 Kapittel VI – Sameiermøte

I § 37 gjøres følgende endring:

Tredje ledd skal lyde:

[3] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning om *søksmål mot seg selv eller nærstående eller eget eller nær- ståendes ansvar overfor sameierne. Det samme gjelder avstemning om andres ansvar dersom han har en vesentlig interesse i saken som kan stride mot fellesinteressen.* Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

5.1.7 Kapittel VII – Styre og forretningsfører

I § 43 gjøres følgende endring:

I første ledd skal nytt annet punktum lyde:

Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbygger og som knytter seg til mangler ved, eller forsinket ferdigstillelse av, fellesareal.

5.1.8 Kapittel VIII – Regnskap og revisjon

I § 44 gjøres følgende endring:

Annet ledd skal lyde:

[2] I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. *I det ordinære sameiermøte kan det vedtektsfestes fritak fra denne regnskapsplikten. Et slikt fritak kan oppheves med tilslutning fra minst en tredjedel av de avgitte stemmene på et senere ordinært sameiermøte. Slike vedtektsendringer får anvendelse fra og med første regnskapsår etter at vedtak er fattet. Fritak fra regnskapsplikt etter første punktum*

kan ikke fastsettes i de opprinnelige sameieved- tektene.

I § 45 gjøres følgende endring:

Første ledd skal lyde:

[1] Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. *Det ordinære sameiermøte kan ved- tektsfeste at sameiet ikke skal ha revisor. Dersom dette er vedtektsfestet, kan et senere ordinært sameiermøte med minst en tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedtektsfeste at fritaket fjer- nes. Vedtektsendringer etter annet og tredje punktum får virkning fra og med første regn- skapsår etter at vedtak er fattet. Fritak fra bruk av revisor som bestemt i første punktum kan ikke fastsettes i de opprinnelige sameievedtek- tene.* For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor *valgt av sameiermøtet.*

5.2 Endringer i matrikkelloven

Matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e oppheves

Matrikkelloven § 11 fjerde ledd oppheves.

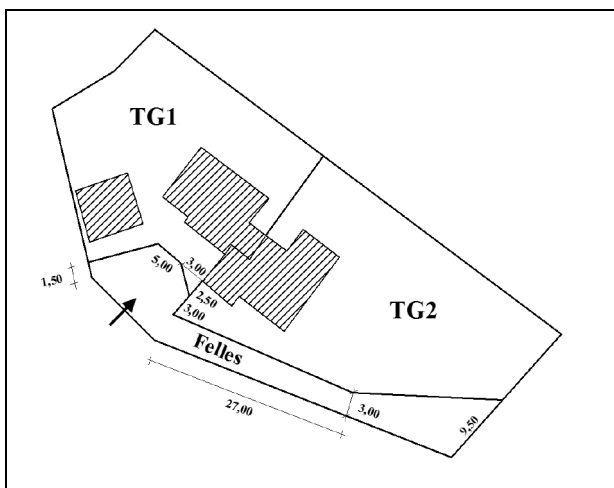
5.3 Ikrafttredelse – Overgangsbestemmelser

Utvalget foreslår følgende bestemmelse om lov- endringenes ikrafttreden og overgangsregler:

- [1] *Lovendringene trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.*
- [2] *Endringene i lovens kapittel II gjelder bare sek- sjoneringsbegjæringer som er kommet inn til kommunen etter at endringene trer i kraft.*
- [3] *For kjøperett som er utløst før lovendringen trådte i kraft, gjelder de tidligere regler selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.*
- [4] *Endringene i §§ 18, 19 og 20 gjelder ikke der den skadevoldende handling har skjedd før endringene trådte i kraft.*

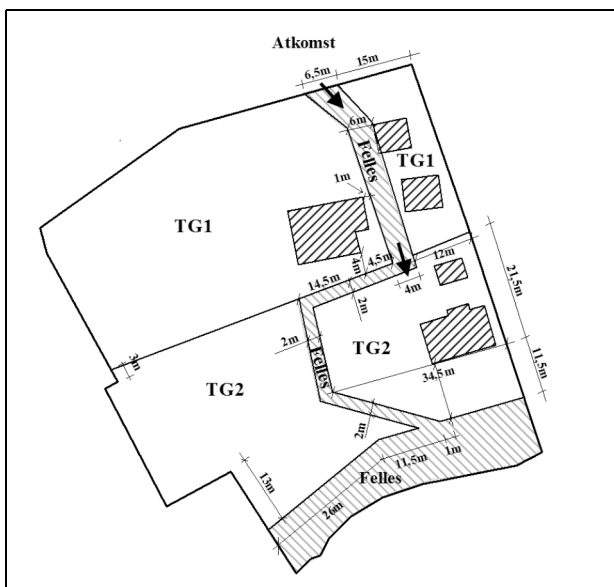
Vedlegg 1

Illustrasjoner til utendørs tilleggsdeler



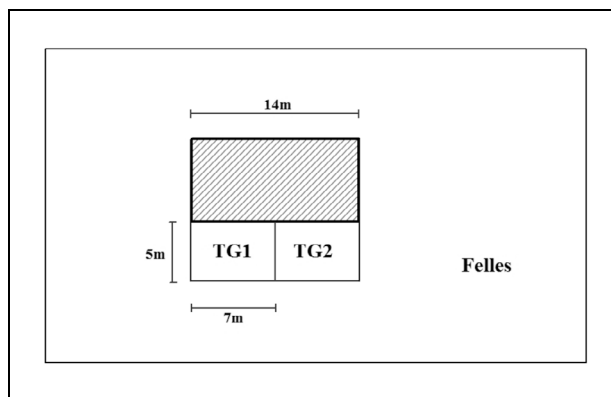
Figur 1.1 Krav om oppmåling

På denne situasjonsplanen er eiendomsgrenser brukt som utgangspunkt for målsetting. Rekonstruksjon av disse grensene er vanskelig uten oppmålingsteknisk kompetanse.

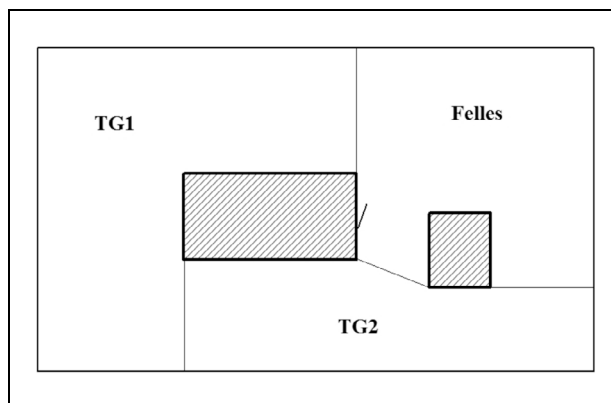


Figur 1.2 Krav om oppmåling

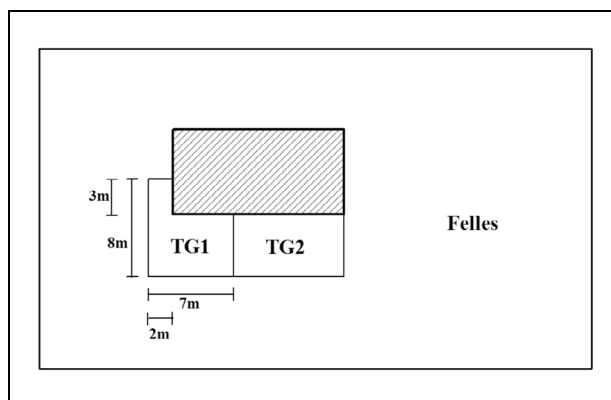
Eksempel på utmål som går ut over det som kan gjøres til tilleggsdel uten oppmåling.



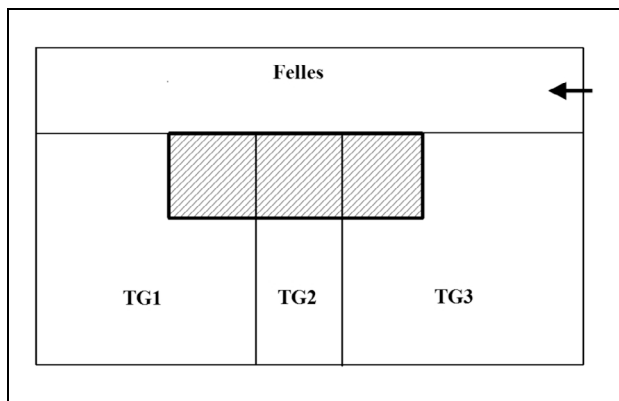
Figur 1.3 Ikke krav om oppmåling



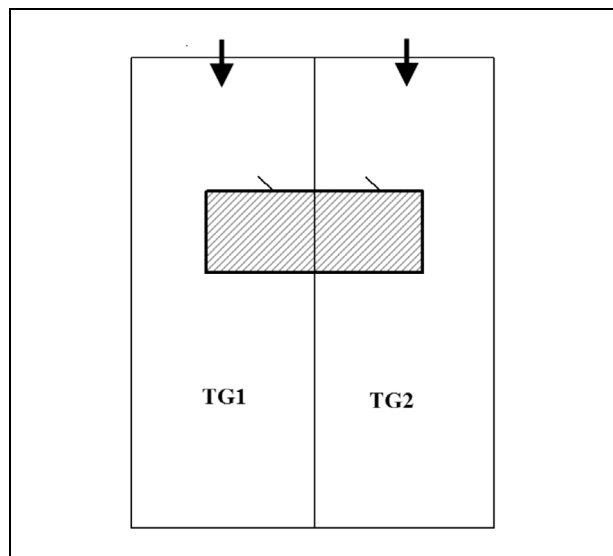
Figur 1.4 Ikke krav om oppmåling



Figur 1.5 Ikke krav om oppmåling



Figur 1.6 Ikke krav om oppmåling



Figur 1.7 Ikke krav om oppmåling

Figur 1.1 og 1.2 viser eksempler som krever oppmåling av tilleggsdelene.

Figur 1.3–1.7 viser uteareal som kan beskrives entydig som tilleggsdeler uten oppmåling.



Norges offentlige utredninger

2013 og 2014

Statsministeren:

Arbeidsdepartementet:

Grunnlaget for inntektsoppgjørene 2013. NOU 2013: 7.

Arbeids- og sosialdepartementet:

Grunnlaget for inntektsoppgjørene 2014. NOU 2014: 3.

Barne-, likestillings- og

inkluderingsdepartementet:

Finansdepartementet:

Pensjonslovene og folketrygdreformen III.

NOU 2013: 3.

Uførepensjon i private tjenstepensjonsordninger.

NOU 2013: 12.

Lønnsdannelsen og utfordringer for norsk økonomi.

NOU 2013: 13.

Fiskeri- og kystdepartementet:

Med los på sjøsikkerhet. NOU 2013: 8.

Fornyings-, administrasjons- og

kirkedepartementet:

Hindre for digital verdiskaping. NOU 2013: 2.

Forsvarsdepartementet:

Helse- og omsorgsdepartementet:

Justis- og beredskapsdepartementet:

Når det virkelig gjelder... NOU 2013: 5.

Ett politi – rustet til å møte fremtidens utfordringer.

NOU 2013: 9.

Festekontrakter og folkerett. NOU 2013: 11.

Ny arvelov. NOU 2014: 1.

Klima- og miljødepartementet:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

Revisjon av eierseksjonsloven. NOU 2014: 6.

Kulturdepartementet:

Det livssynsåpne samfunn. NOU 2013: 1.

Kulturutredningen 2014. NOU 2013: 4.

Lik og likskap. NOU 2014: 2.

Kunnskapsdepartementet:

MOOC til Norge. NOU 2014: 5.

Landbruks- og matdepartementet:

God handelsskikk i dagligvarekjeden. NOU 2013: 6.

Miljøverndepartementet:

Naturens goder – om verdier av økosystemtjenester.

NOU 2013: 10.

Nærings- og fiskeridepartementet:

Enklere regler – bedre anskaffelser. NOU 2014: 4.

Olje- og energidepartementet:

Samferdselsdepartementet:

Utenriksdepartementet:

Bestilling av publikasjoner

Offentlige institusjoner:

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon

Internett: www.publikasjoner.dep.no

E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no

Telefon: 22 24 20 00

Privat sektor:

Internett: www.fagbokforlaget.no/offpub

E-post: offpub@fagbokforlaget.no

Telefon: 55 38 66 00

Publikasjonene er også tilgjengelige på
www.regjeringen.no

Trykk: 07 Aurskog AS – 08/2014