

Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter

Rapport fra ekspertutvalg oppnevnt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet



Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter

Forslag til endringer i eierseksjonsloven mv. for å legge til rette for bedre eiendomsdannelse i større utbyggingsprosjekter, og enkelte andre problemstillinger.

Rapport fra ekspertutvalg oppnevnt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, avgitt til departementet september 2018.

Innhold

1.	Oversikt over utvalgets oppnevning, sammensetning, mandat og arbeid	4
1.1.	Oppnevning og bakgrunn	4
1.2.	Sammensetning	4
1.3.	Utvalgets mandat	4
1.4.	Utvalgets arbeid	8
1.5.	Oppbygning av ekspertutvalgets rapport.....	8
1.6.	Bakgrunnen for utvalgets arbeid hva gjelder utbygging over tid.....	9
1.7.	Bakgrunnen for de øvrige temaene i mandatet.....	9
1.7.1.	Innledning.....	9
1.7.2.	Omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameie	10
1.7.3.	Grunnboka ved oppløsning av eierseksjonssameier	10
1.7.4.	Flertallskrav ved sammenslåing av eierseksjonssameier	10
1.7.5.	Krav om egen inngang til garasje når det er seksjonert som næringsformål	10
1.8.	Sammendrag av rapportens hovedinnhold.....	11
2.	Utvalgets generelle merknader	12
2.1.	Innledning.....	12
2.2.	Begrepsbruk	12
2.2.1.	Nærmere om størrelsen på eierseksjonssameier	12
2.2.2.	Nærmere om flertallskrav i eierseksjonsloven og rapportens terminologi	12
2.3.	Utbygging over tid	13
2.3.1.	Innledning.....	13
2.3.2.	Organisering av større utbyggingsprosjekter	14
2.3.3.	Seksjonseieres og utbygges interesser i større utbyggingsprosjekter	17
2.3.4.	Løsningsforslag nr. 1: Innføring av regler etter modell av borettslagsloven § 2-13	19
2.3.5.	Løsningsforslag nr. 2 «utbyggingsseksjon» som seksjonstype.....	21
2.3.6.	Løsningsforslag nr. 3: Enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier.....	38
2.4.	Øvrige temaer.....	60
2.4.1.	Omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameie	60
2.4.2.	Oppløsning av eierseksjonssameier – behov for ryddigere grunnbok?	62
2.4.3.	Flertallskrav ved sammenslåing av eierseksjonssameier	68
2.4.4.	Krav om egen inngang når garasjeareal seksjoneres til næringsformål	68
2.4.5.	Krav til klar avgrensing av parkeringsplasser som er seksjonert som næringsseksjon .	70

3.	Økonomiske og administrative konsekvenser	72
4.	Merknader til utvalgets lovforslag	73
4.1.	Innledning.....	73
4.2.	Merknader til utvalgets lovforslag knyttet til utbyggingsseksjon	73
4.2.1.	Merknader til endringer i eierseksjonsloven.....	73
4.2.2.	Merknader til endringer i matrikkelloven	76
4.2.3.	Merknader til endringer i plan- og bygningsloven	77
4.3.	Merknader til utvalgets lovforslag knyttet til regler om sammenslåing	77
4.3.1.	Merknader til endringer i eierseksjonsloven.....	77
5.	Forslag til lovendringer.....	80
5.1.	Innledning.....	80
5.2.	Endringer i eierseksjonsloven.....	80
5.3.	Endringer i annen lovgivning	83

1. Oversikt over utvalgets oppnevning, sammensetning, mandat og arbeid

1.1. Oppnevning og bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnte 30. august 2017 ekspertutvalget for å utrede hvordan organisering av eiendom i større utbyggingsprosjekter kan lovreguleres på en bedre måte enn i dag. Hovedformålet med oppnevningen og utvalgets arbeid har vært å foreslå løsninger for å legge bedre til rette for effektiv og god eiendomsdannelse.

Opprettelsen av ekspertutvalget ble varslet i forbindelse med at forslag til ny lov om eierseksjoner ble lagt frem i desember 2016. Utvalgets mandat inneholder i tillegg flere andre spørsmål basert på konkrete innspill som kom i forbindelse med høringen knyttet til utkastet til ny eierseksjonslov foreslått i NOU 2014:6.

1.2. Sammensetning

Utvalgets sammensetning har vært:

- Førsteamanuensis Herman Bruserud, Universitetet i Oslo, leder.
- Advokat Camilla Kristiansen Lunne, Advokatfirmaet Schjødt AS, Oslo.
- Daglig leder Yngve Fløisand, PrivatMegleren Nye Boliger, Bergen.
- Prosjektleder Hege Annie Tryggestad, Veidekke Eiendom, Trondheim.
- Jurist og avdelingsleder Helge Aamoth, OBOS Follo, Ski.

Dagrun Grønvik har vært ansatt i en deltidsstilling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet som utvalgets sekretær. Til daglig er Grønvik advokat i OBOS. Rådgiver Maria Louise Ramos Haavardsholm fra samme departement har fulgt arbeidet som observatør.

1.3. Utvalgets mandat

Ekspertutvalget hadde følgende mandat fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

«Bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter. Mandat.

1. Ekspertutvalg varslet i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner

Større utbyggingsprosjekter blir ofte gjennomført i flere byggetrinn. Mange utbyggere velger i utbyggingsfasen å organisere eiendommen på en måte som ikke nødvendigvis er den beste for de fremtidige sluttbrukerne.

I Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner varslet departementet opprettelse av et ekspertutvalg, som kan tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid, med tanke på å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse og hensiktsmessig forvaltning av eiendommen.

Utvalget bes på denne bakgrunn om å fremme forslag til hvordan organisering av eiendom i større utbyggingsprosjekter kan lovreguleres på en bedre måte enn i dag. Utvalgets mandat er først og fremst å foreslå endringer i eierseksjonsloven. Utvalget kan imidlertid også foreslå endringer i andre relevante lover, dersom det er nødvendig for å avskaffe hindre for effektiv og

god eiendomsdannelse. Andre relevante lover kan for eksempel være plan- og bygningsloven, matrikkellova, bustadoppføringslova, tinglysningsloven og panteloven.

Nedenfor følger en kort beskrivelse av dagens utfordringer, og mulige løsninger utvalget skal se nærmere på. Utvalget står imidlertid fritt til å vurdere og foreslå andre løsninger.

2. Hvilket problem skal utvalget løse?

Eierseksjonslovutvalget beskrev de aktuelle problemstillingene i NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven (se punkt 3.9.2). Departementet fulgte opp utredningen med en omtale i proposisjonen (se punkt 25.2). I proposisjonen er det også redegjort for høringsinstansenes reaksjoner på utvalgets omtale. En kortversjon av problemstillingene følger her:

2.1 Bankene krever forhåndssalg

I større utbyggingsprosjekter krever banken regelmessig at utbygger må forhåndsselge en viss andel av boligene eller næringsseksjonene for å få byggelån. Krav om forhåndssalg kan også følge av interne rutiner hos utbyggerne selv, ettersom de ønsker å begrense risikoen for å bli sittende med usolgte boliger eller næringslokaler (eventuelt ikke-utleide næringsseksjoner).

2.2 Krav om forhåndssalg fører til at prosjektene deles i flere byggetrinn

For å kunne innfri bankens krav om forhåndssalg innen rimelig tid, deles prosjektene ofte opp i flere byggetrinn. Ved trinnvis utbygging har utbygger to hovedalternativer når han skal organisere sitt utbyggingsprosjekt:

2.2.1 Hovedalternativ 1: La hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjonerer under ett.

Fra en utbyggers ståsted er det flere ulemper ved å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjonerer under ett. I praksis medfører disse ulempene at en utbygger ofte ikke velger dette alternativet. Den viktigste årsaken er antagelig at en utbygger mister kontrollen over eiendommen og dens videre utvikling når de første byggetrinnene er ferdigstilt og seksjonene i disse er solgt og overskjøtet til kjøperne. Utbyggeren har ikke lenger nødvendig flertall i sameiet, og kan derfor ikke fritt styre den videre utviklingen av byggeprosjektet. Ved utbygging over mange år er det normalt at det oppstår et behov for å gjøre endringer i de senere byggetrinnene. Det kan for eksempel være at markedsendringer gjør det ønskelig å redusere eller øke antallet bruksenheter sammenlignet med det som opprinnelig ble planlagt.

Når alle byggetrinnene er ferdigstilt, er imidlertid dette hovedalternativet ofte fordelaktig. Helheten i prosjektene kan ivaretas på en god måte, og i driftsfasen kan bygningsmassen og utearealene forvaltes mer effektivt. Organiseringen i ett stort eierseksjonssameie er dessuten enkelt å forstå for seksjonseierne.

2.2.2 Hovedalternativ 2: Dele opp utbyggingsprosjektet i flere selvstendige eiendommer som seksjonerer hver for seg.

Denne modellen fører til en mindre rasjonell drift av sameiene, og forvaltningskostnadene per seksjon er gjennomgående større i små sameier enn i store.

Innenfor dette hovedalternativet kan det tenkes flere varianter. En variant kan være at en sammenhengende garasjekjeller fradeles som en anleggseiendom, mens hvert byggetrinn ellers

fradeles som grunneiendommer og seksjonerer. En annen variant kan være at felles uteområder for alle byggetrinnene er en egen grunneiendom som ikke seksjonerer, men som ligger i tingsrettslig sameie mellom byggetrinnene. Både garasjeeiendommen og utomhuseiendommen må ha separate regnskaper, separat revisjon m.m.

3. Hvorfor bør lovgiver legge til rette for at utbyggerne velger å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjonerer under ett?

For utbyggerne er det dyrt og tidkrevende først å måtte dele en stor eiendom, for deretter å seksjonere flere mindre sameier. Det går raskere og er billigere å seksjonere ett stort sameie under ett, men risikoen for å miste kontrollen over den videre utviklingen gjør likevel at mange utbyggere velger hovedalternativ 2 med å dele opp utbyggingsprosjektet i flere selvstendige eiendommer som seksjonerer for seg.

For sluttbrukerne er det store fordeler med å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjonerer under ett, jf. beskrivelsen ovenfor i punkt 2.2.1.

Slik departementet ser det, synes det å være både i utbyggernes og sluttbrukernes interesse å utrede lovendringer som gjør det mer attraktivt for utbyggerne å organisere sitt utbyggingsprosjekt under ett.

4. Hvordan kan lovgiver legge til rette for at utbyggerne velger å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjonerer under ett?

Eventuelle lovendringer må balansere utbyggerens interesser i utbyggingsperioden og sluttbrukernes behov for forutberegnelighet på en god måte. En utbyggers behov for fleksibilitet og rådighet over eiendommen i alle byggetrinnene må avstemmes mot interessene til de seksjonseierne som har flyttet inn i de første byggetrinnene.

Utvalget skal foreslå lovendringer. Utvalget står fritt med tanke på hva slags lovendringer de ønsker å foreslå, men bes spesielt om å se nærmere på de tre løsningsforslagene utvalget skisserte i NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven:

Løsningsforslag nr. 1: innføre regler etter mønster av borettslagsloven § 2-13.

Bør utbyggeren alene kunne ta beslutninger som gjelder de ikke ferdigstilte byggetrinnene i en begrenset periode etter innflytting i de første trinnene?

Løsningsforslag nr. 2: innføre «utbyggingsseksjon» som seksjonstype.

Bør den delen av tomten som knytter seg til de senere byggetrinnene kunne seksjonerer som en utbyggingsseksjon, og som utbyggeren alene har rådighet over?

Løsningsforslag nr. 3: enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier.

Bør utbyggeren kunne vedtektsfeste lempeligere flertallskrav for sammenslåing? Sammenlign også forslag nr. 3 under punkt 5 nedenfor.

5. Andre spørsmål utvalget skal vurdere

5.1 Forslag innkommet i høringen av NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven

Departementet ber om at utvalget i tillegg vurderer følgende forslag som innkom i høringen av NOU 2014:6:.

5.1.1 Bør det innføres regler om omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie? Etterlyst av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Borettslagsloven § 13-5 har regler som beskriver vilkårene og fremgangsmåten for omdanning av boligaksjeselskap til borettslag. Utvalget bes vurdere om de samme hensynene som ligger bak reguleringen i § 13-5 gjør seg gjeldende ved omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie. Dersom utvalget kommer til at også eierseksjonsloven bør ha slike regler, bes utvalget om å foreslå konkrete lovendringer.

5.1.2 Bør det innføres regler som sikrer en ryddigere og mer troverdig grunnbok i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier? Etterlyst av Kartverket.

Kartverket skriver i sin høringsuttalelse at når seksjoneringen slettes, så vil pant i de opprinnelige seksjonene gå over til å hefte i den ideelle andelen som seksjonens sameiebrøk representerer. Dersom samme person(-er) har grunnbokshjemmel til flere eller alle seksjoner før slettingen, og seksjonene er beheftet med forskjellige panteretter, vil slettingen av seksjoneringen kunne føre til kompliserte prioritetsforhold i eiendommen. Ettersom panterettene hefter i ulike ideelle andeler, regnes det likevel ikke som prioritetskollisjoner.

Utvalget bes vurdere om det trengs lovendringer for å sikre en ryddigere og mer troverdig grunnbok, og for å unngå hjemmels- og heftelsesutfordringer i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier.

5.1.3 Bør kravet for å slå sammen eierseksjonssameier senkes (fra tilslutning til kvalifisert flertall på sameiermøtet)? Forslag fra Dalan Advokatfirma.

Utvalget bes vurdere om dagens ulovfestede krav om tilslutning (...) hindrer velbegrunnede forslag om sammenslåing av eierseksjonssameier, og om det derfor bør være tilstrekkelig med kvalifisert flertall.

5.2 Krav om egen inngang når garasjeareal seksjonerer til næringsformål

Etter fremleggelsen av proposisjonen er departementet blitt oppmerksom på at kravet om at bruksenhetens hoveddel skal ha egen inngang, kan slå uheldig ut når garasjeplasser organiseres som næringsseksjoner. Kravet om egen inngang følger av dagens eierseksjonslov § 6 første ledd tredje punktum. Regelen videreføres i forslag til ny lov § 7 første ledd bokstav c. Utvalget bes vurdere om det bør gjøres unntak fra kravet for å avskaffe eventuelle unødvendige hindre for organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner. Organisering av parkeringsplasser er drøftet i punkt 9.9.4.5 i proposisjonen, og organisering som næringsseksjoner er spesielt nevnt på side 66.»

Høringsuttalelsene til forslaget til ny eierseksjonslov er publisert på Kommunal- og moderniseringsdepartementets hjemmesider.¹

¹ Se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Horing---NOU-20146-Revisjon-av-eierseksjonsloven/id766430/>.

1.4. Utvalgets arbeid

Utvalget hadde et oppstartsmøte 19. september 2017 hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet i Oslo. I perioden fra oppnevning 30. august 2017 til overlevering av rapporten, har utvalget hatt totalt tolv møter med varighet fra én til to dager. Fire møter ble avholdt i 2017, og åtte møter i 2018. Ett todagersmøte ble holdt på Lillestrøm og det andre todagersmøtet ble holdt i Lørenskog. Øvrige møter har funnet sted i Oslo.

Utvalget har fortløpende i sitt arbeid innhentet innspill fra en rekke eksterne aktører med erfaring med ulike sider av eierseksjonsloven og større utbyggingsprosjekter som gjennomføres over tid. Flere aktører i eiendomsbransjen, offentlige organer, interesseorganisasjoner og personer med erfaring fra styrearbeid i både små og store eierseksjonssameier har vært invitert for å snakke med utvalget om de ulike temaene i mandatet.

I tillegg til innspillene utvalget har fått gjennom samtalene utvalget selv tok initiativ til, har utvalget også mottatt en rekke oppfordringer til konkrete regelendringer fra ulike hold. Anmodningene har kommet både fra privatpersoner, eierseksjonssameier, ulike aktører i eiendomsbransjen og offentlige organer. Alle innspillene er gjennomgått av utvalget, og har vært verdifulle i utvalgets drøftelser. Sett hen til det tematisk avgrensede mandatet og den begrensede tiden utvalget har hatt til rådighet, har det likevel ikke vært mulig for utvalget å gå i dybden på, eller kommentere, alle problemstillingene som har vært tatt opp. Samtlige innspill har imidlertid bidratt til å belyse mandatet fra ulike ståsteder.

Utvalget har også vært i kontakt med danske myndigheter, ettersom Danmark er ett av få naboland med sammenliknbar lovgivning på eierseksjonsrettens område. Basert på utvalgets undersøkelser, synes det ikke å ha vært tilsvarende initiativ til å regulere utbygging over tid i Danmark.

Frist for innlevering av utvalgets rapport var opprinnelig satt til 15. juni 2018. På grunn av arbeidets omfattende karakter, lot det seg ikke gjøre å overholde fristen. I brev 11. april 2018 ba utvalget Kommunal- og moderniseringsdepartementet om utsatt innleveringsfrist. I departementets brev 18. april 2018 ble utsettelse innvilget, og ny frist for innlevering satt til 15. september 2018.

1.5. Oppbygning av ekspertutvalgets rapport

Rapporten består av fem hoveddeler som samsvarer med kapittelinnstillingen. Kapittel 1 inneholder en innledning med bl.a. angivelse av ekspertutvalgets mandat og en redegjørelse for arbeidet som er utført. Kapittel 2 inneholder utvalgets generelle vurderinger av de temaene mandatet gir anvisning på. I kapittel 3 gir utvalget en redegjørelse for de økonomiske og administrative konsekvensene av sine forslag, mens det i kapittel 4 gir sine merknader til forslagene til lovendringer. Endelig inneholder kapittel 5 utvalgets forslag til lovendringer.

1.6. Bakgrunnen for utvalgets arbeid hva gjelder utbygging over tid

Ved kongelig resolusjon 14. juni 2013 oppnevnte regjeringen et offentlig utvalg for å vurdere revisjon av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Utvalget avga sin utredning 18. august 2014 i NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. Utredningen ble sendt på høring med frist for innspill 15. desember 2014. Etter en høringsrunde der det kom mange innspill, la Kommunal- og moderniseringsdepartementet 16. desember 2016 frem Prop. 39 L (2016-2017) for Stortinget. Proposisjonen inneholdt forslag til en helt ny eierseksjonslov for å avløse lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Forslaget ble vedtatt som ny lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, med noen endringer etter komitébehandlingen i Stortinget. Den nye loven, med unntak for enkelte bestemmelser, trådte i kraft 1. januar 2018.

Behovet for bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter over tid ble tatt opp allerede i NOU 2014:6. Det offentlig oppnevnte utvalget hadde imidlertid et avgrenset mandat og begrenset tid. Utvalget nøyde seg derfor den gangen med å gi en situasjonsbeskrivelse, peke på problemstillingene, samt å formulere generelle forslag til mulige løsninger som dannet grunnlaget for dette ekspertutvalgets mandat. En rekke høringsinstanser støttet et slikt initiativ, og departementet sluttet seg til dette i sin proposisjon.

Initiativet ble fulgt opp av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, og opprettelsen av ekspertutvalget ble varslet i Prop. 39 L (2016-2017) kapittel 25. Målsettingen var at ekspertutvalget skulle «tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid med tanke på å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse».²

Redegjørelsene som er gitt i forarbeidene er sentrale for ekspertutvalgets arbeid fordi de har dannet grunnlaget for mandatets hovedproblemstilling og de løsningsforslagene som utvalget konkret er oppfordret til å ta stilling til.

I likhet med i NOU 2014:6 punkt 3.9.3, tok man i Prop. 39 L (2016–2017) punkt 22 også for seg forenkling av reglene for sammenslåing av eierseksjonssameier.³ Søkelyset var da primært på matrikuleringen og forholdet til seksjonseierne kreditorer, og ikke den forutgående prosessen i sameiene som skulle sammenslås. Mange av vurderingene som er gjort knyttet til sammenslåing i proposisjonen, har likevel vært viktige for utvalgets vurdering av enklere regler for sammenslåing for god eiendomsdannelse i utbyggingsprosjekter over tid.

Utvalgets drøftelser av hovedproblemstillingen og de ulike løsningsforslagene er inntatt i rapportens punkt 2.3.

1.7. Bakgrunnen for de øvrige temaene i mandatet

1.7.1. Innledning

Mandatets punkt 5.1 og 5.2 inneholder til sammen fire andre spørsmål som utvalget er bedt om å vurdere. Disse spørsmålene er basert på forslag innkommet under høringen knyttet til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. De fire tilleggstemaene i mandatet tar for seg konkrete og avgrensede spørsmål som på ulike måter relaterer seg til eierseksjonssameier og eierseksjonsloven. Spørsmålene og deres bakgrunn gjennomgås kort i det følgende.

² Prop. 39 L (2016-2017) s. 9 andre spalte.

³ Prop. 39 L (2016-2017) s. 126 første spalte flg.

1.7.2. Omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameie

I mandatets punkt 5.1.1 reises spørsmålet om det «bør innføres regler om omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie på linje med reglene om omdannelse i borettslagsloven § 13-5».

Regler som forenkler omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameier er etterlyst av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) i høringen knyttet til NOU 2014:6. Det er i høringsuttalelsen 4. desember 2014 bl.a. vist til at forslaget opprinnelig ble spilt inn til lovutvalget, og at det gjentas i høringsrunden fordi temaet ikke var omtalt i NOU 2014:6.

Utvalgets drøftelse av denne problemstillingen er inntatt i rapportens punkt 2.4.1.

1.7.3. Grunnboka ved oppløsning av eierseksjonssameier

I utvalgets mandat punkt 5.1.2 reises spørsmålet om det «bør innføres regler som sikrer en ryddigere og mer troverdig grunnbok i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier». Spørsmålet er reist av Kartverket i forbindelse med høringen knyttet til NOU 2014:6, og er begrunnet i et ønske om å forebygge hjemmels- og heftelseskonflikter i forbindelse med oppløsningen av eierseksjonssameier.

Utvalgets drøftelse av denne problemstillingen er inntatt i rapportens punkt 2.4.2.

1.7.4. Flertallskrav ved sammenslåing av eierseksjonssameier

I mandatet punkt 5.1.3 reises spørsmålet om kravet for å slå sammen eierseksjonssameier bør senkes fra tilslutning (at alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig) til kvalifisert flertall (2/3 flertall) på sameiermøtet. Forslaget kommer etter en henvendelse fra Dalan Advokatfirma.

Spørsmålet om hvilket flertallskrav som skal gjelde ved sammenslåing av eierseksjonssameier er nært beslektet med løsningsforslag nr. 3 til mandatets hovedproblemstilling. I det følgende vil derfor utvalget ikke behandle dette spørsmålet i mandatet separat, men temaet står sentralt i vurderingen av enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier under hovedproblemstillingen.

Utvalgets drøftelse av denne problemstillingen er derfor inntatt i rapportens punkt 2.3.6 og 2.4.3.

1.7.5. Krav om egen inngang til garasje når det er seksjonert som næringsformål

Etter fremleggelsen av Prop. 39 L (2016-2017) ble departementet gjennom en henvendelse fra Bing Hodneland Advokatselskap DA oppmerksom på at enkelte formuleringer i proposisjonen punkt 9.9.4.5, på s. 66, gjorde at kravet om at bruksenhetens hoveddel skal ha egen inngang, kunne forstås på en slik måte at det slo uheldig ut når garasjeplasser organiseres som næringsseksjoner.

Utvalget ble i mandatet punkt 5.2 bedt om å vurdere om det bør gjøres unntak fra kravet til egen inngang for å avskaffe eventuelle unødvendige hindre for organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner.

Utvalgets drøftelse av denne problemstillingen er inntatt i rapportens punkt 2.4.4.

1.8. Sammendrag av rapportens hovedinnhold

Utvalget har arbeidet etter et detaljert og tematisk sammensatt mandat. Enkelte av spørsmålene i mandatet har gitt grunn til å foreslå regelendringer, mens andre temaer etter utvalgets vurdering ikke foranlediger forslag om nye regler.

Når det gjelder mandatets hovedproblemstilling om bedre regulering av større utbyggingsprosjekter, foreslår utvalget å forenkle reglene for sammenslåing av eierseksjoner bl.a. ved å fastsette et krav om to tredjedels flertall og å lage et standardisert søknadsskjema for sammenslåing. Se rapporten punkt 2.3.6. Videre har utvalget videreutviklet ideen om utbyggingsseksjon til en modell som er ment å bidra til mer effektiv og hensiktsmessig eiendomsdannelse i større utbyggingsprosjekter. Se rapporten punkt 2.3.5. Det er foreslått flere lovendringer for gjennomføring av en slik modell. Utvalget har derimot ikke funnet grunn til å foreslå innføring av regler etter mønster av borettslagsloven § 2-13 i eierseksjonsloven. Se rapporten punkt 2.3.4.

Utvalget har også utredet behovet for regelendringer innenfor de øvrige temaene som er omhandlet i mandatet. Utvalget har ikke funnet grunn til fremme forslag om innføring av særskilte regler for omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameier. Dette er nærmere begrunnet i punkt 2.4.1 i rapporten. Utvalget foreslår å innføre regler som søker å sikre en mer ryddig og troverdig grunnbok i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier. Av hensyn til sammenheng i regelverket, foreslås regelendringene gjennomført ved forskrift, og det er derfor ikke fremmet forslag om lovendring. Se punkt 2.4.2 i rapporten. Endelig fremmer utvalget ikke forslag om unntak fra krav til egen inngang til seksjoner når garasjeplasser organiseres som næringsseksjoner. Etter utvalgets vurdering er de praktiske sidene ved dette spørsmålet i tilstrekkelig grad ivaretatt gjennom gjeldende regelverk. Se punkt 2.4.4.

I punkt 2.4.5 har utvalget av eget tiltak kommentert et tema som mange aktører har adressert overfor utvalget. Det dreier seg om kravet til klar avgrensning av seksjoner når parkeringsplasser organiseres som næringsseksjoner. Etter utvalgets vurdering er det ikke behov for regelendringer på dette punktet.

2. Utvalgets generelle merknader

2.1. Innledning

I dette kapittelet drøfter utvalget behovet for lovendringer knyttet til spørsmålene som tas opp i mandatet. Videre presenteres utvalgets forslag. Innledningsvis redegjør utvalget kort for begrepsbruken hva gjelder temaene i mandatet. Deretter tar utvalget først for seg mandatets hovedproblemstilling om utbygging over tid, se rapporten punkt 2.3. Deretter drøfter utvalget de øvrige temaene som er tatt opp i mandatet, se rapporten punkt 2.4. Avslutningsvis tar utvalget også opp et annet spørsmål som ikke er nevnt i mandatet, nemlig spørsmålet om hva som tilfredsstiller lovens vilkår til «klart avgrenset» for parkeringsarealer. Spørsmålet er reist av ulike aktører underveis i utvalgets arbeid.

2.2. Begrepsbruk

2.2.1. Nærmere om størrelsen på eierseksjonssameier

Mandatet bygger på en forutsetning om at store sameier har flere fordeler sammenliknet med små. Informasjonsinnhenting utvalget har gjort, har støttet denne oppfatningen, se særlig punkt 2.3.2.2. Det er likevel viktig for utvalget å understreke at det ikke ved dette har tatt stilling til hva som er «passe stort» eller at små sameier i seg selv er negativt.

Utvalgets undersøkelser indikerer at det store flertallet av eierseksjonssameier i Norge er små i betydningen under 10 seksjoner i hvert sameie. Utvalget antar f.eks. at en rekke av eierseksjonssameiene som inngår i denne statistikken er tomannsboliger og liknende.

Det er den *relative størrelsen* som er det sentrale for utvalget når det i rapporten omtaler henholdsvis store og små sameier. Det siktes ved dette til de tilfellene der utbygger har én eiendom som er planlagt bebygget, som deles opp i mindre eiendommer og flere eierseksjonssameier av hensyn som ikke primært dreier seg om god eiendomsdannelse. Når utvalget skriver om små eller mindre sameier, siktes det typisk til eierseksjonssameier som er mindre enn de kunne vært hvis lovgivningen i større grad la til rette for utbygging over tid. På samme måte er det når utvalget omtaler store sameier. Da siktes det til den størrelsen et eierseksjonssameie kunne fått dersom eiendommens ulike byggetrinn ble samlet i ett stort eierseksjonssameie.

2.2.2. Nærmere om flertallskrav i eierseksjonsloven og rapportens terminologi

Temaene under hovedproblemstillingen i utvalgets rapport knytter seg i stor grad til spørsmålet om hva et eierseksjonssameie kan bestemme i ulike sammenhenger. Sentralt i den sammenhengen er hvilke flertallskrav som stilles til forskjellige beslutninger.

I eierseksjonsloven har man i hovedsak tre ulike former for flertallskrav. For det første kan årsmøtet treffe en rekke viktige og praktiske avgjørelser med vanlig flertall av de avgitte stemmene.⁴ Dette omtales også gjerne som «simpelt flertall» og betyr at mer enn 50 % av de avgitte stemmene har vært i favør av et forslag. I rapporten bruker utvalget uttrykkene «simpelt flertall», «vanlig flertall» og

⁴ Se bl.a. eierseksjonsloven § 49 første ledd.

«alminnelig flertall» om hverandre. De gir alle anvisning på samme faktiske forhold, at mer enn 50 % har stemt for et forslag.

Det andre praktisk viktige flertallskravet i eierseksjonsloven er når loven eller vedtektene stiller krav om at et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet har vært for en konkret løsning.⁵ Dette omtales gjerne som «to tredjedels flertall» eller «kvalifisert flertall». Utvalget bruker i denne rapporten begge uttrykksformene.

Det tredje sentrale flertallskravet i eierseksjonsloven er det som i eierseksjonsloven av 1997 ble omtalt som «tilslutning».⁶ Det kan minne om enstemmighet, men det er ikke det samme. Krav om tilslutning gjelder uavhengig av oppmøte på årsmøte. I någjeldende lov er dette uttrykket erstattet med at seksjonseierne «uttrykkelig sier seg enige».⁷ Kravet om tilslutning eller uttrykkelig enighet kan enten gjelde berørte seksjonseiere eller samtlige seksjonseiere. I rapporten bruker utvalget både uttrykkene «tilslutning» og «uttrykkelig enighet» om det samme, men det vil bli presisert om det er tale om enighet hos alle eller bare de berørte seksjonseiere.

2.3. Utbygging over tid

2.3.1. Innledning

I mandatets punkt 1 og 2 gis det en utfyllende beskrivelse av dagens situasjon i større utbyggingsprosjekter, herunder hvilke utfordringer utbyggere kan møte når en utbygging over tid skal organiseres. Dagens situasjon er at utbyggingsprosjekter ofte organiseres som flere eierseksjonssameier, i stedet for ett større sameie. I mandatet redegjøres det i denne sammenheng for hvilke ulemper en slik oppdeling kan innebære for sluttbrukerne. Mandatet bygger således på en grunnleggende forutsetning om at det i den lange driftsfasen et bygg har, ofte vil være en fordel for seksjonseierne å være del av et stort eierseksjonssameie fremfor flere mindre.

Mandatet presenterer tre ulike løsningsalternativer for å legge til rette for etablering av mer hensiktsmessige driftsenheter, som mulige svar på den beskrevne utfordringen: Innføre regler etter mønster av borettslagsloven § 2-13,⁸ innføre utbyggingsseksjon som egen seksjonstype og enklere regler for sammenslåing av eierseksjonssameier. Utvalget har i sitt arbeid ikke funnet andre modeller som i større grad ivaretar de ulike interessene som gjør seg gjeldende når en mer effektiv og hensiktsmessig eiendomsdannelse skal vurderes, enn de som skisseres i mandatet.

Før utvalget går inn på de konkrete vurderingene av de ulike løsningsforslagene, vil det først bli redegjort nærmere for enkelte sentrale temaer som har med organiseringen av utbyggingsprosjekter å gjøre. Det første temaet som tas opp er mulige fordeler ved større eierseksjonssameier fra et driftsperspektiv, se punkt 2.3.2.1. Deretter redegjøres det for hvordan større utbyggingsprosjekter organiseres i dag, bakgrunnen for dette, og hvilke utfordringer dette byr på, se punkt 2.3.2.2. I forlengelsen av dette redegjøres det for seksjonseierne og utbyggernes sentrale interesser, se punkt 2.3.3.

⁵ Se bl.a. eierseksjonsloven § 49 annet ledd.

⁶ Se bl.a. eierseksjonsloven 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven 1997) §23.

⁷ Se bl.a. eierseksjonsloven §§ 26 annet ledd, 27 siste ledd, 29 annet og siste ledd.

⁸ Lov om borettslag 6. juni 2003 nr. 39 (borettslagsloven).

2.3.2. Organisering av større utbyggingsprosjekter

2.3.2.1. Drift av eierseksjonssameier – fordele og ulemper med større og mindre enheter

Det underliggende formålet med denne delen av utvalgets arbeid, er etter mandatet å vurdere om det bør tas grep for å sikre etablering av mer hensiktsmessige driftsenheter ved utbygging av fast eiendom som organiseres som eierseksjonssameier.

Hva driften av et eierseksjonssameie består i, vil naturlig nok variere svært mye. Dette avhenger av en rekke forhold, som for eksempel eierseksjonssameiets sammensetning, dets karakter og beliggenhet. I mandatet ligger det en antakelse om at dagens eiendomsorganisering ikke alltid gir en hensiktsmessig størrelse på eierseksjonssameiene, i den forstand at det ofte opereres med mindre sameier enn det som er optimalt.

Det er ikke mulig å gi et generelt svar på hva som er en optimal størrelse på et eierseksjonssameie. Dette spørsmålet kan kun besvares i det enkelte tilfellet, og svaret vil nok i noen grad kunne variere med hva man vektlegger i vurderingen. Uansett er det neppe grunnlag for å trekke slutningen «jo større, jo bedre» i denne sammenhengen. Det er likevel slik at det ofte vil være noen fordele ved større enheter, fremfor mindre. Utvalgets samtaler med ulike aktører, og særlig styremedlemmer i ulike eierseksjonssameier, har belyst dette.

En mulig fordel ved et større eierseksjonssameie, fremfor flere små, er de såkalte «stordriftsfordelene», typisk ved at de totale drifts- og vedlikeholdsutgiftene blir lavere. Dersom behovene for eksterne tjenester er noenlunde like, er det grunn til å tro at et større eierseksjonssameie vil kunne oppnå bedre betingelser ved innkjøp, sammenlignet med hva flere mindre vil oppnå. Flere eierseksjonssameier kan selvfølgelig gå sammen om innkjøp av eksterne tjenester, men det vil ofte være administrativt tyngre å gjennomføre, enn hvor det skjer i regi av et større sameie. Det er naturligvis vanskelig å kvantifisere mulige økonomiske effekter av større eierseksjonssameier på dette punktet, men at det foreligger et effektivitetspotensial kan ikke være særlig tvilsomt.

Hvor et utbyggingsprosjekt i dag deles opp i flere eierseksjonssameier, er det relativt vanlig at de ikke er helt uavhengige av hverandre, men at de knyttes mer eller mindre tett sammen gjennom ulike fellesanlegg. Et eksempel er at det etableres en felles garasjekjeller organisert som en anleggseiendom, et annet eksempel er felles utomhusarealer. Slike fellesanlegg eies gjerne i sameie mellom de ulike eierseksjonssameiene eller seksjonseierne. Drift og forvaltning av slike fellesanlegg forutsetter et større eller mindre samarbeid mellom eierseksjonssameiene, som normalt må antas å innebære en administrativ byrde, sammenlignet med en situasjon hvor det hele var organisert som ett eierseksjonssameie.

Tilsvarende er det også nokså vanlig at ulike eierseksjonssameier har felles infrastruktur for bl.a. elektrisitet, renovasjon og (fjern)varme. Også slike fellesanlegg gir administrative byrder, for eksempel knyttet til måling og fordeling av forbruk. Dersom slike prosjekter i stedet var bygget ut som ett stort sameie, kunne man unngått de praktiske, juridiske og administrative utfordringene det reiser når anleggene betjener flere sameier. Når anleggene kun betjener ett stort sameie, driftes det som et alminnelig fellestiltak i det store sameiet, og kostnadsfordelingen følger direkte av eierseksjonsloven eller vedtektene for sameiet.

En annen mulig fordel ved større eierseksjonssameier, som særlig har vært påpekt av styremedlemmer som utvalget har vært i kontakt med, er at rekrutteringsgrunnlaget til styrene blir bedre. Erfaringen som har blitt formidlet til utvalget, er at det i mindre eierseksjonssameier kan være

utfordrende å finne kandidater som er villige til å påta seg styreverv. Ytterligere tilkommer at drift og forvaltning av fast eiendom ofte krever en kompetanse som ikke alle besitter. Ved etablering av større eierseksjonssameier øker sannsynligheten for at noen har slik kompetanse som kan komme fellesskapet til gode. Videre vil etableringen av større sameier fjerne noen av de komplekse strukturene med fellesområder og -anlegg, og således gjøre grensesnittene enklere og mer oversiktlige. Erfaringsvis vil det også være lettere i større sameier å gjennomføre positive bomiljøtiltak som ivaretar alle grupper av beboere.

Utvalgets arbeid har brakt på det rene at det i en del tilfeller kan være fordeler ved å etablere større eierseksjonssameier. Som utvalget kommer tilbake til nedenfor, og som det allerede fremkommer av mandatet, er det ikke alltid at hensynet til hensiktsmessige driftsenheter er det eneste som vektlegges når de grunnleggende beslutningene om organiseringen av et utbyggingsprosjekt tas. Tvert imot er det grunn til å tro at det er andre premisser som ofte er viktigere i denne sammenhengen, jf. punkt 2.3.2.2 nedenfor.

2.3.2.2. Dagens organisering av utbyggingsprosjekter og utfordringer ved denne

Boligforsyningen i Norge er i liten grad regulert. Tilfanget av nye boliger styres i stor grad av markedsaktørene. Utbyggere er derfor i stor grad prisgitt utviklingen på boligmarkedet ved realiseringen av prosjektet. Dette er sentralt for å forstå hvorfor utbygging av større boligprosjekter ofte deles opp i flere mindre eierseksjonssameier. En følge av friheten på nyboligmarkedet er at mye av risikoen for markedsutviklingen hviler på utbyggerne og bankene som finansierer utbyggingsprosjektene. Som en konsekvens av dette ønsker aktørene å begrense egen risiko og eksponering i markedet. Én måte å gjøre dette på, er å dele opp større utbyggingsprosjekter i flere byggetrinn.

I eiendomsorganiseringen står utbyggere i praksis overfor to hovedalternativer, dersom eierseksjonsmodellen er valgt:

- (1) Eiendommen som skal bygges ut organiseres som ett stort eierseksjonssameie, som seksjoneres under ett.
- (2) Eiendommen som skal bygges ut deles opp i flere selvstendige grunneiendommer – én pr. byggetrinn, og hver eiendom organiseres som et selvstendig eierseksjonssameie.

Innenfor hvert hovedalternativ er det mange ulike organiseringsvarianter. Etter det utvalget har erfart, er alternativ to det klart mest brukte i dagens marked. Utbyggeres behov for kontroll over prosjektet, herunder å ha muligheten til å gjennomføre endringer underveis, er en sentral del av grunnen til dette. Behovet for fleksibilitet til å gjøre endringer kan ha mange ulike årsaker. For eksempel kan markedsendringer tilsi bygging av færre, flere eller andre enheter enn det som opprinnelig var planlagt. Forhold ved tomtens beskaffenhet eller tekniske nyvinninger kan innebære behov for omprosjektering osv. Videre kan kjøperne ha endringsønsker.

Sentralt i denne sammenhengen er at det ofte vil stilles krav om et visst forhåndssalg før man igangsetter byggearbeidene. Slike krav er vanlig å stille fra finansieringskildene, før man kan begynne å trekke på byggelånsfinansieringen. Det er heller ikke uvanlig at utbyggere opererer med slike krav internt, for å begrense risikoeksponeringen. Etter det utvalget erfarer, er krav på 40-60 % forhåndssalg ikke uvanlig.

Oppfyllelsen av et krav om forhåndssalg medfører i praksis, i seg selv, at utbyggingsprosjekter deles opp i mindre enheter, eller byggetrinn. For det første vil antallet enheter som må forhåndsselges bli lavere ved en oppdeling, og tidsperspektivet blir tilsvarende kortere. Dette begrenser risikoen som utbyggerne og finansieringskildene eksponeres for. Selv med krav til forhåndssalg, vil det være en rekke enheter som må selges etter at prosjektet er igangsatt, og risikoen knyttet til dette vil være større jo flere enheter som må selges og jo lenger tidsperspektiv man står overfor. I praksis vil også muligheten til å tilpasse seg endringer i markedet være begrenset, når (deler av) utbyggingsprosjektet er kommet til dette punktet – gjennom forhåndssalgene har utbyggerne pådratt seg forpliktelser overfor sine kjøpere.

Dette underbygges også av at slike endringer det er vist til her, ofte gjør det nødvendig med reseksjonering som krever vedtak med to tredjedels flertall på årsmøtet i et eierseksjonssameie, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd. Etter hvert som seksjoner overdras til kjøperne, vil utbyggere miste muligheten til å beslutte endringene som ønskes utført – de vil være avhengige av samtykke fra en tilstrekkelig andel av de som har kjøpt eierseksjoner. Dette innebærer en risiko for utbyggerne.

Utvalget er kjent med at enkelte utbyggere benytter kjøpekontrakter der kjøperne avtalerettslig forplikter seg til å bruke sin stemmerett på en bestemt måte, for å gi utbyggeren en større fleksibilitet. Det er usikkert om en slik fremgangsmåte vil sikre utbyggere reell kontroll over prosjektet. Utbyggers suksessive tap av kontroll når eiendommen seksjoneres som ett stort sameie fremstår følgelig som en sentral grunn til at flere mindre sameier velges fremfor ett stort sameie, da utbyggerne ved en slik organisering av prosjektene bevarer større kontroll.

Det synes således – som allerede nevnt – å være det ovennevnte som er styrende ved valg av organiseringsform, fremfor hensynet til etablering av hensiktsmessige driftsenheter.

En organisering av utbyggingsprosjekter i større enheter kan også ha positive effekter for utbyggerne. Som allerede nevnt i punkt 2.3.2.1, er det i dag relativt vanlig at det uansett oppdeling i mindre eierseksjonssameier etableres ulike fellesanlegg. Dette krever en gjennomarbeidet fremdriftsplan og behov for harmoniserte vedtekter for de ulike eiendommene. Også for utbyggere vil oppdeling derfor kunne innebære både økt tidsbruk og høyere kostnader, sammenliknet med om prosjektet i stedet ble organisert som ett eierseksjonssameie. Saksbehandlingsbyrden for det offentlige, gjennom et økt antall dele- og oppmålingssaker, øker også ved oppdeling av prosjekter.

Når prosjektet deles opp i flere eierseksjonssameier, får utbyggere etter hvert også flere ulike styre- og forholde seg til enn om det kun hadde vært ett sameie. Flere ulike sameier stiller høyere krav til effektiv kommunikasjon, med god (og lik) informasjon til alle seksjonseiere. Organisering i større sameier kan dermed også her være en fordel.

Utvalgets undersøkelser har vist at det allerede i dag er eksempler på at det i større utbyggingsprosjekter har vært brukt modeller hos enkelte eiendomsutviklere som baserer seg på en slags «utbyggingsseksjon». Dette viser etter utvalgets syn at det også fra utbyggers side er ønske om en mulighet for mer fleksible organiseringsmodeller. Dersom utbyggeren velger å organisere prosjektet sitt som ett stort sameie med trinnvis utbygging, gir imidlertid dagens regelverk utbyggeren stadig mindre kontroll etter hvert som utbyggingen skrider frem.

2.3.2.3 Oppsummering

Slik utvalget ser det, er det ofte andre hensyn enn etablering av hensiktsmessige driftsenheter som er styrende ved valg av organiseringen av utbyggingsprosjekter. Mye av bakgrunnen for dette synes å ligge i krav om forhåndssalg før igangsetting av prosjektene og utbygges behov for fleksibilitet til å kunne gjennomføre nødvendige endringer i utbyggingsperioden. I store utbyggingsprosjekter vil også lovens krav om at det må være oppnådd rammetillatelse på alle byggetrinn før seksjonering kan finne sted være en reell hindring for å etablere et stort sameie for samtlige involverte byggetrinn. Når utbyggingsprosjekter skal pågå over flere år, vil det normalt bli behov for endringer i senere byggetrinn.

Det er grunn til å anta at det kan ligge fordeler i organisering av utbyggingsprosjekter i større eierseksjonssameier både for seksjonseierne og utbyggerne. For førstnevnte vil det kunne gi mer effektive driftsenheter som gir reduserte kostnader for den enkelte, og for sistnevnte vil det kunne gi en mer effektiv gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Etter utvalgets syn er det, uavhengig av hva man måtte mene om hva som er en hensiktsmessig størrelse på et eierseksjonssameie – generelt eller i det enkelte tilfellet – viktig at regelverket legger til rette for at det kan etableres eierseksjonssameier som er mest mulig hensiktsmessige fra et driftsperspektiv. I lys av at andre hensyn i praksis ofte synes å være styrende ved valg av størrelsen på sameiet, er det etter utvalgets syn et behov for å vurdere om regelverket kan legge bedre til rette for at hensynet til hensiktsmessige driftsenheter kommer mer i forgrunnen.

2.3.3. Seksjonseieres og utbygges interesser i større utbyggingsprosjekter

Utvalget er i mandatet bedt om å «tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid, med tanke på å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse og hensiktsmessig forvaltning av eiendommen». Ved vurdering av løsningene mandatet gir anvisning på, har utvalget søkt å finne løsninger som gir et bedre sluttresultat for brukerne av eiendommen, uten at ulempene ved dette blir så store for utbyggerne at de velger ikke å benytte seg av disse. For å kunne gjøre dette, har det vært nødvendig å vurdere nærmere hvilke sentrale interesser hhv. utbyggere og seksjonseiere har på ulike stadier i et utbyggingsprosjekt.

For utbyggernes del fungerer dagens løsning med oppdeling av prosjekter i flere trinn med hvert sitt sameie godt i den forstand at utbyggerne beholder fleksibilitet i fremtidige byggetrinn med begrenset risiko. Hovedutfordringene ved dagens praksis ligger hos seksjonseierne i driftsfasen.

Utvalget har i utredningens tidlige fase vært i kontakt med en rekke aktører i bransjen, både på utbygger- og sluttbrukersiden. Gjennomgående var det et klart ønske om at eierseksjonssameier i større grad enn i dag organiseres med sikte på å sikre god drift og forvaltning, f.eks. gjennom større enheter. Enkelte har imidlertid understreket at større ikke alltid er bedre, og at større sameier ikke er noe som må fremtvinges mot seksjonseierens vilje. Utvalget er innforstått med dette, jf. ovenfor i punkt 2.3.2.2. Tilretteleggingen for etablering av større eierseksjonssameier bør derfor rette seg mot prosjekter der de faktiske forholdene ligger godt til rette for større enheter, og der oppdeling i mindre enheter i dag hovedsakelig er motivert av hensyn til utbygges forhold i byggefasen.

Seksjonseierens interesser knytter seg primært til eiendommens driftsfase. Utvalget vil bl.a. trekke frem behovet for effektive forvaltningsenheter og stordriftsfordeler av både økonomisk og administrativ art. Når sameiets fellesfunksjoner i sin helhet organiseres innenfor ett

eierseksjonssameie, regulerer eierseksjonsloven forvaltningen og kostnadsfordelingen. Dersom et prosjekt er delt opp i ulike sameier som likevel har en rekke fellesfunksjoner, slik som parkeringsanlegg, utomhusområder, strøm, renovasjon og varme, må forholdet sameiene imellom reguleres særskilt og det kan være krevende å få på plass gode og oversiktlige løsninger.

I større utbyggingsprosjekter der det etableres andre typer sameier enn eierseksjonssameier for å ivareta fellesfunksjoner på vegne av flere eierseksjonssameier, avviker kostnadsfordelingen ofte fra eierseksjonslovens regler om fordeling av felleskostnader.⁹ I slike sameier blir gjerne eierseksjonssameiernes andel av sameiene fastsatt etter brøker basert på antallet seksjoner i hver av eierseksjonssameiene, og ikke den enkeltes sameiebrøk. Det innebærer typisk at alle seksjoner får en lik kostnad for f.eks. snøbrøyting og gressklipp. På denne måten blir seksjonseierne med en lav sameiebrøk belastet en høyere andel av slike kostnader enn om eierseksjonslovens normalordning, sameierbrøken, hadde vært gjeldende.

Ved å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett, vil utbyggeren med dagens rettstilstand gradvis, og i takt med overdragelsen av bruksenheter til nye seksjonseiere, miste nødvendig flertall i sameiet og muligheten til å bestemme over den videre utviklingen av byggeprosjektet. For en utbygger vil det innebære en betydelig risiko å bli avhengig av medvirkning fra seksjonseiere for å få gjennomført sitt prosjekt.

Utvalget mener likevel at utbyggere også kan ha betydelig interesse av muligheten til å bygge større sameier istedenfor flere små, så lenge behovet for fleksibilitet og muligheten for å håndtere risiko imøtekommes. Ved å bygge større enheter vil utbyggere kunne tilby seksjoner som inngår i mer attraktive driftsenheter enn i dag. Man kan unngå tid- og kostnadskrevende deleforretninger, og gjennom hele prosessen får utbyggerne kun ett styre å forholde seg til.

I utbyggingsprosjekter som går over tid vil de innflyttende sameierne ha interesse i selvbestemmelse over egen seksjon og fellesarealer som er overtatt. Utvalget legger til grunn at dette er ukontroversielt for utbyggersiden, da den vanskelig kan sies å ha noen interesser i seksjoner som er overlevert.

Videre vil sameierne regelmessig ønske forutberegnelighet for utbyggernes videre utnyttelse av eiendommen. Dette kommer særlig på spissen hvis man legger opp til at de neste byggetrinnene skal bli en del av det samme sameiet. For utbyggernes del vil ønsket om fleksibilitet og behovet for kontroll også for de kommende byggetrinnene være avgjørende. Utbyggernes behov for fleksibilitet og kontroll for videre byggetrinn og seksjonseierens ønske om forutberegnelighet kan være motsetningsfullt. Disse interessene må avveies på adekvat vis, ved utviklingen av en ny organiseringsmodell.

Utvalget slutter seg til de synspunktene departementet gir uttrykk for i mandatets punkt 3, om at utbyggeren og sluttbrukeren i mange tilfeller har sammenfallende interesser i at det etableres ett stort sameie, men understreker at aktørenes interesser må avstemmes ved utarbeidelsen av en ny organiseringsmodell.

⁹ Eierseksjonsloven § 29.

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

2.3.4.1. Innledning

I mandatets løsningsforslag nr. 1 reises det spørsmål om utbyggerne i en større utbygging som pågår over lengre tid alene bør kunne ta beslutninger som gjelder de ikke ferdigstilte byggetrinnene i en begrenset periode etter innflytting av de første byggetrinnene. Forutsetningen for dette forslaget er at utbyggere lar hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett.

I NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven trekkes en modell etter mønster fra borettslagsloven § 2-13 frem som et mulig løsningsalternativ også for eierseksjonssameier, dog slik at det inviteres til konkret vurdering av omfang og rekkevidde av utbyggernes råderett.

2.3.4.2. Nærmere om borettslagsloven § 2-13

Det som presenteres som løsningsforslag nr. 1 i mandatet er i korte trekk basert på modellen som fremgår av borettslagsloven § 2-13 annet og tredje ledd. Bestemmelsen lyder som følger:

«§ 2-13 Avtale mellom utbyggjar og forbrukar

(1) For avtale mellom yrkesutøvar som nemnd i § 2-12 og forbrukar om rett til bustad i laget gjeld bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen ikkje er fullført på avtaletida, og elles avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1a og avhendingslova § 1-1a.

(2) Medan yrkesutøvar som nemnd i første ledd eig alle andelane i laget, kan forbrukaren etter avtale ha burett etter kapittel 5 før andelen blir overført eller teikna. Før buretten blir overteken, skal avtalen om rett til bustad i laget registrerast i grunnboka. Frå registreringa gjeld reglane om råderett over og rettsstiftingar i andel tilsvarande. Blir laget oppløyst før andelen er overført eller teikna, gjeld § 5-25 tilsvarande. Annan avtale med forbrukaren om bruksrett til bustaden er ikkje gyldig.

(3) Er buretten overteken etter andre leddet, skal andelen overførast eller teiknast seinast to år etter første overtaking av bruksrett i laget.

(4) Registrert rett i avtale som nemnd i andre ledd går over til å gjelde rett i andelen frå den tid forbrukaren blir registrert som andelseigar, om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.»

Bestemmelsen søker å avveie utbyggernes behov for fleksibilitet og rådighet i utbyggingsperioden og andelseiernes behov for forutberegnelighet. Den legger til rette for at utbyggerne kan beholde kontrollen over prosjektet i inntil to år etter at første kjøper har flyttet inn.

Dette er løst ved at andelseierne kan flytte inn uten at andelen blir overført. Stemmeretten følger andelen og medfører at utbyggeren beholder stemmeretten i inntil to år. Toårsfristen er satt av hensyn til forbrukeren slik at tiden uten stemmerett ikke skal bli for lang.¹⁰

2.3.4.3. Utvalgets vurdering

Fordi en antar at sluttbrukerne i mange tilfeller vil være best tjent med at hele eiendommen seksjoneres som ett sameie, er ikke utvalget avvisende til å gjøre det mulig for utbyggerne alene å

¹⁰ NOU 2000:17 Buretslovene s. 62 og 117 og Ot.prp. 30 (2002-2003) Lov om boligbyggelag og borettslag s. 256.

beholde kontrollen i en periode over de byggetrinnene som ikke er ferdigstilt. En slik rett på utbyggernes hånd avstedkommer imidlertid komplekse spørsmål knyttet til grensdragningen mot seksjonseierens rettigheter. Det er sentralt at en eventuell beslutningskompetanse for utbyggerne ikke svekker kjøpernes – ofte en forbrukers – rettsstilling på sentrale områder.

Borettslagsloven § 2-13 annet ledd åpner for at utbyggere etter særskilt avtale med kjøpere beholder eierskapet til samtlige andeler i laget. Det fremgår av forarbeidene til borettslagsloven at ordningen bl.a. var ansett som egnet der innflytting ikke kan skje samtidig for alle boligene.¹¹ Kjøperne får en registrert borettslag, men oppnår ikke formelt eierskap til andelen eller rettsvern for ervervet. Utbyggeren vil av samme grunn ikke få utbetalt kjøpesummen for andelen før kjøperen overtar eierskapet til denne.¹² Ettersom stemmeretten i laget er knyttet til andelen, beholder utbyggeren full beslutningsmyndighet i perioden. Utbyggeren beholder dermed kontrollen over utbyggingsprosjektet, men i praksis også for ferdigstilte deler av borettslaget.

Borettslagsloven § 2-13 gir utbyggerne en omfattende råderett når den inkluderer både ferdigstilte og uferdige deler av prosjektet. Det sentrale for utbyggerne er å beholde råderetten over ikke ferdigstilte byggetrinn. For ferdigstilte og overleverte deler av eiendommen mener utvalget at seksjonseierne bør ha full råderett.

Reguleringen i borettslagsloven begrenser utbyggernes råderett til to år. Når toårsperioden er utløpt, følger det av borettslagsloven § 2-13 tredje ledd at andelen skal overføres til alle som har fått bruksrett. Utbyggeren vil da miste kontrollen over ikke ferdigstilte byggetrinn, og risikerer at borettslaget fattar beslutninger som direkte griper inn i de deler av prosjektet som ikke er ferdigstilt på dette tidspunktet.

Etter utvalgets vurdering vil to år i mange tilfeller, særlig ved større utbyggingsprosjekter, være en for kort periode til at utbyggerne får tilstrekkelig tid til å ferdigstille fremtidige byggetrinn, og man bør i eierseksjonsloven søke en mer balansert avveining av henholdsvis utbyggernes og seksjonseierens interesser. Det ville også fremstå som et vidtgående inngrep i seksjonseierens rettigheter dersom utbyggerne skulle beholde råderetten både over ferdigstilte og ikke ferdigstilte deler av eiendommen, kanskje i en enda lenger periode. Det er videre utvalgets klare inntrykk at ordningen som borettslagsloven § 2-13 annet ledd gir anvisning på, i liten grad brukes i praksis. Det antas at hovedårsaken til dette ligger i de forhold som er påpekt foran.

Borettslagsloven § 2-13 legger videre opp til at alle bruksenheter og alt fellesareal etableres ved første seksjonering, slik at de senere tilpasninger og endringer av prosjektet må skje i form av «feilrettinger». Det vil slik utvalget ser det, være en praktisk viktig fordel å legge til rette for en modell som tillater suksessiv seksjonering underveis i byggeprosjektet, slik at seksjoneringen i størst mulig grad stemmer overens med de faktiske forhold til enhver tid.

Etter dette har utvalget ikke funnet grunn til å foreslå en løsning i eierseksjonsloven etter mønster av borettslagsloven § 2-13. Mandatets løsningsforslag nr. 1 og nr. 2 har imidlertid flere likehetstrekk, og forslagene bygger på samme grunntanke om å tilrettelegge for utbygging over tid i ett sameie ved at utbygger gis mulighet til å beholde noe rådighet også etter at enkelte deler av prosjektet er ferdigstilt. Utvalget har valgt å jobbe videre med løsningsforslag nr. 2 om «utbyggingsseksjon», da

¹¹ Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) Lov om boligbyggelag og borettslag s. 256.

¹² Selger har ikke krav på oppgjør før hjemmelen er tinglyst på kjøper, og kjøpesummen blir værende på meglers konto inntil kjøperen har oppnådd rettsvern. Se bl.a. bustadoppføringslova 13. juni 1997 nr. 43 § 46 jf. § 49.

det på grunn av nevnte forhold ved borettslagsloven § 2-13 fremstår som en mer bærekraftig løsning. Forslagene og drøftelsene utvalget kommer med under punkt 2.3.5, tar likevel også opp i seg elementer fra løsningsforslag nr. 1 og borettslagsloven § 2-13.

2.3.5. Løsningsforslag nr. 2 «utbyggingsseksjon» som seksjonstype

2.3.5.1. Innledning

Det andre løsningsalternativet som skisseres i NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven og mandatet punkt 4 er den såkalte «utbyggingsseksjonen». På samme måte som for løsningsforslag nr. 1, er modellen ment for situasjoner der hele eiendommen seksjoneres som ett stort sameie.

Modellen som NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven har kalt «utbyggingsseksjonen» bygger på suksessiv seksjonering. Forslaget gir utbygger fleksibilitet til å gjøre endringer underveis i prosjektet uten å måtte korrigere allerede etablerte seksjoner. I NOUen er utvalgets idé til utbyggingsseksjon beskrevet på følgende måte:

«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 bruksenheterne i dette byggetrinnet ble ordinære seksjoner. Ved slik reseksjonering ville utbyggingsseksjonen bli tilsvarende mindre og bare omfatte de byggetrinn som fortsatt gjenstod, 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.»¹³

I mandatet bes ekspertutvalget vurdere om innføringen av «utbyggingsseksjon» som seksjonstype vil bidra til en mer hensiktsmessig eiendomsdannelse. Mer konkret stilles spørsmålet om den delen av tomten som knytter seg til de senere byggetrinnene bør kunne seksjoneres som egen utbyggingsseksjon som utbygger råder over alene.

Utbyggingsseksjonsmodellen bygger på at utbygger ferdigstiller ett byggetrinn som seksjoneres som bolig-, nærings- og fellesareal, den såkalte «ferdigstilte delen av sameiet». Samtidig som denne delen seksjoneres på vanlig måte, seksjoneres gjenstående del av eiendommen som en utbyggingsseksjon. Deretter inkorporeres ferdigstilte byggetrinn fortløpende i den ferdigstilte delen av sameiet ved reseksjonering, og utbyggingsseksjonen blir tilsvarende mindre.

¹³ NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven s. 89 andre spalte.

Flere aktører utvalget har vært i kontakt med i forbindelse med utredningen, har gitt uttrykk for skepsis til å innføre en ny seksjonstype etter de retningslinjene som fulgte av mandatet. Når utvalget likevel har lagt betydelige ressurser i å utvikle modellen, henger det blant annet sammen med signalene som er kommet fra sluttbrukerne. Det er etter utvalgets syn hensiktsmessig at utbyggere skal ha ansvaret for og ta arbeidet med å sørge for at bruksenhetene som bygges etableres som egnede forvaltningsenheter. Dette er ikke et ansvar som bør skyves over på det nystiftede sameiet, og eventuelle nabosameier. Utvalget er oppmerksom på at en forenklet modell for sammenslåing, ref. punkt 2.3.6, kan bidra til dette. Det må likevel antas at de beste driftsløsningene først og fremst vil oppnås hvis det planlegges for dette fra starten av. Modellen for utbyggingsseksjon tar sikte på å gi utbyggerne en attraktiv mulighet for hensiktsmessig og effektiv eiendomsdannelse for seksjonseierne, uten at utbyggerne blir sittende med en uakseptabel risiko i prosjektet.

Utvalget slutter seg derfor til idéen om utbyggingsseksjon i NOU 2014:6, og har jobbet med å videreutvikle denne.¹⁴ I punktene nedenfor drøftes måter å regulere utbyggingsseksjon på i eierseksjonsloven for å gjøre dette til et praktisk virkemiddel for mer hensiktsmessig eiendomsdannelse. Å skape en ny seksjonstype er en krevende øvelse, og grensedragningen mellom de overtatte seksjonene og utbyggernes rettigheter i utbyggingsseksjonen må avstemmes og reguleres godt.

Utbyggingsseksjonen vil kunne være et nyttig virkemiddel ved bebyggelse over flere trinn med forholdsvis like vedlikeholdsbehov, hvor brukerne jevnt over har sammenfallende interesser. Uensartet bebyggelse og ulike reguleringsformål i de forskjellige byggetrinnene vil ofte ha så vidt store iboende interessemotsetninger at sluttbrukerne antakelig er best tjent med å være mindre og separate driftsenheter. Utvalget antar at utbyggingsseksjon vil være best egnet for de modne prosjektene fordi hensynet til de første seksjonseierne vil legge begrensninger på utbyggeres frihet.

Utvalget finner grunn til å understreke at utbyggingsseksjonen kun er ment som ett av flere mulige virkemiddel for organiseringen av større utbyggingsprosjekter. Det må vurderes i hvert enkelt tilfelle om sluttbrukerne vil være best tjent med et større eller mindre fellesskap.

2.3.5.2. Nærmere om utbyggingsseksjon

2.3.5.2.1. Nærmere om forholdet mellom utbyggingsseksjonen og den ferdigstilte delen av sameiet

Etter utvalgets syn bør utgangspunktet ved etableringen av utbyggingsseksjon som seksjonstype være at utbyggeren, som eier av utbyggingsseksjonen, er en seksjonseier med de samme rettighetene og pliktene som øvrige seksjonseiere i sameiet.

Relasjonen mellom eieren av en utbyggingsseksjon og de ordinære seksjonseierne er imidlertid annerledes enn mellom ordinære seksjonseiere. De grunnleggende interessene er forskjellige, og hovedutfordringen med å regulere en modell som bygger på utbyggingsseksjonstanken, er å sikre behovene både for de ordinære seksjonseierne og for utbyggerne på en god måte. Begge ønsker å ha størst mulig grad av selvbestemmelse over egne interesser. Seksjonseierne ønsker å råde fritt over egne seksjoner, og trenger også forutberegnelighet vedrørende utviklingen i prosjektet, mens utbyggere har behov for frihet til å gjøre nødvendige og hensiktsmessige endringer underveis.

Det har vært sentralt for utvalget å begrense innflytelsen utbyggeren vil ha på den delen av sameiet som ligger utenfor utbyggingsseksjonen for å beskytte seksjonseiernes selvbestemmelsesrett, samt å

¹⁴ NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven s. 89 andre spalte.

sikre utbyggerens behov for kontroll over utbyggingsseksjonen. Utvalget har kommet til at de ulike interessene best ivaretas ved at de ordinære seksjonene og utbyggingsseksjonen i størst mulig grad holdes adskilt, både hva gjelder beslutningsmyndighet og økonomi. Prinsipielt bør det være slik at seksjonseierne alene fatter beslutninger om og bærer kostnadene relatert til ferdigstilte bygg, mens eieren av utbyggingsseksjonen, typisk utbyggeren, alene fatter beslutninger om og bærer kostnadene ved utbyggingsseksjonen. Dette innebærer at utbyggingsseksjoner ikke fullt ut bør likestilles med ordinære seksjoner i et sameie, og nødvendiggjør etter utvalgets syn særskilt regulering av hvilke rettigheter og plikter som ligger til utbyggingsseksjonen.

For det første mener utvalget at økonomien i utbyggingsseksjonen og øvrige deler av sameiet bør holdes separat. Utbyggingsseksjonen bør derfor ikke tildeles noen sameiebrøk og bør heller ikke være med på å dekke noen av kostnadene knyttet til den delen av sameiet som ligger utenfor utbyggingsseksjonen. Det gjelder også fellesarealer. På den andre siden bør eieren av utbyggingsseksjonen bære samtlige utgifter knyttet til utbyggingsseksjonen. Det innebærer f.eks. at det etablerte sameiet bør forsikre sine bygninger, mens eier av utbyggingsseksjonen bør ha ansvaret for å tegne forsikring for å beskytte sine interesser. Tilsvarende bør f.eks. drift og vedlikehold av den delen av sameiet som ligger utenfor utbyggingsseksjonen ikke vedrøre utbyggingsseksjon.

For det andre mener utvalget at eieren av utbyggingsseksjonen ikke bør ha alminnelig stemmerett på årsmøtet i sameiet. Hvis seksjonseierne i det etablerte sameiet ønsker å vedta f.eks. fargekoder for markiser, inngå ulike typer service- og tjenesteavtaler eller treffe andre beslutninger som vedrører den ferdigstilte delen, mener utvalget at dette bør kunne gjøres uten at eieren av utbyggingsseksjonen skal ha beslutningskompetanse eller innflytelse forøvrig. Utvalget mener også at eieren av utbyggingsseksjonen bør være avskåret fra å stemme i saker som omfatter vedtak etter eierseksjonsloven § 49 og som krever to tredjedels flertall på årsmøte. Utvalget foreslår imidlertid at utbyggingsseksjonen bør ha stemmerett i saker som krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig eller som krever tilslutning fra den det gjelder, når spørsmålet berører utbyggingsseksjonen direkte eller fremtidige seksjoner fra utbyggingsseksjonen.

Å frata en seksjonseier alminnelig stemmerett er noe prinsipielt nytt. Det må likevel ses i sammenheng med forslagets forutsetning om at utbyggingsseksjonen og det ferdigstilte sameiet ikke bør ha felles økonomi, samt at eieren av utbyggingsseksjonen bør stå fritt til å fradele utbyggingsseksjonen og dermed fristille denne fra den allerede ferdigstilte delen av sameiet, se punkt 2.3.5.2.2 nedenfor. Utvalget mener at utbyggerens rettigheter vil bli ivaretatt i tilstrekkelig grad når det forutsettes at eieren av utbyggingsseksjonen likevel skal ha stemmerett over forhold som etter loven som krever tilslutning. Det kan f.eks. gjelde endring av kostnadsfordeling, vesentlig endring av sameiets karakter osv.¹⁵

Utvalget mener imidlertid at eieren av utbyggingsseksjonen bør ha alminnelig møte-, tale- og forslagsrett på årsmøtet.¹⁶ Eieren av utbyggingsseksjonen får ved dette mulighet, og en klar oppfordring, til å informere om pågående arbeider, fremdriftsplaner mv. Ulike problemstillinger som oppstår underveis i prosjektet bør imidlertid søkes løst i samråd med styret. En av fordelene i byggefasen både for utbyggeren og seksjonseierne ved å bruke utbyggingsseksjon fremfor å etablere flere separate sameier, vil ligge i kontinuiteten og kunnskapsbasen som etableres i relasjonen mellom

¹⁵ Eierseksjonsloven § 51 bokstav c).

¹⁶ Eierseksjonsloven § 46.

styret i eierseksjonssameiet og utbyggeren. Utvalget legger til grunn at både styret og utbyggeren vil kunne ha nytte av dette.

2.3.5.2.2. Nærmere om rammene for eierens råderett over utbyggingsseksjonen

Etter eierseksjonsloven reguleres seksjonseiernes rettslige og faktiske råderett over egen seksjon av §§ 24 og 25. Fordi formålet med en utbyggingsseksjonen vil være utvikling, må eierens rådighet over utbyggingsseksjonen være en annen enn det som gjelder for de ferdigstilte seksjonene.

For at utbyggingsseksjon skal være et aktuelt alternativ for utbyggere, og derved sikre de mulige fordelene for sameierne som ligger i å bli ett stort sameie, må utbyggerne innrømmes noe fleksibilitet. Men går fleksibiliteten for langt, vil det innebære et for stort inngrep i seksjonseiernes interesser.

Kjøperne av seksjonene i de første byggetrinnene vil gjennom bl.a. vedtatt reguleringsplan for området ha en relativt klar forventning om hvordan eiendommen for øvrig kommer til å bli bygget ut, og hvordan eierseksjonssameiet til slutt vil være sammensatt. Utvalget mener som utgangspunkt at utbyggerne bør kunne gjøre hensiktsmessige endringer i utbyggingsprosjektet så lenge utbyggeren ikke handler i strid med pådratte kontraktsforpliktelser eller foretar omfattende endringer av eiendommens utforming og sameiets karakter. For å ivareta de andre seksjonseiernes interesser, er det likevel nødvendig med noen klare rammer for utbyggenes handlingsrom. Bakgrunnen for dette ligger nettopp i at forutsetningen er at senere ferdigstilte seksjoner skal bli del av det samme eierseksjonssameiet.

Eierseksjonsloven § 51 bokstav c) stiller allerede krav til samtykke fra samtlige sameiere for tiltak som medfører «vesentlig endring av sameiets karakter». Utvalget finner ikke grunn til å endre denne, og bestemmelsen vil således etter forslaget gjelde også for utbyggingsseksjonen. Det innebærer f.eks. at nye byggetrinn som skal innlemmes etter hvert, bør ha omtrent samme kostnadsbilde hva gjelder drift og vedlikehold som de ferdigstilte delene av eierseksjonssameiet. Den rettslige standarden i bestemmelsen gir imidlertid ikke veldig stor forutberegnelighet for partene, og utvalget ser det slik at det vil være hensiktsmessig med supplerende rammer som er klarere.

Ettersom det allerede ved seksjonering med utbyggingsseksjon vil foreligge en reguleringsplan for eiendommen med relativt konkrete krav til utforming, mener utvalget at det er hensiktsmessig å benytte reguleringsplanen som ramme for utbyggenes rådighet over utbyggingsseksjonen.

I en utbyggers prosjektering og planlegging av fremtidige byggetrinn kan det oppstå behov for endringer av den vedtatte reguleringsplanen eller allerede innvilgede byggetillatelser. Mange av disse endringene vil være nødvendige for at utbyggeren skal kunne bygge optimalt og ivareta sluttbrukernes, samfunnets og egne interesser på best mulig måte. Utvalget mener det er en rekke eksempler på tiltak hvor en utbygger trenger tillatelse fra plan- og bygningsmyndighetene, som i liten grad har reell betydning for seksjonseierne i den ferdigstilte delen av sameiet. Mange endringer vil være av en karakter som ikke bør kunne hindres av allerede innflyttede seksjonseiere. Følgelig mener utvalget at det vil være uhensiktsmessig om utbyggere generelt skulle være forhindret fra å søke om dispensasjon eller andre endringer fra opprinnelige reguleringsplaner eller offentlige tillatelser for prosjekter seksjonert med utbyggingsseksjon. Samtidig er det klart at utbyggerne ikke bør stå fritt til å gjøre enhver endring av prosjektet så lenge bygningsmyndighetene innvilger det.

Hensikten med grensedragningen som foreslås mellom utbyggernes råderett over utbyggingsseksjonen og sameiernes selvbestemmelse over den ferdigstilte delen av sameiet, er å etablere et rammeverk som sikrer utbyggerne muligheten til å foreta en rasjonell og markedsmessig utbygging av prosjektet uten at sameiet endres i betydelig grad fra hva kjøperne hadde grunn til å forvente. Gjennom de begrensningene i utbyggernes råderett som trekkes opp nedenfor, mener utvalget at seksjonseierne behov for forutberegnelighet med hensyn til prosjektets utforming i stor grad ivaretas. I flere henseende sikres sameierne samtidig større grad av innflytelse ved utvikling innenfor eget sameie, enn det som ville være tilfelle om utbyggingen hadde foregått på en naboeiendom.

Utvalget er åpne for at kriteriene for utbyggers råderett som angis nedenfor kan utformes på andre måter, men temaene som er adressert i forslaget er etter utvalgets syn de sentrale.

2.3.5.2.3. Begrensninger av utbyggernes råderett med utgangspunkt i reguleringsplanen

Utvalget mener som nevnt at den vedtatte reguleringsplanen for eiendommen vil være et egnet utgangspunkt når en skal fastsette begrensningene i utbyggernes råderett over utbyggingsseksjonen. Reguleringsplaner er offentlig tilgjengelige dokumenter, noe som sikrer gjennomsynlighet.

Utvalget har sett nærmere på hvilke tiltak fra eieren av utbyggingsseksjonen sin side som i størst grad antas å påvirke seksjonseierne i den ferdigstilte delen av sameiet. Etter en konkret vurdering foreslår utvalget at eier av utbyggingsseksjonen ikke alene kan beslutte å søke om endringer av reguleringsplanen på følgende punkter:

- tillatt høyde for byggverket,
- tillatt grad av utnytting,
- arealformål i reguleringsplanen, og
- byggegrenser, unntatt byggegrenser under terreng

Ettersom rammene for eierens råderett knyttes til ovennevnte kriterier, vil det være et vilkår for å kunne seksjonere en eiendom med utbyggingsseksjon at den vedtatte reguleringsplanen inneholder bestemmelser om disse kriteriene. I motsatt fall vil ikke forutsetningene for å seksjonere med utbyggingsseksjon være til stede. Utvalget foreslår derfor at utbyggeren i søknad om seksjonering med utbyggingsseksjon pålegges å dokumenteres at reguleringsplanen inneholder bestemmelser om de nevnte kriterier, og at seksjoneringsmyndighetene kontrollerer dette som en del av saksbehandlingen.

Utvalget har falt ned på nettopp disse fire kriteriene fordi endringer på de angitte områdene er egnet til å påvirke den ferdigstilte delen av sameiet i betydelig grad. Hvis eier av utbyggingsseksjonen, typisk utbyggeren, ønsker å foreta endringer av prosjektet som innebærer endring av de fire nevnte kriteriene i reguleringsplanen, bør dette derfor først kunne gjøres etter samtykke fra de andre seksjonseierne, dersom utbyggingsseksjonen senere skal kunne innlemmes i eierseksjonssameiet ved reseksjonering. Motsatt bør eieren av utbyggingsseksjonen alene kunne beslutte endringer i prosjektet som berører andre krav i reguleringsplanen såfremt kommunen samtykker, se dog sikkerhetsventilen i eierseksjonsloven § 51 bokstav c) omtalt ovenfor og nedenfor i punkt 2.3.5.2.5.

Tillatt høyde for byggverket vil normalt være presist angitt i reguleringsplanen. Høyden på nabobygg er et forhold som det må antas at er sentral for seksjonseierne i den ferdigstilte delen av sameiet. Forslaget innebærer at eieren av utbyggingsseksjonen vil være avskåret fra å bygge høyere på neste byggetrinn enn det som fremgikk av reguleringsplanen da de første seksjonseierne kjøpte. Ønsker eier av utbyggingsseksjonen å endre reguleringsplanen for å bygge høyere, må vedkommende sikre seg samtykke.

På samme måte vil økt utnyttelse av eiendommen i gjenstående byggetrinn, typisk ved at det bygges tettere, være egnet til å påvirke allerede innflyttede seksjonseiere på en måte som gjør at eieren av utbyggingsseksjonen bør være avhengig av samtykke. Byggegrenser over terreng fastsatt i reguleringsplanen er også en del av dette bildet. Dersom det bygges tettere eller bygningene i neste byggetrinn plasseres annerledes enn hva reguleringsplanen gir grunnlag for, vil dette være egnet til å påvirke strøket og også opplevelsen av de første byggetrinnene i den ferdigstilte delen av sameiet. Tilsvarende gjelder for endret arealformål. Etablerte seksjonseiere vil ofte være opptatt av om det kommer bolig eller næring i neste byggetrinn. Utvalget mener at forventningene til hvordan byggene blir liggende i forhold til hverandre, omfanget av bebyggelsen og formålet med bebyggelsen er beskyttelsesverdig i en slik grad at utbyggeren trenger samtykke for å foreta endringer i vedtatt reguleringsplan.

Det kan tenkes tilfeller hvor eieren av utbyggingsseksjonen kommer til at det er nødvendig å søke om dispensasjon eller endring av reguleringsplanen innenfor de nevnte fire kriterier for å realisere prosjektet, og som således vil kreve samtykke. Spørsmålet er hvilke krav som bør stilles til et slikt samtykke.

Utvalget mener som nevnt at de fire ovennevnte kriteriene er av sentral betydning for innflyttede seksjonseiere. Dette taler etter utvalgets syn for at det bør settes krav til sameiets saksbehandling av utbyggers ønske om samtykke til endring. Et krav om tilslutning fra samtlige seksjonseiere vil imidlertid etter utvalgets syn gjøre muligheten for å oppnå samtykke til endring unødvendig tidkrevende og modellen lite praktisk. Utvalget mener derfor at det bør kreves tilslutning fra minst to tredjedels flertall på årsmøtet for å gi samtykke til endringer som nevnt. Et krav om kvalifisert flertall vil reflektere betydningen av en slik avgjørelse, samtidig som det vil være en praktisk regel for utbyggeren.

Behovet for tilslutning fra et kvalifisert flertall på årsmøtet for endringer av prosjektet som berører noen av de fire nevnte kriteriene, gjør at eieren av utbyggingsseksjonen har behov for å få spørsmålet behandlet på årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes kun én gang i året, og det vil trolig ofte være behov for å få spørsmålet behandlet raskere. Utvalget foreslår derfor at eieren av utbyggingsseksjonen gis rett til å kreve at styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte.¹⁷ Av hensyn til fremdriften i prosjektet mener utvalget at det er hensiktsmessig at det også settes en frist for styret til å kalle inn til ekstraordinært årsmøte slik at det kan avholdes innen 30 dager etter krav om innkalling ble mottatt av styret.

Dersom seksjonseierne ikke samtykker til endringene eieren av utbyggingsseksjonen har foreslått, mener utvalget at eieren av utbyggingsseksjonen bør kunne skille ut utbyggingsseksjonen fra eierseksjonssameiet, jf. punkt 2.3.5.2.8.c) nedenfor. Dersom vilkårene for fradeling av eiendommen er oppfylt, vil eieren av utbyggingsseksjonen ha full rådighet over den videre utviklingen av eiendommen innenfor de rammer som nabolovgivning og annet relevant regelverk setter. I disse

¹⁷ Eierseksjonsloven § 42 og § 43.

tilfellene vil altså ikke utbyggingsseksjonen innlemmes i den resterende delen av eierseksjonssameiet, men i stedet fradeles og utgjøre en ordinær naboeiendom som kan seksjoneres i et nytt eierseksjonssameie. Alternativet til fradeling for eieren av utbyggingsseksjonen vil være å holde seg innenfor de rammer reguleringsplanen setter på de ovennevnte punktene, og fortsette utbyggingen innenfor det etablerte sameiet.

For at lovreguleringen skal være effektiv er det etter utvalgets syn nødvendig at den understøttes i den kommunale saksbehandlingen.

Utvalget foreslår at utbygger i forbindelse med innsendelse av byggesøknad for utbyggingsseksjonen plikter å opplyse, ved avkrysning eller på annen måte, hvorvidt det søkes om dispensasjon som berører ett eller flere av de fire kriteriene. I så fall bør det kreves at utbygger også dokumenterer at nødvendig samtykke er innhentet fra et kvalifisert flertall på årsmøtet i sameiet. Det kan f.eks. gjøres ved at kopi av signert protokoll fra det aktuelle årsmøtet fremlegges. Hvis eieren av utbyggingsseksjonen fastholder dispensasjonssøknaden uten å ha fått nødvendig samtykke fra sameiet, vil eieren av utbyggingsseksjonen måtte søke om fradeling. Se nærmere under punkt 2.3.5.2.8 om dette.

Utvalget foreslår at plan- og bygningsmyndighetene i forbindelse med behandlingen av byggesøknader for utbyggingsseksjoner kontrollerer utbyggers opplysninger på dette punktet. Hvis utbyggeren har opplyst at det søkes dispensasjon som berører ett av de fire kriteriene, må det følge med enten dokumentasjon på samtykke fra sameiet eller en delingstillatelse. Legger ikke utbygger frem dokumentasjon på ett av disse forholdene, foreslår utvalget at kommunen fastsetter at slik dokumentasjon er et vilkår for brukstillatelse for det omsøkte tiltaket. Igangsettingstillatelse bør kunne gis, men da er eieren av utbyggingsseksjonen gjort uttrykkelig oppmerksom på at det er vedkommende sin risiko å fortsette inntil enten samtykke eller delingstillatelse foreligger.

Utvalget ser at denne avgrensningen av råderetten eieren av utbyggingsseksjonen har styrker de andre seksjonseiernes posisjon sammenliknet med den de ville hatt dersom utbyggingen ble gjort på en naboeiendom, ved at det kreves aktivt samtykke fra årsmøtet for at utbyggeren skal kunne gjennomføre de aktuelle endringene. Som tidligere nevnt mener imidlertid utvalget at utbyggeres råderett bør begrenses i disse tilfellene fordi det er tale om forhold som potensielt kan være av vesentlig betydning for allerede innflyttede seksjonseiere. Seksjonseiernes berettigede behov for forutberegnelighet rundt forhold av vesentlig betydning bør etter utvalget vurdering beskyttes. Samtidig har utbyggeren frihet til å beslutte endringer og tilpasninger av prosjektet så lenge de fire sentrale kriteriene i reguleringsplanen ikke berøres.

2.3.5.2.4. Prinsippene for eierbrøken kan ikke endres

Sameiebrøken er bestemmende for fordelingen av felleskostnader mellom seksjonseierne, med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller eierseksjonssameiets vedtekter.¹⁸ Sameiebrøken er som hovedregel også bestemmende for vektingen av stemmeretten for seksjoner i sameier som består av både nærings- og boligseksjoner.¹⁹

Utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at alle seksjoner har en sameiebrøk som ligger fast, og ikke kan endres uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.²⁰ Utvalgets forslag bygger på at utbyggingsseksjonen ikke har noen fastsatt eierbrøk, jf. punkt 2.3.5.2.1 ovenfor. Ved reseksjonering der nye seksjoner skal innlemmes fra utbyggingsseksjonen, må imidlertid de nye seksjonene få tildelt eierbrøk, og med den betydning dette har må prinsippene for fastsettelse av eierbrøk i de fremtidige seksjonene være faste og gjennomsluttelige. Prinsippet bør etter utvalgets syn være at nevneren i det eksisterende eierseksjonssameiet økes tilsvarende telleren i nye eierseksjoner ved innlemmelse av disse i sameiet. Dette er også nødvendig fordi utbyggingsseksjonsmodellen bygger på at utbygger alene kan beslutte reseksjonering for innlemmelse av nye seksjoner i den ferdigstilte delen, og derved også endre sameiebrøken, se punkt 2.3.5.2.7 om dette nedenfor. Dette bryter på et sentralt punkt med lovens utgangspunkt om at brøken ligger fast.

For å ivareta interessene til seksjonseierne i den ferdigstilte delen av eierseksjonssameiet når brøken endres uten tilslutning, mener utvalget – som nevnt – at prinsippet for fastsettelsen av brøken bør ligge fast. Det vil skape forutberegnelighet for de allerede innflyttende seksjonseierne knyttet til hva endringene i brøken vil bestå i. Videre vil de innbyrdes verdiforhold i sameiet ivaretas.

Utvalget foreslår at departementet i forskrift kan gi nærmere bestemmelser om hvordan sameiebrøken skal fastsettes i sameier med utbyggingsseksjon, da dette er regler som passer mindre godt i lovs form. Ett praktisk alternativ for brøkfastssettelse vil være å ta utgangspunkt i antall kvadratmeter BRA (bruksareal) for hver bruksenhet. Dette gjøres ofte allerede i dag. Et annet alternativ kan være kvadratmeter BTA (bruttoareal). Det sentrale er at det gjennom hele prosessen benyttes samme grunnlag for å beregne brøken i de ferdigstilte seksjonene og seksjonene som innlemmes fra utbyggingsseksjonen ved reseksjonering.

Utvalget foreslår at det ved (re)seksjoneringsbegjæringer for utbyggingsseksjoner stilles krav om at eieren av utbyggingsseksjonen gir opplysninger om prinsippet for fastsettelse av eierbrøken. For eksempel kan eieren erklære, ved avkryssing eller på annet måte, at forskriftskravene er fulgt for fastsettelse av eierbrøk i sameier med utbyggingsseksjon og at samme prinsipp er lagt til grunn i samtlige byggetrinn. Hvis det ikke er tilfelle, må eieren av utbyggingsseksjonen dokumentere at de øvrige seksjonseierne har gitt tilslutning til et annet prinsipp for fastsettelse av eierbrøk. I motsatt fall skal reseksjoneringssøknaden avslås av kommunen.

2.3.5.2.5. Vesentlig endring av sameiets karakter

Større eierseksjonssameier og driftsenheter er egnet til å gi fordeler for seksjonseierne, men det innebærer også større usikkerhet for seksjonseierne at sameiet utvides suksessivt. Utvalget har med henvisning til reguleringsplanen søkt å fastsette noen grenser for hvilke endringer i prosjektet

¹⁸ Eierseksjonsloven § 29.

¹⁹ Eierseksjonsloven § 52.

²⁰ Eierseksjonsloven § 29 annet ledd, Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner s. 171 annen spalte, Hagen m.fl., Eierseksjonsloven [1997] kommentarutgave, 2. utg. 2008, s. 221 flg.

utbyggerne kan gjøre uten samtykke fra to tredjedels flertall på årsmøtet. I tillegg mener utvalget at det er av betydning for sameiernes rettigheter at det foreligger en «sikkerhetsventil» som beskytter mot eventuelle vidtrekkende endringer som ikke fanges opp av de andre begrensningene, jf. også ovenfor i punkt 2.3.5.2.3.

Etter eierseksjonsloven § 51 bokstav c) må alle seksjonseierne uttrykkelig si seg enige i beslutninger om «tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter».

Terskelen er etter loven ment å være høy. I forarbeidene beskriver departementet innholdet i bestemmelsen på følgende måte:

«Å beslutte at alle boligseksjonene i sameiet med unntak av én kan gjøres om til næringsseksjoner, kan for eksempel være dramatisk for den ene seksjonseieren som ikke ønsker å endre formål. I vurderingen av hva som er særlig viktig må en legge vekt på både kvalitet, nytteverdi og økonomi. Tiltak som er unødvendige, kostbare og har lav nytteverdi for én eller flere seksjonseiere kan falle inn under bokstav c. Bestemmelsen skal derimot ikke hindre nødvendige og fornuftige beslutninger om oppgradering og vedlikehold. Vurderingen av om beslutningen faller utenfor lovens virkeområde må basere seg på objektive kriterier, og ikke på hva den enkelte seksjonseieren måtte mene.»²¹

Som tidligere nevnt har utvalget ikke funnet grunn til å gjøre endringer i denne bestemmelsen. Utvalget mener at bestemmelsen og momentene som fremgår av forarbeidene vil innebære en skranke for utbyggeres rett til å iverksette tiltak på utbyggingsseksjonen som påvirker den ferdigstilte delen av sameiet på en urimelig måte. Sett hen til at mulige økonomiske fordeler står sentralt i motivasjonen for etableringen av større enheter, bør tiltak på utbyggingsseksjonen som påvirker økonomien i sameiet negativt, være en viktig faktor i vurderingen av om tiltaket anses å endre sameiets karakter på en vesentlig måte.

Hvis eieren av utbyggingsseksjonen for eksempel velger å utføre de siste byggetrinnene av utbyggingen med materialer som vil påføre fellesskapet vesentlige merkostnader knyttet til vedlikehold, vil dette være et forhold som etter utvalgets syn bør vektlegges i vurderingen av om tiltaket krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Eieren av utbyggingsseksjonen vil i dette tilfellet for eksempel ha anledning til å foreslå skjevdeling av vedlikeholdskostnader i sameiets vedtekter for å forsøke å oppnå tilslutning fra samtlige seksjonseiere for sitt forslåtte tiltak. Oppnås ikke slik tilslutning, vil eieren av utbyggingsseksjonen være henvist til å endre planene sine eller å bringe utbyggingsseksjonen til opphør. Sistnevnte beskrives nærmere nedenfor.

Utvalget bemerker at eierseksjonsloven § 51 bokstav c) også vil innebære en skranke for hva den ferdigstilte delen av sameiet kan beslutte, da tiltak som krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere også vil kreve tilslutning fra utbyggingsseksjonen. Se nærmere under punkt 2.3.5.2.1.

2.3.5.2.6. Varslingsplikt til styret i sameiet

Når utvalget foreslår at det skal fastsettes grenser for eieren av utbyggingsseksjonens råderett over utbyggingsseksjonen, blir det et spørsmål om hvordan en skal kontrollere at eieren holder seg innenfor disse rammene i de neste byggetrinnene. Spørsmålet er berørt ovenfor i punkt 2.3.5.2.3. Etter utvalgets syn er det sentralt at styret i sameiet som representerer den ferdigstilte delen holdes

²¹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 189.

løpende orientert om utbyggingsprosjektet, og på den måten settes i stand til å ivareta egne interesser.

Utvalget foreslår å pålegge eieren av utbyggingsseksjonen en formell varslingsplikt til styret i sameiet på lik linje med det som følger av krav til nabovarsel etter plan- og bygningsloven.²² Plikten til å nabovarsle etter plan- og bygningsloven gjelder når en skal iverksette tiltak som krever byggetillatelse fra kommunen. Etter gjeldende regler vil verken de andre seksjonseierne eller styret i sameiet anses som en «nabo» i lovens forstand, men utvalget foreslår at eierseksjonssameiet ved styret omfattes av gruppen som skal nabovarsles når slik plikt ellers foreligger etter gjeldende regler. En av fordelene med nabovarsling er at dette allerede er et kjent element i utbyggingssaker, slik at det kun er kretsen av mottakere som utvides.

Nabovarselet skal inneholde en beskrivelse av tiltaket og bør være tydelig nok til at naboene kan vurdere om de blir berørt av det planlagte tiltaket. F.eks. skal det uttrykkelig fremgå av varselet dersom tiltaket krever dispensasjon.

På denne måten får styret en oppfordring til å ta stilling til om de ulike tiltakene eieren av utbyggingsseksjonen planlegger å igangsette er innenfor de fastsatte rammene for utbyggingsseksjonen.

Dersom utbyggeren ønsker å foreta endringer i de neste byggetrinnene som går utenfor den råderett som eieren av utbyggingsseksjonen har, vil eieren – etter utvalgets forslag – aktivt måtte innhente samtykke fra to tredjedels flertall på årsmøtet, jf. punkt 2.3.5.2.3 ovenfor. Nabovarsel til styret vil ikke være tilstrekkelig, og det vil ikke ha betydning for endringsadgangen hvordan styret forholder seg til et nabovarsel.

2.3.5.2.7. Seksjoneringen

Det finnes i dag ikke andre seksjoneringsformål enn bolig- og næringsformål. Begge disse formålene er i alminnelighet ment å være endelige løsninger, selv om loven på nærmere vilkår åpner for reseksjonering.²³ Forslaget om «utbyggingsseksjon» i mandatet som en ny og midlertidig seksjonstype introduserer derfor noe nytt både hva gjelder formål og varighet.

Dersom man skal innføre muligheten for å etablere en utbyggingsseksjon mener utvalget at vilkårene for seksjonering som utgangspunkt bør være de samme som for alminnelige eierseksjonssameier. Det innebærer bl.a. at begjæringen kun kan omfatte én grunneiendom, at hele eiendommen omfattes av seksjoneringen og at hver seksjon har enerett til å bruke bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 7.

Det bør være slik at seksjoneringsbegjæringen angir alle bruksenhetene og fellesareal i bygg(ene) samt de deler av utendørs fellesareal som er planlagt frigitt eller overlevert til seksjonseierne i forbindelse med ferdigstilling av bygg(ene), og at øvrige deler av eiendommen utgjør utbyggingsseksjonen. Det innebærer at de alminnelige seksjonseierne ved seksjoneringen får råderetten over bolig- og næringsseksjonene med overlevert fellesareal, mens utbygger alene rår over utbyggingsseksjonen, dvs. den resterende delen av eiendommen, jf. punkt 2.3.5.2.1 ovenfor.

²² Se Lov om planlegging og byggesaksbehandling 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven) § 21-3.

²³ Eierseksjonsloven §§ 20 til 22.

For å ivareta seksjonseierens interesser i en situasjon hvor sameiet vil bli tilført ytterligere seksjoner på et senere tidspunkt, skaper seksjonering med utbyggingsseksjon etter utvalgets syn behov for særregler om råderetten eieren av utbyggingsseksjonen har over den delen av eiendommen som utgjør utbyggingsseksjonen. Av hensyn til klarleggingen av utbyggers rådighet, mener utvalget at det ved bruk av utbyggingsseksjon er nødvendig med en relativt detaljert reguleringsplan. Dette er nærmere beskrevet ovenfor i punkt 2.3.5.2.3.

For å legge til rette for utbygging over tid innenfor ett og samme eierseksjonssameie, bør krav til rammetillatelse for seksjonering etter utvalgets syn bare gjelde for den delen av eiendommen som skal seksjoneres til bolig- og/eller næringsseksjoner på vanlig måte.²⁴ Et krav om rammetillatelse for de deler av eiendommen som skal utgjøre utbyggingsseksjonen vil kunne gjøre ordningen lite praktisk og lite fleksibel. Etter utvalgets syn bør det først på det tidspunkt hele eller deler av utbyggingsseksjonen skal innlemmes i det allerede etablerte eierseksjonssameiet, foreligge rammetillatelse for den delen av utbyggingsseksjonen som resekssoneres til ordinære seksjoner.

Utvalget foreslår at det ved seksjonering med utbyggingsseksjon benyttes seksjonsnumre på vanlig måte. Fordi utbyggingsseksjonen er ment å skulle resekssoneres, kanskje i flere omganger, og til slutt utgå når hele eiendommen er seksjonert til bolig- og/eller næringsformål, fremstår det som lite praktisk at utbyggingsseksjonen får et seksjonsnummer i den vanlige nummerrekkefølgen. Utvalget foreslår at utbyggingsseksjonen f.eks. kan bli nummerert med seksjonsnummer «U1» eller «0». Dermed vil det endelige eierseksjonssameiet enkelt kunne få løpende seksjonsnummer i rekkefølge, samtidig som utbyggingsseksjonen markeres som noe spesielt i den tiden den består.

Eierseksjonsloven § 7 bokstav b) stiller krav om at alle seksjoner ved seksjoneringen får egen sameiebrøk. Sameiebrøken er bl.a. viktig fordi den gir uttrykk for den enkeltes eierandel og forholdsmessige ansvar i sameiet. Brøk fastsettes ofte basert på bruksenhetenes areal.

Hensikten med utbyggingsseksjonen er at den midlertidig skal være ubebygget eller under utbygging. Som det allerede fremgår av punkt 2.3.5.2.1, foreslår utvalget at det ikke fastsettes egen brøk for utbyggingsseksjonen. Utbyggingsseksjonen er ment å være i endring ved at den skal resekssoneres til bolig- eller næringsseksjoner og fellesareal etter hvert som byggetrinnene ferdigstilles. Det innebærer at det vil være vanskelig å fastsette en brøk for utbyggingsseksjonen og at en eventuell brøk uansett vil være i endring. Videre fremstår det som unødvendig å fastsette en brøk for utbyggingsseksjonen når utvalgets forslag bygger på at eieren av utbyggingsseksjonen alene skal ha råderett og økonomisk ansvar for utbyggingsseksjonen. Ved senere resekssonering til bolig- og næringsseksjoner, må det imidlertid fastsettes brøk på vanlig måte for disse.

Forutberegnelighet knyttet til størrelsen på eierbrøken og fremtidig kostnadsandel vil stå sentralt for allerede innflyttede seksjonseiere. Utvalget mener derfor at det bør være klare regler for fastsettelse av sameiebrøk for seksjonene i sameier med utbyggingsseksjon, se nærmere i punkt 2.3.5.2.4. Når eierseksjonssameiet utvides ved resekssonering av utbyggingsseksjonen, vil nevneren for sameierbrøkene også i den allerede etablerte delen av sameiet øke tilsvarende.

For at utbyggingsseksjonen skal være et fleksibelt verktøy for utbyggere, herunder ta høyde for senere endringer, og ivareta seksjonseierens rettigheter, er det viktig at modellen er robust. Utvalget mener derfor at den delen som ved første seksjonering er ferdigstilt bør kunne stå på egne ben. Det innebærer at det sammen med det som seksjoneres til bolig- og næringsformål, samt fellesareal i

²⁴ Eierseksjonsloven § 8.

første runde, også må være sikret nødvendig uteareal. Normalt inneholder bestemmelsene i den kommunale reguleringsplanen konkrete krav til minste uteoppholdsareal (MUA) til f.eks. boliger angitt i antall kvadratmeter.²⁵ Utvalget legger derfor til grunn at eieren av utbyggingsseksjonen ved ferdigstillelse av ett byggetrinn samtidig opparbeider tilstrekkelig uteareal, eventuelt at seksjonseierne på annen måte sikres rett til slike arealer. Etter det utvalget erfarer, vil dette ordinært bli ivaretatt gjennom de kommunale reguleringsplanene og byggetillatelsene som gis. Utendørs fellesareal som ikke er opparbeidet eller planlagt ferdigstilt i forbindelse med et byggetrinn forblir i utbyggingsseksjonen og kan disponeres av utbyggeren til riggplass og lignende i byggeperioden.

Utvalget påpeker også at det kan vedtektsfestes at eieren av utbyggingsseksjonen i byggeperioden har bruksrett til nærmere bestemte deler av utendørs fellesareal i eierseksjonssameiet. Dette bør imidlertid også medføre at eieren av utbyggingsseksjonen bærer vedlikeholdskostnadene for det aktuelle arealet. F.eks. kan det være snakk om bruksrett til interne veier på fellesarealer i den ferdigstilte delen av sameiet for adkomst til utbyggingsseksjonen. Dette vil gi en ytterligere fleksibilitet som utvalget mener er hensiktsmessig.

Modellen med utbyggingsseksjon bygger på at det går et klart skille mellom den delen av eiendommen som utgjør utbyggingsseksjonen og den delen som utgjør den ferdigstilte delen av sameiet, jf. punkt 2.3.5.2.1 ovenfor. Det skaper behov for klare grenser mellom utbyggingsseksjonen og resten av sameiet. Videre er meningen at utbyggingsseksjonen skal reduseres gjennom reseksjonerings i takt med ferdigstillelse av byggetrinnene, og det er følgelig også behov for enkel endring av grensene. Utvalget foreslår at dette løses ved at utbyggerne plikter å angi grensene for utbyggingsseksjonen på koordinatfestet kart ved hver (re)seksjonering av utbyggingsseksjonen, uten at det stilles krav om særskilt oppmålingsforretning for fastsettelsen av grensen. Ved å legge dette inn i (re)seksjoneringsbegjæringen som tinglyses, vil det sikres notoritet for hvor grensen til enhver tid er. Når hele utbyggingen er ferdig og utbyggingsseksjonen er slettet, vil tomtens oppmålte grenser angi rammene for det ferdigstilte sameiet.

Forslaget om utbyggingsseksjon som ble fremsatt i NOU 2014:6, bygget på at eieren av utbyggingsseksjonen, typisk utbyggeren, alene måtte kunne forestå reseksjonering av utbyggingsseksjonen for å innlemme nye byggetrinn i den resterende delen av eierseksjonssameiet bestående av bolig- og næringsseksjoner, samt fellesareal.²⁶ Slik reseksjonering vil etter eierseksjonsloven § 49 som utgangspunkt kreve kvalifisert flertall på årsmøtet. Utvalget mener at utbyggerens mulighet til å gjennomføre reseksjonering av utbyggingsseksjonen på egenhånd er sentral for å sikre gjennomføringen av prosjektet og formålet om effektiv eiendomsdannelse. Innlemmelse av utbyggingsseksjonen i eksisterende eierseksjonssameie har da også vært forutsatt helt fra den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen. Utvalget mener det er få betenkeligheter med å la eieren av utbyggingsseksjonen gjøre dette på egenhånd hvis vilkårene i forslaget er oppfylt, se punkt 2.3.5.2.3 om rammene for rådigheten eieren av utbyggingsseksjonen har. Utvalget slutter seg derfor til at utbyggere i slike tilfeller alene bør kunne beslutte reseksjonering av utbyggingsseksjonen. Videre legger utvalget til grunn at anvendelse av selvkostprinsippet i gebyrfastsettelsen gjør at det kun er de nye seksjonene som innlemmes ved reseksjoneringen som gir grunnlag for gebyrberegning, ettersom seksjonene i den ferdigstilte delen forblir uendret ved innlemmelsen.²⁷ Et selvkostprinsipp vil i seg selv

²⁵ Forskrift om tekniske krav til byggverk 19. juni 2017 nr. 840 (TEK17) § 5-6.

²⁶ NOU 2014:6 s. 89 punkt andre spalte.

²⁷ Eierseksjonsloven § 15.

sette grenser for standardisering av gebyrsatsene, og vil også sette grenser for hvor lineært gebyrsatser kan benyttes.²⁸

Reseksjonering og innlemmelse av nye deler av utbyggingsseksjonen i det opprinnelige sameiet må etter utvalgets syn også kunne gjennomføres uten samtykke fra panthaverne i allerede etablerte bolig- og næringsseksjoner. Utvalget viser til omtalen i Prop. 39 L (2016-2017) av forslaget til eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd om at samtykke fra panthavere ikke er nødvendig når det er kontinuitet ved sammenslåing av to eierseksjonssameier. Departementet redegjør for at en rekke omfattende tiltak etter gjeldende lov kan fattes med kvalifisert flertall, og at forslaget følgelig ikke innebar noe vesentlig nytt for panthaverne.²⁹ Utvalget mener de samme synspunktene i stor grad også gjør seg gjeldende for panthavernes stilling ved en reseksjonering som innlemmer (en del av) utbyggingsseksjonen i det opprinnelige sameiet. Slik innlemmelse vil videre kunne være en fordel for utbyggerens bank da den etter reseksjonering, og forut for overdragelse til sluttbrukerne, vil ha pant i flere nye seksjoner og dermed realiserbare objekter.

2.3.5.2.8. Opphør av utbyggingsseksjonen

a) Innledning

Et utbyggingsprosjekt som skal pågå i flere år og bygges ut over flere trinn, vil kunne utsettes for mange endringer underveis. Det kan oppstå markedsendringer, prisøkninger, endrede politiske føringer, endrede interne forhold hos utbyggeren og andre forhold som medfører at utbyggeren ikke lenger ønsker, eller kan, gjennomføre prosjektet som opprinnelig planlagt.

Dersom utbyggeren, som eier utbyggingsseksjonen, ikke gis anledning til å avslutte eller omlegge et utbyggingsprosjekt når dette ikke lenger anses regningsvarende eller av andre grunner er hensiktsmessig å gjennomføre, vil bruk av utbyggingsseksjonen kunne oppfattes som så risikofylt for en utbygger at det ikke vil anses rasjonelt å benytte seg av modellen. Dette vil etter utvalgets syn i tilfelle være uheldig for sluttbrukerne som går glipp av de mulige fordelene som ligger i et stort sameie.

Hvis utbyggeren gis en rett til å avvikle utbyggingsseksjonen ved å fradele den aktuelle delen av eiendommen, vil det skape usikkerhet for seksjonseierne i den etablerte delen av sameiet med hensyn til hvor stort sameiet ender opp med å bli. Allerede i dag er det imidlertid en utbredt praksis at utbyggere tar en rekke forbehold knyttet til organiseringen av sameier i salgskontrakter for nye boliger. Følgelig er det relativt vanlig at seksjonseiere også i dag inngår kjøpekontrakt uten å ha kjennskap til hvordan den endelige organiseringen av sameiet blir, herunder sameiets størrelse. Det er for eksempel vanlig at selgere i kontraktene med kjøpere forbeholder seg retten til å gjennomføre slik organisering og arrondering av eiendommen som anses mest hensiktsmessig, og at dette ikke skal medføre noen justering av prisen som betales for seksjonen. Det er heller ikke uvanlig at det tas forbehold om å gjøre endringer med hensyn til antall enheter, materialvalg, konstruksjon osv., så lenge det ikke forringer kvaliteten eller verdien av seksjonene, uten at det skal gi kjøpere rett til prisjustering. Dette viser etter utvalgets syn at kjøpere allerede i dag aksepterer betydelig usikkerhet knyttet til så vel egen seksjon som sameiet som sådan, herunder endelig antall seksjoner. En adgang

²⁸ SOM-2015-947. Se også Rt. 2004 s. 1603, Ot.prp.nr.45 (2007-2008) punkt 24.5 og rundskriv H-5/02 om juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling mv., utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet.

²⁹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 129 første spalte.

for eieren av utbyggingsseksjonen til å fradele denne vil derfor etter utvalgets syn neppe stille kjøperne i noen dårligere posisjon enn det som er vanlig i dag etter gjeldende regelverk. Forskjellen er at avklaringen kan komme på et senere tidspunkt – etter at de første seksjonseierne har flyttet inn. Dette bør etter utvalgets syn ikke være avgjørende, når det praktiske alternativet i dag er flere mindre eierseksjonssameier. Videre mener utvalget også at det relativt sett er en liten ulempe sammenliknet med fordelene det vil kunne bli for sluttbrukerne i prosjektet dersom det blir lettere for eieren av utbyggingsseksjonen å innlemme flere seksjoner i ett prosjekt.

I lys av ovenstående mener utvalget at det bør være en mulighet for eieren av utbyggingsseksjonen å avhende eller avvikle utbyggingsseksjonen. For eksempel kan det være snakk om tilfeller hvor endrede forhold innebærer at utbyggeren ikke lenger har mulighet til, eller finner det tjenlig, å fortsette utviklingen av byggeprosjektet innenfor samme eierseksjonssameie.

Dersom eieren av utbyggingsseksjonen ønsker å avslutte utviklingen av eierseksjonssameiet slik det er planlagt, kan man tenke seg flere mulige handlingsalternativer. De mest nærliggende synes å være å selge utbyggingsseksjonen til andre utbyggere (b), å søke utbyggingsseksjonen fradelt (c) eller å selge utbyggingsseksjonen til de andre seksjonseierne (d). Utvalget vil se nærmere på disse handlingsalternativene nedenfor, samt situasjonen om oppstår ved tvangsrealisasjon og konkurs i punkt e).

b) Salg av utbyggingsseksjonen til andre utbyggere.

Utvalget finner det naturlig at utbyggingsseksjonen bør være et selvstendig realisasjonsobjekt på lik linje med øvrige seksjoner i eierseksjonssameiet. Den vil da kunne overdras og pantsettes på vanlig måte. Det er i seg selv nødvendig for å kunne gjennomføre utviklingen av eiendommen.

Kjøperen av utbyggingsseksjonen får ved sitt erverv rett til å utvikle prosjektet og vil være bundet av de samme rammene som den opprinnelige eieren av utbyggingsseksjonen var. Ved kjøp av en utbyggingsseksjon vil det normalt kreves særlig aktsomhet hos kjøperen blant annet på grunn av rammene for handlefrihet for eieren av utbyggingsseksjonen som vil følge både av loven og kontrakter inngått med sluttbrukerne. Utvalget kan likevel ikke se at det prinsipielt reiser andre eller mer komplekse rettslige spørsmål enn det som vil være tilfellet ved salg av annen utviklingseiendom med eget gårds- og bruksnummer i pågående prosjekter, og ser ikke behov for noen særlig regulering i disse tilfellene.

c) Fradeling av utbyggingsseksjonen.

Som det fremkommer overfor, under punkt 2.3.5.2.3, mener utvalget det er hensiktsmessig at eieren av utbyggingsseksjonen gis rett til å fradele utbyggingsseksjonen dersom det er ønskelig.

Hvis utbyggingsseksjonen fradeles, skjer det i realiteten en deling av eierseksjonssameiet. Arealet som tidligere utgjorde utbyggingsseksjonen fradeles fra sameiet og etableres med et eget gårds- og bruksnummer. Slik fradeling krever tillatelse fra myndighetene, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m.

Etter eierseksjonsloven § 49 vil fradeling kreve kvalifisert flertall på årsmøtet. Den fleksibiliteten som muligheten til å fradele gir, er av stor betydning for eieren av utbyggingsseksjonen. I motsatt fall kan en utbygger bli innelåst i et prosjekt som av ulike grunner ikke lar seg gjennomføre. For

seksjonseierne i den ferdigstilte delen av sameiet, innebærer fradeling imidlertid at de går glipp av de fordelene som ligger i å være en del av et større sameie.

Selv om hensikten med modellen for utbyggingsseksjon er å legge til rette for etableringen av større sameier, mener utvalget det lett vil virke mot sin hensikt dersom utbyggere tvinges til å gjennomføre prosjekter med utbyggingsseksjon og de begrensningene som ligger i dette. Ulempene for den etablerte delen av sameiet ved fradeling vil etter utvalgets syn ikke være større enn ved alternativet med å dele opp i mindre sameier fra starten av, uten utbyggingsseksjon. For å skape en praktisk og robust modell for utbygging av større prosjekter, foreslår utvalget å innføre en unntaksbestemmelse i eierseksjonsloven hvorefter eieren av utbyggingsseksjonen alene skal kunne beslutte å fradele utbyggingsseksjonen fra eierseksjonssameiet.

Utvalget foreslår at fradelingen gjøres ved at kommunen sender melding til tinglysing om sletting av utbyggingsseksjonen og matrikulering av fradelt tomt som normalt. Utvalget mener at det bør være samtidighet i slettingen av utbyggingsseksjonen og fradelingen for å sikre kontinuitet. Det bør derfor være anledning til å behandle sletting av utbyggingsseksjon og deling av tomten i kommunen ved samtidig innsendelse. Fradelingen bør etter utvalgets syn heller ikke utløse dokumentavgift ettersom hjemmelshaver til utbyggingsseksjonen og den nye eiendommen er den samme og det for øvrig ikke skjer noen verdioverføring.

Det vil i disse tilfellene være opp til plan- og bygningsmyndighetene å vurdere om vilkårene for fradeling av utbyggingsseksjonen som egen tomtegrunn er til stede i medhold av plan- og bygningsloven kapitler 26 til 28. Dersom det er avhengighetsforhold mellom eiendommene, for eksempel ved behov for gjensidig bruk av areal avsatt til felles parkering, uteoppholdsareal eller annet, forutsetter utvalget at kommunen på vanlig måte stiller som vilkår for fradeling at nødvendige rettigheter tinglyses på de relevante eiendommene.

Dersom eieren ikke får nødvendig tillatelse til å fradele utbyggingsseksjonen, vil eieren av utbyggingsseksjonen være henvist til enten å gjennomføre utbyggingen innenfor de særskilt nevnte rammene i den opprinnelige reguleringsplanen som er nevnt ovenfor i punkt 2.3.5.2.3, å selge utbyggingsseksjonen – med de samme begrensningene i utnyttelsen – til en tredjeperson, eller å selge til det resterende eierseksjonssameiet.

Ved fradeling foreslår utvalget at eieren av utbyggingsseksjonen og styret i sameiet får en lovbestemt plikt til å medvirke til tinglysing av rettigheter på henholdsvis den fradelte eiendommen og gjenværende deler av det opprinnelige sameiet som kommunen stiller krav om. I et slikt tilfelle finner utvalget at styret i eierseksjonssameiet bør ha myndighet til å signere nødvendige dokumenter på seksjonseierens vegne.³⁰

Ved fradeling av en utbyggingsseksjon, kan det tenkes situasjoner hvor det er etablert kjellerarealer under bakkeplan i den ferdigstilte delen av sameiet, som strekker seg innunder den opprinnelige utbyggingsseksjonen. Dette kan være praktisk der eieren av utbyggingsseksjonen ønsker å etablere en felles kjeller for flere byggetrinn, og bygger ut hele eller større deler av kjellerarealet i forbindelse med utbyggingen av første byggetrinn.

Hvordan dette skal løses ved fradeling av utbyggingsseksjonen, må bero på de konkrete forholdene i det enkelte tilfellet. Det kan tenkes flere ulike løsninger, og enkelte alternativer vil kunne kreve

³⁰ Eierseksjonsloven § 60 første ledd annet punktum jf. lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 (tinglysningsloven) § 13 siste ledd.

medvirkning fra seksjonseierne i den ferdigstilte delen av sameiet. Eksempler på løsninger kan være fradeling av kjelleren i tråd med utbyggingsseksjonens grenser (ev. med nødvendige dispensasjoner fra eierseksjonsloven og/eller plan- og bygningsloven for å gjennomføre slik fradeling), fradeling av kjelleren som sådan som en egen anleggseiendom, dispensasjon fra kravet om at en grunneiendom ikke kan strekke seg inn under en annen grunneiendom,³¹ fradeling av utbyggingsseksjonen eller deler av denne som en egen anleggseiendom over bakken og reduksjon av tomtestørrelsen til den opprinnelige utbyggingsseksjonen. Den endelige løsningen må avgjøres konkret i hvert tilfelle av de relevante myndigheter, og utvalget ser det derfor ikke som hensiktsmessig å foreslå en generell løsning for disse tilfellene.

d) Overdragelse av utbyggingsseksjonen til eierseksjonssameiet

Dersom en utbygger finner at det ikke lenger er hensiktsmessig eller regningsvarende å fortsette utviklingen av prosjektet, verken for egen regning eller ved overdragelse av utbyggingsseksjonen til andre utviklere, vil overdragelse av utbyggingsseksjonen til sameiet kunne være et alternativ. Overdragelsen vil rent praktisk kunne gjennomføres ved reseksjonering av utbyggingsseksjonen til fellesareal.

Etter eierseksjonsloven § 49 må kjøp av eiendom besluttet med kvalifisert flertall av årsmøtet. Utvalget mener at tilsvarende flertallskrav bør gjelde i tilfeller hvor eieren av utbyggingsseksjonen ønsker å overlate arealet omfattet av utbyggingsseksjonen til sameiet. Dersom sameiet ikke samtykker til å overta utbyggingsseksjonen ved reseksjonering, vil utbygger være henvist til fradeling til egen tomt eller salg til tredjeperson.

e) Tvangsrealisasjon og konkurs

Det kan oppstå tilfeller hvor økonomien til eieren av utbyggingsseksjonen svikter og panthaver(ne) beslutter tvangsrealisasjon av sitt pant eller det åpnes konkurs.

Utbyggingsseksjonsmodellen legger opp til at utbyggingsseksjonen er et eget pantobjekt som kan realiseres med de utviklingsrettigheter og -begrensninger som ligger i den foreslåtte reguleringen av utbyggingsseksjonen. På lik linje som ved frivillige salg, kan enten utbyggingsseksjonen som sådan realiseres eller den kan skilles ut som en alminnelig grunneiendom med eget gårds- og bruksnummer. Dette krever etter utvalgets syn ingen særskilt regulering.

2.3.5.2.9. Forholdet til femårsfristen i eierseksjonsloven § 22

Både mandatet og utvalgets forslag legger opp til at en utbyggingsseksjonen skal ha en midlertidig karakter. Det kan være vanskelig å forutsi progresjonen i en større utbygging, og endringer i opprinnelige planer kan ha sin årsak i en rekke forskjellige forhold som endringer i markedet, behov for offentlige tillatelser osv. Det innebærer at det kan gå noe tid mellom ferdigstillingen av ett byggetrinn og igangsettingen av det neste.

For å ivareta utbyggingsseksjonens midlertidige karakter, bør det etter utvalgets vurdering fastsettes en frist for hvor lenge en utbyggingsseksjon kan bestå uten at den videreutvikles.

³¹ Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkelloven) § 5 bokstav a).

Eierseksjonsloven åpner for å seksjonere eiendom allerede ved rammetillatelse. Det øker risikoen for feilseksjonering hvis det kommer endringer senere i prosessen. I eierseksjonsloven § 22 første ledd har kommunen hjemmel til å pålegge reseksjonering når ferdigattest er utstedt eller det har gått fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, dersom det er avvik mellom det som er bygget og seksjoneringen.

Hvis utbyggingen stopper opp over lengre tid legger utvalget til grunn at eieren av utbyggingsseksjonen normalt selv vil fradele og selge arealet som utgjorde utbyggingsseksjonen, eller tilby sameiet å overta arealet. For de tilfellene eieren av utbyggingsseksjonen forholder seg passiv, foreslår utvalget at det tas inn i loven at kommunen kan pålegge eieren av utbyggingsseksjonen å fradele denne dersom det ikke er søkt om ny byggetillatelse for hele eller deler av utbyggingsseksjonen innen fem år etter at siste midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen ble gitt.

2.3.5.3. Hovedtrekk ved utvalgets forslag om utbyggingsseksjon

Ettersom introduksjon av utbyggingsseksjon som egen seksjonstype i realiteten innebærer å innføre noe helt nytt, vil utvalget avslutningsvis oppsummere hovedtrekkene ved modellen som foreslås.

Ideen om utbyggingsseksjon baserer seg på at en utbygger kan bygge ut og seksjonere trinnvis slik som i dag, men at ferdigstilte byggetrinn innlemmes fortløpende ved reseksjonering av et allerede etablert sameie.

Utbyggingsseksjonen er ment å være et eget seksjoneringsformål som seksjoneres med et selvstendig seksjonsnummer. Utbyggingsseksjonen omfatter alle deler av eiendommen som ikke er seksjonert til annet formål. Utbyggingsseksjon foreslås å være en midlertidig løsning for å legge til rette for utbygging over tid, som eieren av utbyggingsseksjonen, typisk utbyggeren, råder eksklusivt over. Alle beslutninger for utbyggingsseksjonen tas av eieren av utbyggingsseksjonen alene innenfor nærmere bestemte rammer, og alle kostnader ved utbyggingsseksjonen bæres av ham alene. Motsatt bæres alle kostnader relatert til den ferdigstilte delen av eierseksjonssameiet av de øvrige seksjonseierne, og beslutningene som vedrører de øvrige deler av eierseksjonssameiet tas av seksjonseierne uten at eieren av utbyggingsseksjonen har stemmerett. Utbyggingsseksjonen har kun stemmerett når det skal tas beslutninger som etter lov eller vedtekter krever enighet eller tilslutning fra den det gjelder. Det fastsettes ingen egen sameiebrøk for utbyggingsseksjonen. Når nye seksjoner innlemmes fra utbyggingsseksjonen, fastsettes egen sameiebrøk for hver ny bruksenhet, mens nevneren i brøken for de eksisterende seksjonene økes tilsvarende.

Seksjonseierne i den ferdigstilte delen av sameiet vil kunne motsette seg at det skjer betydelige endringer i de påfølgende byggetrinnene av sameiet de selv er en del av – også når det skjer i utbyggingsseksjonen. Derfor er det foreslått at eieren av utbyggingsseksjonen må innhente samtykke fra et kvalifisert flertall i sameiet for å gjøre endringer som fraviker reguleringsplanen hva gjelder høyde, formål, byggegrenser og grad av utnyttelse. Dette forutsetter at reguleringsplanen for eiendommen er tilstrekkelig detaljert ved seksjoneringen. Eieren av utbyggingsseksjonen kan heller ikke gjennomføre endringer av fremtidige byggetrinn som har vesentlig betydning for sameiets karakter, og eieren kan ikke endre prinsippene for fastsettelsen av eierbrøken.

Når det senere reseksjoneres for å innlemme nye seksjoner og fellesareal fra utbyggingsseksjonen, legges det opp til at eieren av utbyggingsseksjonen tar denne beslutningen alene. Mekanismene som ligger i utbyggingsseksjonen ivaretar etter utvalgets syn både seksjonseieres og eieren av utbyggingsseksjonen sine behov for å kunne råde over henholdsvis ferdigstilte og ikke ferdigstilte

delar av eiendommen hver for seg. Eieren av utbyggingsseksjonen vil også alene ha rett til å avhende utbyggingsseksjonen eller bringe den til opphør ved fradeling som en selvstendig grunneiendom.

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

2.3.6.1. Innledning

I løsningsforslag nummer 3 i mandatets hovedproblemstilling reises spørsmålet om utbygger bør kunne vedtektsfeste et lempeligere flertallskrav for sammenslåing. I mandatet punkt 5.1.3 er utvalget videre bedt om å vurdere om krav til tilslutning hindrer velbegrunnede forslag om sammenslåing av eierseksjonssameier, og om det derfor bør være tilstrekkelig med kvalifisert flertall. Utvalget har gjennom sitt arbeid med temaet sammenslåing sett at det er behov for en tydeligere regulering av fremgangsmåten ved sammenslåing av eierseksjonssameier. Utvalgets forslag inneholder derfor også innspill til saksbehandlingen av saker om sammenslåing både i sameiene og de berørte offentlige instanser.

Temaet sammenslåing av sameier er drøftet NOU 2014:6 punkt 3.9.3, på s. 90 flg., og i Prop. 39 L (2016-2017) punkt 22, på s. 126 flg. I de nevnte forarbeidene til eierseksjonsloven ble det uttalt at det var behov for klarere og enklere regler for sammenslåing av eierseksjonssameier, og at det ikke er særlige ulemper av betydning som taler mot forenkling.³²

I det videre vil det først redegjøres for gjeldende rett på for sammenslåing av eierseksjonssameier, før de to ovennevnte forslagene vurderes nærmere.

2.3.6.2. Redegjørelse for gjeldende rett

2.3.6.2.1. Om sammenslåing etter eierseksjonsloven

Ved vedtakelsen av eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd ble det for første gang innført regler om sammenslåing av eierseksjonssameier i eierseksjonsloven. Konkret omhandler bestemmelsen forholdet til de som har tinglyste rettigheter i den enkelte seksjon ved sammenslåing, og beskriver i liten grad fremgangsmåten. Mange av vurderingene det gis uttrykk for i forarbeidene til eierseksjonsloven, er likevel også relevante for det som i mandatet er beskrevet som «Løsningsforslag nr. 3: Enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier».

Sammenslåing av eierseksjonssameier var frem til vedtakelsen av loven i 2017 kun regulert i matrikkelforskriften § 43 fjerde ledd³³. Kartverket har hatt en punktliste som viser hvordan en kan gå frem ved en sammenslåing, men fremgangsmåten har ikke vært regulert nærmere i loven. Rettstilstanden før eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd er nærmere beskrevet i NOU 2014:6 s. 90 punkt 3.9.3.2 flg. og Prop. 39 L (2016-2017) punkt 22 på s. 126 flg.

Ved vedtakelsen av eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd fjernet lovgiver et viktig hinder for sammenslåing ved at det nå fremgår av loven at rettighetshavere, herunder panthaverne, i de enkelte seksjonene i det utgående sameiet ikke behøver å samtykke dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen. De utfordringene som var forbundet med sammenslåing forut for

³² NOU 2014:6 s. 90 første spalte.

³³ Forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eigedomsregistrering (matrikkelforskriften)

vedtakelsen av eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd er nærmere beskrevet i forarbeidene.³⁴
Eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd lyder som følger:

«To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie. Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet og det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon.»

I korte trekk gjøres en sammenslåing av to eierseksjonssameier ved at ett sameie reseksjoneres og utvides med det antallet seksjoner som det utgående sameiet har. Det utgående sameiet slettes og grunneiendommene slås sammen, mens alle hjemmels- og heftelsesforhold blir overført til de nye seksjonsnumrene i det utvidede sameiet.

Etter den nye bestemmelsen i eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd legges det opp til at de nødvendige føringene i matrikkelen ved en sammenslåing gjøres samtidig. Bestemmelsen har forenklet sammenslåingsprosessen ved at den fastsetter automatisk kontinuitet for tinglyste rettigheter i den enkelte seksjonen ved en sammenslåing. Det innebærer at hjemmel og tinglyste rettigheter fra det utgående sameiet overføres direkte, slik at kreditorene beholder sin prioritet. Det betyr at det ikke kan komme mellomliggende utleggspant eller andre disposisjoner som kan forrykke de eksisterende prioritetsforholdene i den enkelte seksjonen ved sammenslåingen for det utgående sameiet. For det utvidede sameiet skjer det ingen endringer av seksjonsnumre, grunnbokshjemler eller tinglyste rettigheter for seksjonene.³⁵ Kontinuiteten gjør dermed samtykke fra kreditorer med tinglyste rettigheter i den enkelte seksjonen overflødig.³⁶ Detaljerte beskrivelser av sammenslåingsprosessen etter eierseksjonsloven er inntatt i NOU 2014:6 punkt 3.9.3.3 s. 92 første spalte og Prop. 39 L (2016-2017) punkt 22.4 på s. 128 første spalte.

Etter det utvalget erfarer, er de tekniske løsningene som trengs for å legge til rette for slik kontinuitet som eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd gir anvisning på ikke på plass ennå. I NOU 2014:6 ble det lagt til grunn at matrikkelforskriften § 8 var noe av grunnen til at oppløsning, reseksjonering og sammenslåing av bruksnumre måtte gjøres hver for seg. Matrikkelforskriften er etter det opplyste under revisjon, og utvalget legger til grunn at departementet foretar eventuelle endringer i forskriftsverket som er nødvendige for å sikre slik samtidighet som eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd forutsetter.³⁷

2.3.6.2.2. Om flertallskrav for sammenslåing etter eierseksjonsloven

Ettersom ett av temaene utvalget er bedt om å vurdere dreier seg om flertallskrav ved beslutning om sammenslåing, gis det innledningsvis en redegjørelse for hvilke flertallskrav som gjelder etter eierseksjonsloven.

For å sette spørsmålene inn i sin rette sammenheng, er det viktig å se dette i lys av den prosessen man måtte gjennom for å slå sammen eierseksjonssameier etter loven av 1997, det vil si før dagens eierseksjonslov trådte i kraft. Praksis var nedfelt i en punktliste Kartverket hadde publisert på sine nettsider, og det er redegjort for dette i NOU 2014:6 s. 90 flg.

³⁴ NOU 2014:6 s. 91 første spalte og Prop. 39 L (2016-2017) s. 127 første spalte.

³⁵ Prop. 39 L (2016-2017) s. 163 andre spalte.

³⁶ Prop. 39 L (2016-2017) s. 128 første spalte.

³⁷ Det vises her til omtalen i NOU 2014:6 s. 91 andre spalte av betydningen matrikkelforskriften § 8 har for samtidigheten.

Det første trinnet i punktlisten var oppløsning og sletting av det utgående eierseksjonssameiet. Deretter ble grunneiendommene slått sammen, før det utvidede sameiet ble reseksjonert med tilføring av de nye eierseksjonene. Det er lagt til grunn i eierseksjonslovens forarbeider at kravet fulgte av matrikkelforskriften § 8 første ledd hvorefter kommunen skal sende særskilt melding til tinglysing for hver enkelt forretning.³⁸ Løsningen medførte at det utgående sameiet, i perioden fra oppløsning til reseksjonering, ville være et ordinært tingsrettslig sameie.

I dagens eierseksjonslov § 21 fjerde ledd er det fastsatt at det ikke lenger skal være nødvendig å innhente samtykke fra rettighetshavere med tinglyste rettigheter i den enkelte seksjon ved sammenslåing av eierseksjonssameier. Reguleringen forutsetter kontinuitet, og dermed en direkte overgang fra det utgående til det utvidede sameiet.

Som det fremgår ovenfor bygget sammenslåingsprosessen etter den tidligere eierseksjonsloven av 1997 på at det utgående sameiet måtte oppløses til et tingsrettslig sameie før reseksjonering. Videre ble det lagt til grunn at oppløsning av et eierseksjonssameie til et tingsrettslig sameie krevde tilslutning fra samtlige, noe som uttrykkelig er fastsatt i dagens § 51 bokstav b).

Bakgrunnen for at man har sett det slik at sammenslåing av sameier innebærer en ordinær oppløsning av det utgående sameiet, synes å ligge i at man har forutsatt at gjennomføringen skjer i «etapper» som ovenfor beskrevet. Dersom man forutsetter at hele sammenslåingsprosessen gjennomføres i én og samme operasjon, slik eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd nå forutsetter, kan det stilles spørsmål ved om det etter dagens lov er like naturlig å si at en sammenslåing innebærer en ordinær oppløsning av det utgående eierseksjonssameiet.

Spørsmålet er ikke nærmere drøftet i forarbeidene til eierseksjonsloven, men Kommunal- og moderniseringsdepartementet har lagt til grunn at sammenslåing etter eierseksjonsloven også etter vedtakelsen av § 21 fjerde ledd innebærer en oppløsning av det utgående sameiet og følgelig krever tilslutning etter eierseksjonsloven § 51 bokstav b).³⁹

Når det gjelder det utvidede sameiet, har departementet uttalt at det «antar at sammenslåing innebærer en endring av sameiets karakter, slik at det stilles krav om at samtlige eierseksjonssameiere gir sin tilslutning».⁴⁰

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har videre i tolkingsuttalelsen 20. september 2017 (ref. 17/3877-2) lagt til grunn det samme: At utvidelse av det bestående eierseksjonssameiet også vil kreve enighet blant seksjonseierne da sammenslåing medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav c).

Utvalget mener det er grunn til å nyansere dette noe. Utvalget mener at det ikke er gitt at reseksjonering og utvidelse av det bestående eierseksjonssameiet i en sammenslåing vil være «en vesentlig endring av sameiets karakter» som krever uttrykkelig enighet blant samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav c).

Hvis en tar eksemplet der et eierseksjonssameie med 24 seksjoner utvides ved sammenslåing med et eierseksjonssameie bestående av åtte seksjoner som på alle måter likner på de eksisterende og som ikke påfører det utvidede sameiet noen vesentlig nye forpliktelser, mener utvalget at det er tvilsomt

³⁸ Matrikkelforskriften § 8.

³⁹ Se tolkningsuttalelse 20. september 2017 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, ref. 17/3877-2.

⁴⁰ Prop. 39 L (2016-2017) s. 129 første spalte.

om sammenslåingen utgjør en vesentlig endring av det utvidede sameiets karakter. I et slikt tilfelle er det etter utvalgets syn mer nærliggende å se hen til eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav c) hvoretter «rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning» krever to tredjedels flertall.

2.3.6.3. Utvalgets vurdering av enklere regler for sammenslåing gjennom redusert flertallskrav

2.3.6.3.1. Mandatets forslag om adgang til vedtektsfesting av krav til kvalifisert flertall

Løsningsforslag nr. 3 i mandatet peker primært på muligheten for å vedtektsfeste at det kun behøves kvalifisert flertall for å slå sammen sameier. Dette kan typisk tenkes gjennomført ved at det fastsettes av utbyggerne i de opprinnelige vedtektene at sammenslåing kun krever to tredjedels flertall, for på den måten å legge til rette for en enklere sammenslåingsprosess etter ferdigstillingen av for eksempel flere byggetrinn med enkeltsameier innenfor samme prosjekt.

Ulempen med å lovfeste kun en rett til å vedtektsfeste et slikt flertallskrav for sammenslåing i (de opprinnelige) vedtektene (for nye sameier), er at det ikke vil avbøte situasjonen for alle sameiene som allerede er etablert og ønsker en enklere fremgangsmåte for sammenslåing. Utvalget antar videre at en lovfestet løsning er bedre egnet for å gi en mer ensartet praksis, og sikre like rettigheter for seksjonseiere. Utvalget har derfor ikke funnet grunn til å fremme forslag om en regel som kun åpner for rett til å vedtektsfeste at et kvalifisert flertall er tilstrekkelig for sammenslåing.

2.3.6.3.2. Mandatets forslag om lovfesting av krav til kvalifisert flertall

I mandatet punkt 5.1.3 bes utvalget vurdere om kravet om enighet blant alle sameierne er til hinder for velbegrunnede forslag om sammenslåing av eierseksjonssameier, og om det derfor bør være tilstrekkelig med kvalifisert flertall. Utvalget har oppfattet dette som en oppfordring til å vurdere om krav om kvalifisert flertall for sammenslåing bør lovfestes. Som det har fremgått ovenfor i punkt 2.3.6.2.2 foreligger det etter utvalgets syn grunn til å stille spørsmål ved grunnlaget for slutningen om at sammenslåing etter gjeldende rett alltid krever tilslutning både hos det utvidede og de(t) utgående eierseksjonssameie(ne). Det sentrale i utvalgets vurdering er imidlertid om det bør fastsettes et krav til to tredjedels flertall for sammenslåing.

Det sentrale premisset for mandatets hovedproblemstilling er at det i mange tilfeller er en fordel for seksjonseierne at sameiene består av større enheter enn hva utbygger av hensyn til bl.a. egen risiko har lagt opp til, jf. punkt 2.3.2.2 ovenfor. Den etablerte praksisen med opprettelse av selvstendige eiendommer og eierseksjonssameier for hvert byggetrinn i større utbyggingsprosjekter har vedvart en stund. Utvalget har videre i punkt 2.3.2.1 redegjort for mulige effekter av større eierseksjonssameier, sammenlignet med oppdeling i mindre, og har funnet at det er grunn til å tro at det foreligger slike mulige fordeler som vil kunne realiseres gjennom sammenslåing. Utvalget antar derfor at det finnes en rekke eierseksjonssameier som har noe å tjene på å slå seg sammen.

Lovendringen i 2017 med kontinuitet for tinglyste rettigheter i seksjonene ved sammenslåing i eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd har gjort at samtykke fra seksjonseierens panthavere og andre med tinglyste rettigheter i seksjonene ikke lenger er nødvendig. Dette hinderet for sammenslåing foreligger dermed ikke lenger.

Etter gjeldende regelverk er det allerede en rekke viktige avgjørelser som kan få stor betydning for seksjonseierne, som kan fattes med to tredjedels flertall på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49

annet ledd. Etter den nevnte bestemmelse kan et kvalifisert flertall på årsmøtet fatte beslutninger om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet». Videre kan to tredjedels flertall beslutte omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, samt «salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning». Endelig kan et kvalifisert flertall samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt, og til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Ved f.eks. å avhende fellesareal, godkjenne omdanninger fra boligformål til næring og motsatt eller igangsette store ombyggingsprosesser, kan et sameie allerede etter dagens regelverk med to tredjedels flertall endre både kostnadssiden og karakteren av sameiet i betydelig grad.

I omtalen av forslaget til eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd redegjør departementet for at seksjonseiere alene allerede har begrensede muligheter for å stanse en rekke omfattende tiltak, og at forslaget følgelig ikke innebar noe vesentlig nytt for panthaverne og andre rettighetshavere. Fra Prop. 39 L (2016-2017) s. 129 første spalte hitsettes:

«Departementet viser videre til at årsmøtet kan vedta salg av deler av tomt og andre disposisjoner som påvirker verdien av seksjonenes ideelle eierandel i fellesarealene, uten at rettighetshaverne i den enkelte seksjon har veto rett mot slike beslutninger. Forslaget innebærer derfor ikke noe vesentlig nytt sammenlignet med hva panthaverne og andre rettighetshavere i dag må finne seg i når det gjelder disponering av deler av fellesarealene. At sameiebrøken endres når det opprettes nye seksjoner, er heller ikke avgjørende for spørsmålet om panthavers samtykke er nødvendig ved reseksjonering som etablerer nye seksjoner etter gjeldende rett. Dersom det gjeldende samtykkekravet ved sammenslåing skulle opprettholdes kan én enkelt rettighetshaver stoppe hele sammenslåingen uavhengig av om panteobjektets verdi reduseres eller ikke. Når det i realiteten er bruksenheten som er det sentrale ved panteobjektet, og denne forblir uendret, er en direkte overføring av heftelser uten samtykke et mindre inngrep i panthavers rett som kan forsvares av fordelene man oppnår ved å unnlate slikt samtykke.»

Utvalget slutter seg til de synspunktene departementet her gir uttrykk for hva gjelder rettighetshavernes stilling, og peker på at de samme vurderingene i stor grad også gjør seg gjeldende for den enkelte seksjonseiers stilling ved en sammenslåing. Dette taler etter utvalgets syn for at et krav om to tredjedels flertall for sammenslåing ikke vil svekke seksjonseierne rettigheter på vesentlige punkter, sammenlignet med de fordeler man kan oppnå gjennom en sammenslåing. Se nærmere om det sistnevnte i punkt 2.3.2.1 ovenfor.

I eierseksjonssameier har det tradisjonelt vært flere beslutninger enn i borettslag som krever at sameierne uttrykkelig sier seg enig (tidligere benevnt som krav om «tilslutning»). Et konkret eksempel er muligheten til å fastsette utvidet vedlikeholdsansvar for den enkelte andelseier eller sameier. I både borettslag og sameier må dette gjøres i vedtekts form. I eierseksjonssameier krever det også uttrykkelig samtykke fra den/de sameierne det gjelder, mens i borettslag kan et kvalifisert flertall pålegge den/de enkelte et slikt utvidet ansvar.⁴¹ Reglene om mindretallsvern setter likevel også skranker for hva fellesskapet i borettslag kan pålegge den enkelte andelseier. Den sterke

⁴¹ Se eierseksjonsloven § 33 tredje ledd og borettslagsloven § 5-12 femte ledd.

stillingen krav om uttrykkelig enighet har hatt i eierseksjonssameier, kan tilsi en viss varsomhet fra lovgivers side.

Som allerede nevnt krever eierseksjonsloven § 51 bokstav b) tilslutning ved et vedtak om «oppløsning» av et eierseksjonssameie. Spørsmålet er nærmere omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) kap. 18 på s. 111 flg.

Det forhold at departementet nylig har vurdert flertallskrav ved oppløsning av sameier og gitt uttrykk for at det «utvilsomt» krever at alle sameierne uttrykkelig sier seg enig, kan gi grunnlag for en forsiktighet også ved sammenslåing, i og med at man lenge har forutsatt at en sammenslåing vil forutsette en oppløsning av utgående sameie(r).

Endringen i eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd har, som utvalget allerede har vært inne på, imidlertid endret premissene noe for sammenslåingsprosessen. Reguleringen forutsetter kontinuitet, og at det dermed ikke lenger skal være slik at et utgående sameie i en periode vil være et ordinært tingsrettslig sameie. Etter utvalgets syn er det betydelige forskjeller mellom en ordinær oppløsning av et eierseksjonssameie, til et alminnelig tingsrettslig sameie, og sammenslåing av to eierseksjonssameier, selv om det ene av dem formelt slettes. Når det sikres reell kontinuitet er det ikke snakk om skifte av eierform, men at man inngår i et større fellesskap. Den omkringliggende reguleringen – gjennom eierseksjonsloven – vil således opprettholdes, i motsetning til hvor et eierseksjonssameie oppløses til et tingsrettslig sameie. Hensynene for å kreve tilslutning veier etter utvalgets syn tyngre ved en ordinær oppløsning enn ved en sammenslåing. Etter utvalgets syn gir forutsetningen om kontinuitet ved sammenslåing, og premissene den er bygget på, ikke grunnlag for å avvise en ny hovedregel om to tredjedels flertall for sammenslåing. Tvert imot legger eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd etter utvalgets syn til rette for en slik løsning.

Når det gjelder det utvidede sameiet, mener utvalget at en sammenslåing ikke fremstår som mer dramatisk enn for det utgående sameiet. Tvert imot skjer det flere – om enn i hovedsak formelle – endringer for det utgående sameiet. En lovfesting av et kvalifisert flertall vil således fremstå mindre dramatisk. Det vises bl.a. til redegjørelsen i punkt 2.3.6.2.2 over om at det også etter gjeldende rett må undergis en konkret vurdering om utvidelse av det bestående sameiet innebærer en vesentlig endring av sameiets karakter som krever tilslutning,⁴² eller om to tredjedels flertall er tilstrekkelig.

Etter utvalgets syn er det etter dette ikke avgjørende argumenter mot å fastsette et krav om to tredjedels flertall, sett opp mot de fordeler som kan oppnås gjennom slik sammenslåing. Utvalget viser til, og slutter seg til, vurderingene av dette som også er gjort i Prop. 39 L (2016-2017) punkt 22 på s. 126 flg., og NOU 2014:6 punkt 3.9.3.2 flg. s. 90. De aller fleste aktørene utvalget har snakket med, både representanter fra styrene, fra byggenæringen og boligeierne, har vært positive til å gjøre det enklere å slå sammen eierseksjonssameier.

Utvalget har også fått innspill om at simpelt flertall bør være tilstrekkelig for et vedtak om sammenslåing. Det betyr i så fall at styret som utgangspunkt skulle kunne ta avgjørelsen alene. Betydningen av en avgjørelse om sammenslåing og likehetstrekkene mellom sammenslåing og avgjørelsene som etter loven som krever to tredjedels flertall,⁴³ tilsier etter utvalgets syn at flertallskravet ikke bør settes lavere enn to tredjedeler. Det vises også til at spørsmålsstillingen i mandatet punkt 5.1.3 er begrenset til å gjelde kvalifisert flertall.

⁴² Eierseksjonsloven § 51 bokstav c).

⁴³ Eierseksjonsloven § 49 annet ledd.

Borettslagsloven har et eget kapittel 10 med regler om sammenslåing av borettslag. Der reguleres både flertallskrav og saksbehandlingsregler. I borettslagsloven § 10-2 annet ledd stilles det krav om to tredjedels flertall blant *samtlig*e andelseiere for et vedtak om sammenslåing.

Utvalget har vurdert om et slikt strengere krav til kvalifisert flertall også bør innføres i eierseksjonsloven. Utvalget mener at det skjerpede kravet i borettslagsloven må ses i sammenheng med at ulike hensyn vil gjøre seg gjeldende i henholdsvis borettslag og eierseksjonssameier. Eksempelvis vil det oftere være større innslag av fellesgjeld i borettslag som gjør at selve sammenslåingen får større økonomisk betydning for andelseierne.

Dersom flertallskravet for sammenslåing i eierseksjonssameier etter loven uttrykkelig settes til kvalifisert flertall, mener utvalget at det må være tilstrekkelig med to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet i hvert av sameiene som ønsker sammenslåing. Bakgrunnen for dette er bl.a. alle de andre vesentlige avgjørelsene som kan fattes av de fremmøtte på årsmøtet.⁴⁴ Videre mener også utvalget at det er uheldig om seksjonseiere som ikke møter eller deltar i de beslutningsfora som foreligger, ved sitt fravær skal kunne stå i veien for et rasjonelt begrunnet vedtak om sammenslåing.

Når en beslutning medfører vesentlig endring av sameiets karakter, oppstiller eierseksjonsloven § 51 bokstav c) et krav om tilslutning fra samtlige seksjonseiere. En sammenslåing kan i særlige tilfeller tenkes å utgjøre en «vesentlig endring» av de involverte sameiene.

En eventuell lovfesting av et krav om to tredjedels flertall for sammenslåing vil representere en spesialregel. Det innebærer etter utvalgets syn at terskelen for anvendelse av § 51 bokstav c) endres slik at bestemmelsen vil ha begrenset betydning ved ordinære sammenslåinger. Forholdet mellom en regel om at det kreves to tredjedels flertall for å gjennomføre sammenslåing av eierseksjonssameier og eierseksjonsloven § 51 bokstav c), vil være det samme som forholdet mellom andre regler som fastsetter krav om to tredjedels flertall og § 51 bokstav c). I utgangspunktet krever tiltaket kun to tredjedels flertall, men hvis det i det konkrete tilfellet fremstår som en «vesentlig endring av sameiets karakter» kreves det tilslutning fra samtlige eierseksjonseiere i sameiet. Sammenslåing vil således, i seg selv, ikke representere noen vesentlig endring av et sameies karakter. Det vil etter utvalgets vurdering gjelde selv om det er mange sameier som slår seg sammen, store sameiers som slås sammen med små osv. Det kreves ekstraordinære forhold ved ett eller flere av sameiene som sammenslås for at karakteren ved sammenslåing skal kunne sies å ha blitt vesentlig endret, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav c).

Bestemmelsen om mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 40 vil kunne fange opp beslutninger om sammenslåing som er egnet til å gi urimelige utslag for enkelteiere eller grupper av sameiere. Mindretallsvernet vil kunne fungere som en sikkerhetsventil dersom en sammenslåing ville medført en urimelig fordel for noen og urimelig ulempe for noen andre. En beslutning som er i strid med mindretallsvernet vil være ugyldig.

⁴⁴ Eierseksjonsloven § 49 annet ledd.

2.3.6.3.3. Problemstillinger i forlengelsen av et senket flertallskrav for sammenslåing

A. Innledning

En endring av flertallskravet for sammenslåing av eierseksjonssameier aktualiserer en del praktiske og juridiske problemstillinger som ikke direkte dreier seg om flertallskravet som sådan. Ytterligere har utvalget i sitt arbeid avdekket et behov for en viss veiledning om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier bør gjennomføres. Dette er naturlige spørsmål å behandle i forlengelsen av selve flertallskravet.

I det følgende vil utvalget derfor behandle en rekke spørsmål av denne karakter, som en konsekvens av den konklusjon som er trukket ovenfor.

B. Endring av sameiebrøken

I relasjon til flertallskravet for beslutning om sammenslåing, har utvalget sett at en sammenslåing uunngåelig vil påvirke den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at sameiebrøken ikke kan endres uten uttrykkelig enighet fra de sameierne som berøres.⁴⁵ Sameiebrøken fastsettes normalt ved etableringen av et sameie og viser hvor stor andel sameieren eier.⁴⁶ Eierbrøken vil ofte være basert på areal eller verdi, men eierseksjonsloven har få tvingende regler om den nærmere fastsettelsen av brøken.⁴⁷ Sameiebrøken er grunnlaget for fordeling av felleskostnader mellom sameierne, og i eierseksjonssameier med næringslokaler er den også bestemmende for stemmeretten. I rene boligsameier er det derimot én stemme per seksjon, enten den er stor eller liten.

Hvis det legges til rette for at sammenslåing – med påfølgende endring av sameiebrøken – skal kunne gjennomføres med to tredjedels flertall, er det nødvendig å gjøre et unntak fra regelen om at det kreves uttrykkelig enighet for endring av sameiebrøken. Hvis man ikke gjør det, vil realiteten være at flertallskravet blir tilslutning.

Dersom en endring av sameiebrøkene skal gjennomføres uavhengig av samtykke fra den enkelte, er det viktig at man ikke endrer realitetene i de allerede fastsatte brøkene og det relative forholdet mellom sameierne og sameiene. Det er behov for en modell som vil sørge for reell kontinuitet også for eierbrøkene. Sørger man for dette, vil det etter utvalgets syn ikke være betenkelig å endre sameiebrøkene i forbindelse med en sammenslåing gjennomført med to tredjedels flertall.

Hvor enkelt det vil være å sørge for kontinuitet, avhenger noe av hvordan sameiebrøkene i utgangspunktet er fastsatt.

Hvis to eller flere sameier ønsker å slå seg sammen og alle f.eks. har lagt areal etter samme beregningsgrunnlag til grunn ved fastsettelse av brøken, vil man ved å legge sammen nevnerne i brøken enkelt kunne regne seg frem til hva som blir den nye brøken for en aktuell seksjon. Dette vil medføre relativ kontinuitet for den enkelte og de opprinnelige eierseksjonssameiene imellom. Utvalget antar likevel at det i en sammenslåingsprosess, uavhengig av om eierbrøkene opprinnelig er fastsatt med utgangspunkt i areal, vil være hensiktsmessig å gjennomføre kontroll av byggenes arealer ettersom det vil ha stor betydning for brøfastsettelsen etter sammenslåingen.

⁴⁵ Eierseksjonsloven §§ 7 første ledd bokstav b) og 29, se også Hagen m.fl., Eierseksjonsloven [1997] kommentarutgave s. 88 og 222.

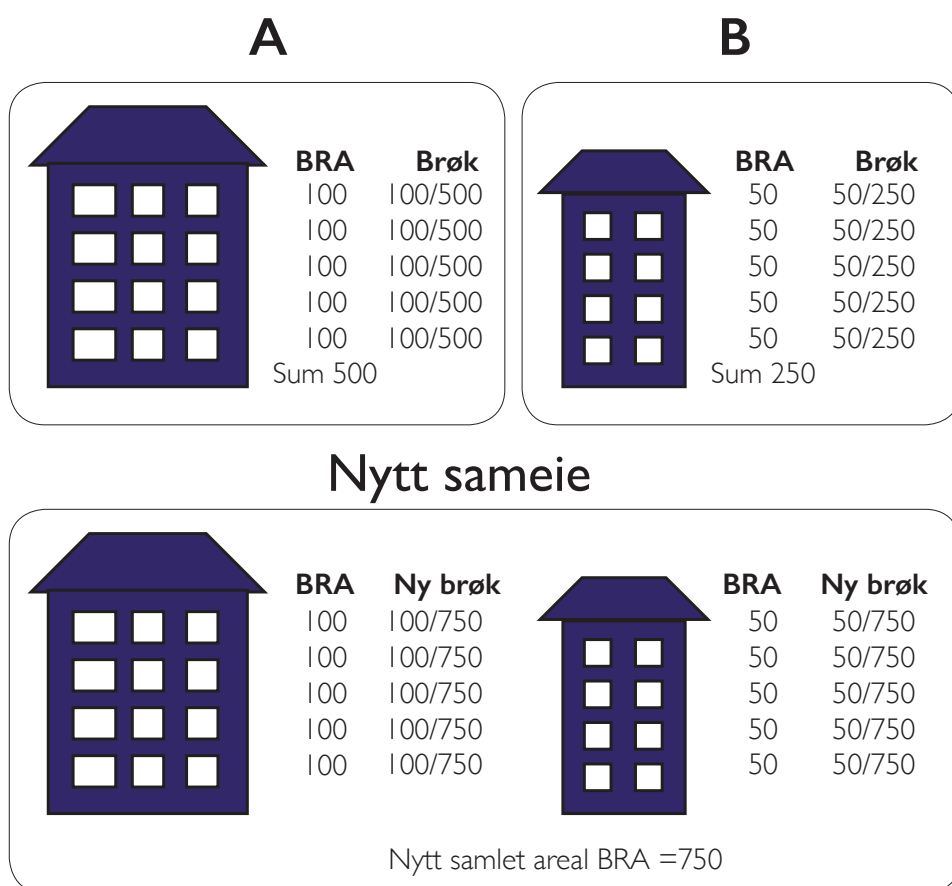
⁴⁶ Eierseksjonsloven § 4 bokstav i).

⁴⁷ Se bl.a. eierseksjonsloven §§ 4 bokstav i), 9 femte ledd og 22.

Eksempel I.

Sameiene A og B er boligsameier som begge har brukt bruksarealet for hver seksjons hoveddel (BRA) som grunnlag for fastsettelse av sameierbrøkene.

Her trengs det derfor ingen omregningsfaktor ved sammenslåingen. Ny eierbrøk for det sammenslåtte sameiet fastsettes ved at hver seksjon beholder telleren i sin opprinnelige brøk og får ny nevner som settes til summen av BRA for det nye, sammenslåtte sameiet.



Ved sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier som har brukt forskjellige grunnlag ved fastsettelsen av sameiebrøkene, vil oppnåelse av kontinuitet for sameiebrøkene kreve noe mer innsats.

Utvalget mener det i rene boligsameier er mest hensiktsmessig å ta utgangspunkt i sameienes areal og da gjerne BRA.⁴⁸ Mer komplisert blir det dersom ett eller flere av sameiene er kombinasjonssameier eller belastningen av kostnader er svært ulik per kvadratmeter i de enkelte sameiene. I slike tilfeller fastsettes gjerne fordelingen ved forhandlinger mellom de sammenslående sameiene. Fremforhandlede løsninger vil etter utvalgets syn kreve tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Man trenger imidlertid en løsning for det tilfelle at tilslutning ikke oppnås. Det viktige hensynet i denne sammenheng, er at de relative forholdene internt i hvert sameie, og mellom

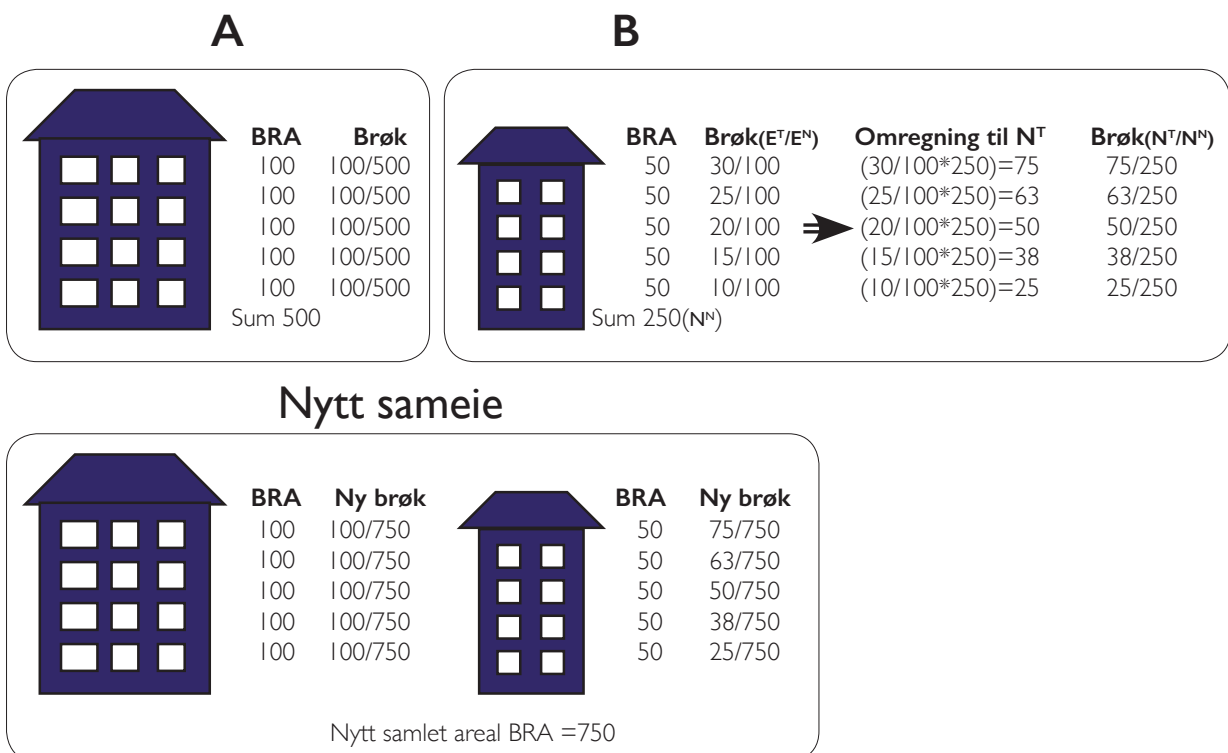
⁴⁸ BRA omtales gjerne som «bruksareal», se TEK17 § 5-4 og NS 3940:2012.

Eksemplene under viser hvordan man kan harmonisere eierbrøkene ved sammenslåing av eierseksjonssameier som i utgangspunktet har fastsatt brøk på ulike grunnlag.

Sameiene A og B skal slå seg sammen. I henhold til utvalgets forslag skal de enkelte seksjonenes areal (f.eks. BRA) legges til grunn ved fastsettelse av eierbrøker i det nye sameiet. I dette eksempelet har sameie B ved den opprinnelige seksjoneringen valgt å fastsette eierbrøken ut fra et annet kriterium enn areal (f.eks. markedsverdi). Forutsetningen for utvalgets forslag om at sammenslåing kan vedtas med to tredjedels flertall, er at det relative forholdet mellom sameierne og mellom sameiene ikke forrykkes ved sammenslåingen. Det er derfor behov for en omregning av eierbrøkene i sameie B, slik at eierbrøkene blir uttrykt som andel av sameiets areal (her BRA) uten at forholdet mellom de opprinnelige eierbrøkene endres. For å finne seksjonene i sameie B sine nye tellere i det sammenslåtte eierseksjonssameiet kan formelen under benyttes. Nevneren i det nye eierseksjonssameiets eierbrøker vil som i eksempel I bli summen av sameienes samlede BRA.

$$\frac{E^T}{E^n} = \frac{N^T}{N^n} \Rightarrow \frac{E^T \times N^n}{E^n} = N^T$$

E^T	= Teller opprinnelig eierbrøk
E^n	= Nevner opprinnelig eierbrøk
N^T	= Teller omregnet eierbrøk
N^n	= Nevner omregnet eierbrøk.



Konsekvenser for kostnadsfordeling i det sammenslåtte sameiet.

Under forutsetning av at de to opprinnelige sameiene hadde lik kostnadsbelastning pr. arealenhet vil dette også være situasjonen i det sammenslåtte sameiet. Fordelingen mellom de enkelte enhetene i de opprinnelige sameiene vil også være lik etter sammenslåingen. Det kan oppstå en skjevfordeling av kostnader mellom bruksenheter i de to opprinnelige sameiene. Dette er en konsekvens av at sameie Bs interne fordelingsbrøk videreføres også inn i det nye sammenslåtte sameiet. En slik skjevfordeling har ingen innvirkning på enhetene i det opprinnelige sameie A. Det relative forholdet mellom sameiene opprettholdes fordi kostnadene sameiene imellom fordeles etter areal.

Eksempel III.

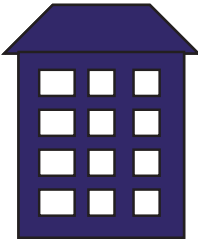
For å illustrere at formelen som er brukt i eksempel II også vil fungere som omregningsnøkkel i andre typetilfeller, gis det enda et eksempel på et annet typetilfelle. Sameiene A og B skal slå seg sammen. I henhold til utvalgets forslag skal de enkelte sameienes areal legges til grunn ved fastsettelse av eierbrøker i det nye sameiet. I dette eksempelet er sameie B et kombinasjonssameie med en næringsseksjon i 1. etasje. Ved den opprinnelige seksjoneringen har en besluttet at næringsseksjonen skal ha en lavere brøk enn næringsseksjonens areal skulle tilsi. Dette f.eks. fordi næringsseksjonen ikke har tilgang til, eller benytter, fellesfunksjoner for boligdelen i sameiet.

På samme måte som i eksempel II, er forutsetningen for at vedtak om sammenslåing kan fattes med to tredjedels flertall at man ikke her endrer den interne kostnadsfordelingen ved sammenslåingen. Det er derfor behov for en omregning av eierbrøkene i sameie B slik at eierbrøkene blir uttrykt som andel av sameiets areal (her BRA) uten at forholdet mellom de opprinnelige eierbrøkene endres. For å finne nye tellere til seksjonene i sameie B i det sammenslåtte eierseksjonssameie kan formelen under benyttes. Nevneren i det nye eierseksjonssameiets eierbrøker vil som i eksempel I & II bli summen av sameienes samlede areal. Formelen er den samme som ble anvendt i eksempel II

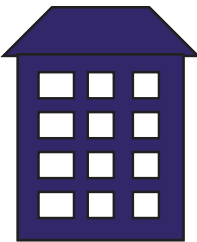
Formel for omregning av eierbrøk:

$$\frac{E^T}{E^n} = \frac{N^T}{N^n} \Rightarrow \frac{E^T \times N^n}{E^n} = N^T$$

E^T	= Teller opprinnelig eierbrøk
E^n	= Nevner opprinnelig eierbrøk
N^T	= Teller omregnet eierbrøk
N^n	= Nevner omregnet eierbrøk.

A		B			
	BRA	Brøk		BRA	Brøk(E^T/E^n)
	100	100/500		100	22/100
	100	100/500		100	22/100
	100	100/500		100	22/100
	100	100/500		100	22/100
	100	100/500		100	12/100
Sum 500			Sum 500(N^n)		
					Omregning til N^T
					(22/100*500)=110
					(22/100*500)=110
					(22/100*500)=110
					(22/100*500)=110
					(12/100*500)=60
					Brøk(N^T/N^n)
					110/500
					110/500
					110/500
					110/500
					60/500

Nytt sameie



BRA	Ny brøk
100	100/1000
100	100/1000
100	100/1000
100	100/1000
100	100/1000



BRA	Ny brøk
100	110/1000
100	110/1000
100	110/1000
100	110/1000
100	110/1000
100	60/1000

Nytt samlet areal BRA = 1 000

Konsekvenser for kostnadsfordeling i det sammenslåtte sameiet.
Konsekvensen ved sammenslåing blir lik som i eksempel II.

C. Saksbehandlingen ved sammenslåing av eierseksjonssameier

Som kjent finnes det i dag ikke lovfestede regler for saksbehandlingen av beslutninger om sammenslåing av eierseksjonssameier. Dersom det innføres et krav om to tredjedels flertall, antas det at slik sammenslåing vil bli vanligere enn i dag. En beslutning om sammenslåing er av stor betydning, og det er viktig at alle seksjonseierne får tilstrekkelig informasjon om saken og et adekvat grunnlag for å ta stilling til om de ønsker å stemme for eller mot sammenslåing. Utvalget mener dette taler for å fastsette egne regler for behandlingen av sammenslåingssaker. I tillegg kommer at egne regler om fremgangsmåten vil kunne gjøre sammenslåing til et mer tilgjengelig virkemiddel og dermed bidra til at flere velger å benytte seg av dette for å oppnå mer hensiktsmessige driftsenheter.

Et sentralt tema er når, og hvordan, et vedtak om sammenslåing kan fattes.

Utvalget mener at det ikke er grunn til å låse behandlingen av sammenslåing til det ordinære årsmøtet. Det er snakk om en viktig beslutning i to eller flere sameier som er avhengig av koordinering. Dersom det for eksempel blir gjort en feil i innkallingen eller årsmøtet avdekker at det er behov for tilleggsutredninger, mener utvalget at det vil kunne gi unødvendig tidsspille dersom en måtte vente et helt år til neste ordinære årsmøte.

Borettslagsloven kapittel 10 inneholder regler om både plan for sammenslåing og hvilken dokumentasjon som skal følge med en slik plan. Utvalget foreslår å ta inn slike regler for saksbehandlingen av sammenslåing i eierseksjonsloven.

Det mest sentrale for sammenslåing av eierseksjonssameier vil etter utvalgets syn være at årsmøtet i de sameier som skal sammenslås får følgende informasjon:

- a) en presis angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer,
- b) forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet,
- c) utregning av eierbrøker i det utvidede sameiet med ev. omregnede brøker i samsvar med punkt 2.3.6.3.3.A,
- d) siste årsregnskap, siste årsmelding og revisjonsmelding hvis det foreligger, og
- e) tidspunktet for sammenslåingen.

Takst eller andre verdivurderinger kan ikke utvalget se at det normalt er behov for, fordi sammenslåing ikke skal utløse dokumentavgift. For å kunne fastsette nye eierbrøker kan det imidlertid bli nødvendig å gjennomføre en oppmåling.

Utvalget legger til grunn at sammenslåing av eierseksjonssameier i hovedsak vil være aktuelt for sameier som allerede likner hverandre, slik det gjerne vil være når et større utbyggingsprosjekt kun er delt opp i flere sameier av hensyn til å sikre utbyggerens finansiering, krav til forhåndssalg før byggestart eller å redusere risiko. Typisk vil det da være snakk om relativt like bygg oppført nært hverandre i tid og med liknende vedlikeholdsbehov osv. Det bemerkes likevel at det allerede finnes en rekke sameier med variert bygningsmasse med ulike vedlikeholdsbehov og kostnader, slik at dette i seg selv ikke vil være et hinder mot sammenslåing.⁴⁹ Gjennomføring av undersøkelse knyttet til både tekniske, juridiske og økonomiske forhold vil i stor grad også kunne bidra til å avdekke forhold som gjør det mindre gunstig å sammenslå. Slike undersøkelser må i dag anses å være vanlig praksis i eiendomstransaksjoner av noe størrelse. Det er imidlertid lite hensiktsmessig å gi regler om dette, da behovet for undersøkelser vil kunne variere betydelig.

Utvalget antar at det mest praktiske er at styret utarbeider saksdokumentene i en sak om sammenslåing, og at dokumentasjonen koordineres mellom sameiene som vurderer sammenslåing. Listen som foreslås tatt inn i loven anses av utvalget å være minstekrav.

D. Forholdet til eventuelle tilslutningsvedtekter

Dersom flertallskravet for sammenslåing fastsettes til kvalifisert flertall, reiser det bl.a. spørsmål om hvordan såkalte tilslutningsvedtekter skal håndteres i sammenslåingen.

Under punkt 2.2.2 har utvalget allerede sagt noe om hvilke beslutninger i eierseksjonssameier som krever uttrykkelig enighet blant seksjonseierne. Typiske eksempler er fastsettelse av en annen fordelingsnøkkel for felleskostnader enn sameiebrøken.⁵⁰ Dersom noen av de sammenslående sameiene har vedtekter som krever tilslutning fra enkelte sameiere, f.eks. avvikende kostnadsregulering, må det adresseres i sammenslåingsprosessen.

Sammenslåing og utvidelse av ett av sameiene vil kreve vedtektsendringer, og utvalget mener at forslag til nye fellesvedtekter for det sammenslåtte sameiet bør utgjøre en del av

⁴⁹ Det var bl.a. den faktiske situasjonen i Rt-2013-1508 Heisdommen.

⁵⁰ Eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

beslutningsgrunnlaget på årsmøtene der spørsmålet om sammenslåing skal behandles, jf. punkt 2.3.6.3.3.C ovenfor.

Dersom det er tilslutningsvedtekter i et eller flere av de opprinnelige sameiene og disse videreføres med samme innhold inn i det nye sameiet, ser ikke utvalget noen grunn til at det skal utløse tilslutningskrav verken hos det utgående eller det utvidende sameie. Det kan for eksempel være tale om avvikende kostnadsregulering hvoretter næringsseksjonen i ett av sameiene skal dekke alle kostnader knyttet til næringslokalene, typisk også det bygningsmessige. Et annet eksempel kan være der seksjonseiere er gitt eneretten til en takterrasse som ligger på fellesareal mot å overta vedlikeholdsplikten og -kostnaden. Etter utvalgets vurdering vil ikke sammenslåing kreve tilslutning fra de aktuelle seksjonseierne så lenge den avvikende reguleringen opprettholdes og videreføres i det sammenslåtte sameiets vedtekter.

Men dersom det ved sammenslåingen f.eks. er nødvendig å avvikle en avvikende kostnadsfordeling som følger av vedtektene til ett av sameiene, vil det etter utvalgets vurdering kreve tilslutning fra samtlige av eierseksjonssameierne i det aktuelle sameiet.

Gjennomgangen ovenfor viser etter utvalgets syn at heller ikke tilslutningsvedtekter er et avgjørende argument mot å senke flertallskravet for sammenslåing fra tilslutning til to tredjedels flertall i både det utgående og det utvidede sameiet.

E. Seksjonseierens ansvar for fellesforpliktelser etter sammenslåing

I en sammenslåing oppstår spørsmålet om forholdet til felleskreditorene og hvem som hefter for forpliktelsene som påhvilete hvert av sameiene før sammenslåingen, herunder om det er behov for lovregulering av dette som ledd i forenkling av regler for sammenslåing.

Felleskreditorens krav består fullt ut etter sammenslåing. I praksis innebærer det at hver seksjonseier, både fra det utgåtte og det utvidede sameiet, etter sammenslåing vil hefte for en andel av fellesansvar pådratt av det ene eller andre sameiet før sammenslåingen tilsvarende den nye sameiebrøken. Kreditor får ved det flere skyldnere. Dette innebærer et (delvis) debitorskifte, og vil etter bakgrunnsrettens alminnelige regler kreve samtykke fra felleskreditorer. Forholdet til felleskreditorene må derfor løses i prosessen med tilretteleggingen for sammenslåingen. En løsning er at samtykke til (delvis) debitorskifte gis, en annen kan være at man refinansierer fellesgjelden.

Ved videreføring av fellesgjeld til det sammenslåtte sameiet, kan inndrivelsen bli noe mer byrdefull for kreditor da det i tilfelle må gjøres overfor den enkelte seksjonseier. Basert på det inntrykket utvalget sitter med etter å ha vært i kontakt med finansinstitusjoner, er det imidlertid svært sjelden nødvendig å inndrive felleslån ytt til et sameie på denne måten. Dette kan ha sammenheng med at fellesgjeld i eierseksjonssameier er mindre utbredt, og typisk er mindre, enn i borettslag. Dette vil jo uansett være en ordning som kreditorene går inn i med åpne øyne, da (det delvise) debitorskiftet – som nevnt – krever samtykke.

Utvalget mener det mest hensiktsmessige er å lovfeste at det utvidede sameiet etter sammenslåing også hefter for det utgående sameiets tidligere forpliktelser. Dette er i tråd med det alminnelige pro rata-ansvaret som følger av eierseksjonsloven § 30.⁵¹ Etter utvalgets vurdering følger dette allerede av bakgrunnsretten. En lovfesting vil like fullt være med på å synliggjøre ansvarsforholdene.

⁵¹ Eierseksjonsloven § 30 og Prop. 39 L (2016-2017) s. 172.

F. Spørsmål om melding til Foretaksregisteret

Eierseksjonssameier med ni eller flere seksjoner plikter å registrere seg i Foretaksregisteret.⁵² Det er også vanlig at mindre sameier er frivillig registrert enten i Foretaksregisteret eller Enhetsregisteret. Allerede etter reglene som gjelder for disse registrene, har sameiet meldeplikt til de respektive registrene «uten ugrunnet opphold» hvis det skjer endringer i de registrerte opplysningene.⁵³ Følgelig vil det i de aller fleste tilfeller av sammenslåing allerede foreligge en meldeplikt for de involverte eierseksjonssameiene til aktuelle registermyndigheter.

Av hensyn til sameiets felleskreditorer, f.eks. der hvor det er stiftet fellesgjeld, har utvalget vurdert om det bør innføres regler etter mønster fra borettslagsloven §§ 10-3 og 10-4 om melding til Foretaksregisteret (for sameier som allerede er registrert) med påfølgende kreditorfrist som gyldighetsvilkår for sammenslåingen.

Sett hen til meldeplikten som allerede foreligger for registrerte eierseksjonssameier, har utvalget ikke funnet grunn til å foreslå noe krav om melding til Foretaksregisteret og kreditorvarsling slik det er fastsatt i borettslagsloven. Fellesgjeld er mindre utbredt, og har normalt langt mindre omfang, enn hva som er tilfellet for borettslag. Eierseksjonssameiet er heller ikke et selskap, og etter utvalgets vurdering gjør ikke de hensynene som begrunner kreditorvarsling i borettslag seg gjeldende med samme styrke for eierseksjonssameier.

På denne bakgrunnen har utvalget ikke funnet grunn til å foreslå noen regler om kreditorvarsling etter mønster av borettslagsloven som ledd i forenkling av regler om sammenslåing i eierseksjonssameier.

G. Forholdet til grunnboken

Utvalget har i sitt arbeid innhentet grunnboksutskrifter fra eierseksjonssameier som er slått sammen. Eksempelene utvalget har sett på er tilfeldig utvalgte, og det kan være at føringen i grunnboken varierer. Utvalget ser likevel grunn til å angi noen overordnede prinsipper som det mener bør ivaretas i registerføringen ved sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier.

Utvalgets undersøkelser har knyttet seg til «publikumsversjonen» av grunnboken, altså de opplysningene som er tilgjengelige for privatpersoner og virksomheter med tilgang til betalingstjenester som gir slike søkemuligheter. Etter det utvalget forstår, ligger flere av opplysningene som etterlyses nedenfor allerede tilgjengelig i den versjonen av grunnboken som Kartverket forvalter. Utvalget legger derfor til grunn at det vil la seg gjennomføre å gjøre tilsvarende informasjon tilgjengelig også i publikumsversjonen.

Fra utvalgets ståsted er det sentralt – både av hensyn til kreditorer og eierseksjonssameierne – at det er notoritet rundt historikken før og etter sammenslåing som viser kontinuitet, herunder for heftelser.

For det første mener utvalget at hjemmelssøk i grunnboken på gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.) og seksjonsnummer (snr.) i det utgåtte sameiet etter en sammenslåing bør gi et resultat som synliggjør at angjeldende seksjon, har fått nytt gnr., bnr. og snr. som følge av en sammenslåing.

⁵² Eierseksjonsloven § 19.

⁵³ Lov 3. juni 1994 nr. 15 om Enhetsregisteret § 15 første ledd og Lov 21. juni 1985 nr. 78 om Foretaksregisteret § 4-1 annet ledd.

Utvalgets eksempler viser at et søk på en konkret seksjon i et utgått sameie etter sammenslåing gir følgende resultat:

«Seksjoneringen er opphevet.»

Utvalget foreslår at kontinuiteten i bruksenheten etter sammenslåing synliggjøres i grunnboken. Dette slik at hvis man søker på et konkret gnr., bnr. og snr. i det utgåtte sameiet, så vises det hvilket gnr., bnr. og snr. den aktuelle bruksenheten er blitt til i det utvidede sameiet. Etter det utvalget erfarer, er slik informasjon tilgjengelig i Kartverkets brukergrensesnitt allerede. For eksempel:

«Gnr. X, bnr. Y, snr. Z er etter sammenslåing blitt til gnr. Æ, bnr. Ø, snr. Å.»

Ovennevnte tekst kan gjerne stå med en henvisning på vanlig måte til dagbokføringen av det aktuelle dokumentet som er tinglyst i forbindelse med sammenslåingen.

For det andre mener utvalget at publikumsversjonen av grunnboken ved søk på de nye gnr., bnr. og snr. i det utvidede sameiet også bør vise det historiske gnr., bnr. og snr. bruksenheten hadde før sammenslåingen. For eksempel:

«Gnr. Æ, bnr. Ø, snr. Å var før sammenslåing gnr. X, bnr. Y, snr. Z.»

Opplysningen bør også her stå sammen med dagbokføringen av det aktuelle dokumentet som er tinglyst i forbindelse med sammenslåingen.

En slik kryssreferering bidrar til å vise kontinuiteten som eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd forutsetter. Videre mener utvalget at transparens vil ivareta panthaveres og øvrige rettighetshaveres interesser på en bedre måte enn i dag i forbindelse med sammenslåing av eierseksjonssameier.

For det tredje mener utvalget at grunnboken bør føres slik at heftelser i det utvidede sameiet som ikke er individuelle, for eksempel tinglyst i grunnen på det utvidede sameiet, kun overføres én gang med ett ekstrakt til hver av de nye seksjonene. Utvalget har sett eksempler på at de nye seksjonene i det utvidede sameiet har fått overført tinglyste heftelser fra hver av seksjonene i det utgående sameiet, selv om det i realiteten er tale om én og samme heftelse som hefter i grunnen. Dette fremstår som unødvendig, og er etter utvalgets syn med på å skape et uoversiktlig heftelsesbilde for den enkelte seksjon.

H. Sammenslåing av eierseksjonssameier som utgjør teiger

I matrikkelloven § 18 stilles det som krav til sammenslåing av grunneiendommer at de ligger i samme kommune og har samme hjemmelshaver. I matrikkelforskriften § 43 annet ledd legges det videre til grunn at matrikkelenheter som skal sammenslås utgjør et sammenhengende areal, men at kommunen kan gjøre unntak fra det i nærmere angitte tilfeller, herunder bl.a. hvis kommunen finner at sammenslåing gir mer oversiktlig forhold.

Dette kan bli et tema ved sammenslåing av eierseksjonssameier hvor sameiene for eksempel ligger på hver sin side av en offentlig vei eller der utomhusareal mellom eierseksjonssameiene er lagt i et eget gårds- og bruksnummer.

Utgangspunktet etter ordlyden i matrikkelforskriften § 43 annet ledd er at kommunen fritt kan avgjøre om det skal gjøres unntak fra de nevnte kravene.

Dersom det vedtas forenklete regler for sammenslåing av eierseksjonssameier, regner utvalget med at kommunene ved vurderingen av begjæring om sammenslåing av grunneiendommene utviser sitt skjønn på en måte som bidrar til å fremme formålet om god eiendomsdannelse og hensiktsmessig forvaltning av eksisterende bygningsmasse. Følgelig har utvalget ikke funnet grunn til å foreslå egne regler om sammenslåing av eierseksjonssameier i tilfeller hvor det kan oppstå teigproblematikk.

I punkt 2.3.6.3.3.I under har utvalget også knyttet noen konkrete kommentarer til teigproblematikken i relasjon til utomhussameier som ligger mellom eierseksjonssameiene.

I. Sammenslåing av eierseksjonssameier med utomhusareal og anleggseiendom

Innledning

Det fremgår direkte av mandatets hovedproblemstilling at noe av det som kan skape ulemper for mindre eierseksjonssameier er drift og forvaltning av andre eiendommer i fellesskap med andre eierseksjonssameier. Dette er også kommentert av utvalget i punkt 2.3.2.1.

En større utbygging kan for eksempel være delt inn i tre byggetrinn med ett eierseksjonssameie i hvert trinn. I disse tilfellene vil det ofte være etablert et felles utomhussameie og kanskje en anleggseiendom f.eks. til parkering og bodareal som er ment å betjene samtlige eierseksjonssameier i fellesskap.

Hvis de tre eierseksjonssameiene slår seg sammen til ett, blir spørsmålet hvordan det kan og bør håndteres i relasjon til eksempelvis utomhussameie og anleggseiendom.

Utomhussameie

Utvalget mener at det ved en sammenslåing av eierseksjonssameier med utomhusareal i sameie, vil være en fordel at også utomhusarealet inkluderes i den sammenslåtte eiendommen. Det vil også kunne avbøte situasjonen hvor sammenslåing vanskeliggjøres på grunn av teiger.⁵⁴

Hvis utomhusarealet allerede ligger i realsameie enten med de respektive eierseksjonssameiene som registrerte hjemmelshavere⁵⁵ eller med de enkelte seksjonsnumrene som registrerte hjemmelshavere, legger utvalget til grunn at sammenslåing vil være ukomplisert ettersom eierne av utomhuseiendommen vil være de samme etter sammenslåingen.⁵⁶ Hvis et utomhusareal f.eks. ligger i sameie mellom fire eierseksjonssameier og tre av disse vil slå seg sammen, så kan også de tre eierseksjonssameienes respektive andeler av utomhussameiet slås sammen slik at det kun vil være to sameiere i dette – det nye sammenslåtte eierseksjonssameiet (tidligere tre) og det siste av sameiene som ikke var med på sammenslåingen.

Dersom utomhusarealet derimot har den enkelte seksjonseier personlig som hjemmelshaver, vil det etter utvalgets vurdering normalt være behov for å rydde opp i hjemmelssituasjonen før sammenslåing gjennomføres.⁵⁷ Erfaringsmessig vil det i disse tilfellene være eksempler på at nåværende seksjonseiere ikke har fått hjemmelen til sin forholdsmessige andel av fellesarealet

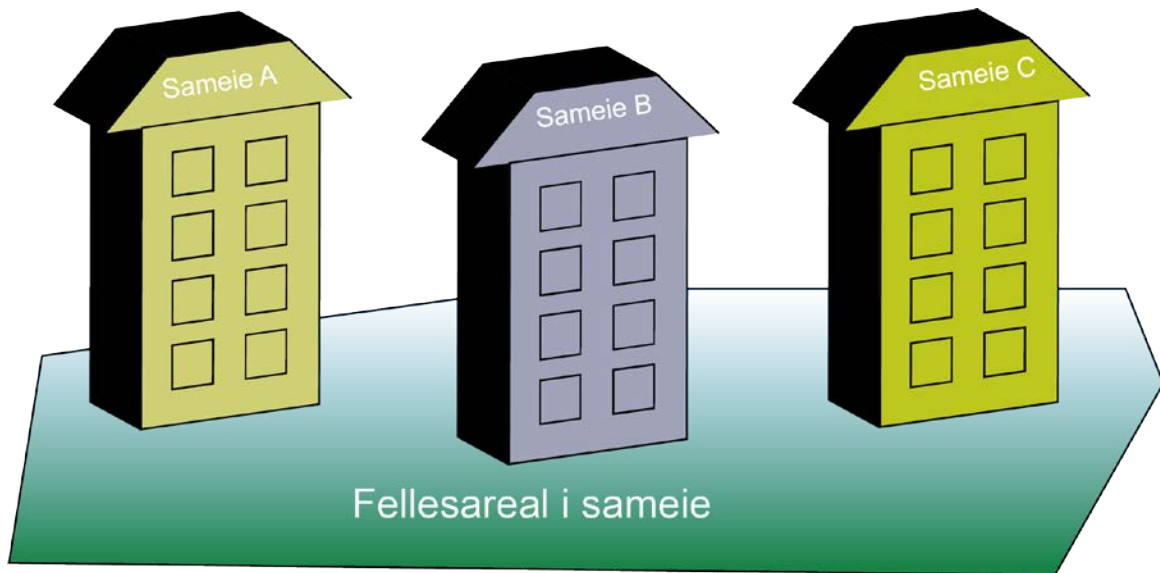
⁵⁴ Se matrikkelforskriften § 43.

⁵⁵ Se eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

⁵⁶ Matrikkelforskriften § 43.

⁵⁷ I LB-2013-79399 gir lagmannsretten uttrykk for at grunnbokens opplysninger ikke nødvendigvis gir svaret på om man materielt forholder seg til et personlig sameie, eller man forholder seg til et realsameie.

overført til seg i forbindelse med kjøp og salg av seksjonene. Først når registrerte hjemmelshavere i utomhussameiet og det sammenslåtte sameiet er de samme, vil det etter utvalgets syn være anledning til å sammenføye disse eiendommene.



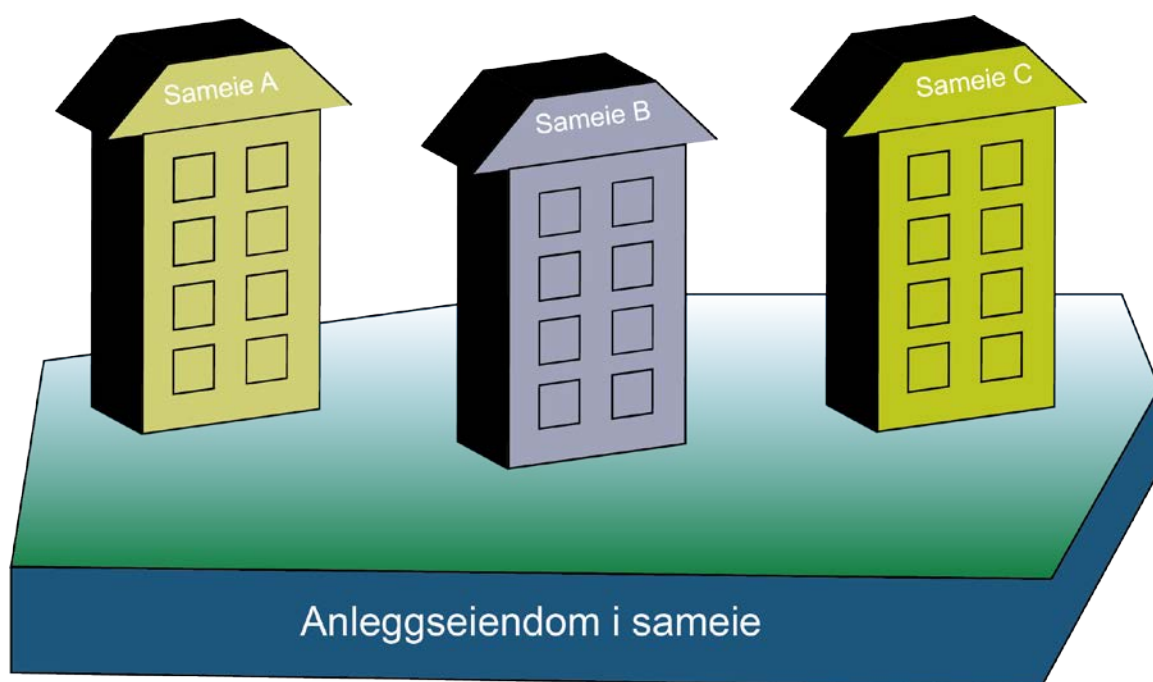
Figuren illustrerer en vanlig situasjon der utendørs fellesareal for tre ulike eierseksjonssameier ligger i sameie mellom seksjonseierne i eierseksjonssameiene A, B og C. Etter eierseksjonsloven § 19 annet ledd kan eierseksjonssameier som er registrert i Foretaksregisteret stå som hjemmelshavere i et realregister slik som grunnboken.

Anleggseiendom

Anleggseiendom er en egen eiendomstype som i matrikkelloven § 5 bokstav b) er angitt som:

«[E]in bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eignedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom.»

I den typen eiendommer det er tale om her, vil anleggseiendommen oftest ligge under bakken og gjerne inneholde parkeringsareal, tekniske rom, boder og liknende.



Figuren illustrerer en vanlig situasjon der anleggseiendom under eierseksjonssameiene A, B og C ligger i sameie mellom seksjonseierne i eierseksjonssameiene. Anleggseiendommen kan både inneholde fellesareal, tilleggsdeler og næringsseksjoner og brukes som bl.a. parkeringsplasser, tekniske rom, boder og liknende.

Etter det utvalget erfarer, er det også hyppigere forekommende i slike anleggseiendommer at ikke alle seksjonseierne er sameiere i anleggseiendommen. Det kan typisk skje dersom det kun er seksjonseierne med parkeringsplass som er medeiere i anleggseiendommen. Videre vil det, fordi parkeringsplasser i en del tettbebygde strøk har vært attraktive også for utenforstående, oftere være tredjepersoner med eierinteresser i en anleggseiendom som gjør at den grunnleggende forutsetningen om at det må være samme eier av begge eiendommen som skal slås sammen, ikke foreligger.

Følgelig antar utvalget at det sjeldnere vil være aktuelt å slå sammen et utvidet eierseksjonssameie med anleggseiendom enn med utomhussameie. Utvalget mener at anleggseiendommer under bakken bør kunne bestå uavhengig av om eierseksjonssameiene over bakken slås sammen.

J. Dokumentavgift

Utgangspunktet etter norsk rett er at erverver av grunnbokshjemmel til fast eiendom må svare dokumentavgift når hjemmelsovergangen tinglyses i grunnboka.⁵⁸ Avgiften utgjør 2,5 %⁵⁹ av markedsverdien på tinglysingstidspunktet.⁶⁰ Det er både i dokumentavgiftsloven og i Stortingets årlige vedtak om særavgifter til statskassen gjort en rekke unntak fra dette utgangspunktet.

⁵⁸ Dokumentavgiftsloven 12. desember 1975 nr. 59 (dokumentavgiftsloven) § 6.

⁵⁹ Vedtak om særavgifter til statskassen for 2018 kap. 5565 post 70 § 1.

⁶⁰ Dokumentavgiftsloven § 7 og HR-2008-1588-A.

Rundskriv G-06/2005 fra Justis- og politidepartementet, *Den tinglysningsmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning*,⁶¹ tar for seg en del konkrete omdanningstilfeller som etter departementets syn ikke utløser dokumentavgift. Bl.a. fremkommer det at:

«Tilsvarende skal det ikke betales tinglysningsgebyr og dokumentavgift når fast eiendom overføres som ledd i fisjoner, fusjoner og omdanninger i henhold til andre lovregler som bygger på kontinuitetsbetraktninger, jf. for eksempel ... lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag kapittel 9 og lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 10 og § 13-5. Synspunktet er også i disse tilfellene at det ikke anses å foreligge noen hjemmelsoverføring som utløser plikt til å betale tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Det samme vil gjelde dersom det i fremtiden vedtas ny selskapslovgivning med regler om fusjon, fisjon eller omdanning som bygger på kontinuitetsbetraktninger.»

Etter utvalgets vurdering er slik sammenslåing som det er snakk om her, av en slik art at det er nærliggende å sammenlikne med sammenslåing av borettslag etter borettslagsloven kapittel 10. Sett hen til at reglene om sammenslåing av eierseksjonssameier fullt ut bygger på kontinuitetsbetraktninger, mener utvalget at det også for eierseksjonssameiers del bør gjøres unntak fra tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

Tilsvarende ble lagt til grunn i NOU 2014:6 med henvisning til at sammenslåing av sameier ikke medfører verdioverføring.⁶² Etter det utvalget erfarer har det også vært praksis etter gjeldende rett at sammenslåing av eierseksjonssameier ikke utløser dokumentavgift.

K. Nytt standardisert skjema for sammenslåing av eierseksjonssameier

Utvalget anbefaler, i forlengelsen av forslagene om redusert flertallskrav ved sammenslåing og egne regler om sammenslåing, at det utarbeides et standardisert skjema til bruk for sammenslåing utformet etter malen som følger av forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering.⁶³ Det foreslås at et slikt skjema adresserer både reseksjonering som skjer ved utvidelsen av det bestående sameiet, sletting av de(t) utgående sameie(ne), tomtesammenslåing og hjemmelsoverføring. Heftelser i utgående seksjoner skal etter eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd overføres automatisk til de nye seksjonene i det utvidede sameiet. Utvalget mener at et slikt skjema vil kunne bidra til å effektivisere prosessen med sammenslåinger.

For å synliggjøre kontinuiteten for hver bruksenhet anbefaler utvalget at rubrikkene i et slik skjema for hver seksjon synliggjør hva gammelt seksjonsnummer er og hva det nye blir, og at det tilsvarende gjøres for tilleggsdelene. Endringen i brøken som skjer for hver seksjon bør også synliggjøres.

Utvalget foreslår også at skjemaet kan signeres som et alminnelig seksjoneringskjema av styret på vegne av sameiet. Videre foreslår utvalget at det stilles krav om at situasjonsplan og plantegninger skal vedlegges, som ved seksjonering. Etter utvalgets syn bør det imidlertid ikke legges opp til noen lovlighetskontroll fra myndighetenes side av allerede etablerte og seksjonerte bruksenheter, slik situasjonen vil være ved seksjonering av nye enheter. Utvalget mener videre at det utvidede

⁶¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rundskriv-g-062005/id109516/> (lest 26.04.2018).

⁶² NOU 2014:6 s. 92 annen spalte.

⁶³ Forskrift 17. desember 2017 nr. 2119 om bruk av standardisert søknad om seksjonering.

sameiets vedtekter som det har vært votert over i hvert av sameiene, samt protokoller fra hvert av sameienes årsmøter der det ble fattet vedtak om sammenslåing, bør legges ved.

2.3.6.4. En beskrivelse av utvalgets forslag i praksis

2.3.6.4.1. Innledning

Per dags dato er det Kartverkets veiledning til matrikkelforskriften § 43 fjerde ledd som gir anvisning på gjennomføringen av sammenslåingsprosessen. Da denne rapporten ble ferdigstilt, var den tekniske løsningen som eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd forutsetter ikke på plass ennå.⁶⁴

Av informasjonshensyn har utvalget funnet det hensiktsmessig å gi en steg-for-steg beskrivelse av hvordan utvalget ser for seg at en sammenslåingsprosess i tråd med utvalgets forslag vil kunne gjennomføres fra start til slutt.

2.3.6.4.2. Forslag til fremgangsmåte for sammenslåing

1. Sondering og utredning av sammenslåingsprosessen starter opp i styrene. Det kan være hensiktsmessig å forankre prosessen med simpelt flertall på årsmøtet i sameiene som ønsker å sammenslå, herunder med fullmakt til styret til å foreta nødvendige undersøkelser.
 - a. Er det nødvendig å rydde i grunnboka? (gamle servitutter på både utvidede og utgående sameier vil føres opp som heftelse på alle seksjonene i det sammenslåtte sameiet)
 - b. Er det nødvendig å gjennomføre tekniske undersøkelser / taksering av bygningsmassen?
 - c. Er det nødvendig å rydde i økonomien, f.eks. løse inn fellesgjeld eller dele ut andel av fellesmidler?
 - d. Dialog med sameiets ev. kreditorer, f.eks. vil det for fellesgjeld i det utgående sameie skje et (delvis) debitorskifte.
 - e. Er det særskilte forhold i vedtektene som må hensyntas ved sammenslåing.
 - f. Er det nødvendig å rydde i leverandøravtaler?
2. Saksfremstilling til årsmøte må utarbeides med forslag til plan for sammenslåing i hvert av sameiene som ønsker å slå seg sammen.
 - a. Hovedinnholdet i forslaget til vedtak må angis i innkallingen til årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 43
 - b. Presis angivelse av hvilke sameier som vil slå seg sammen, med bl.a. gårdsbruksnummer
 - c. Forslag til vedtekter i det utvidede sameiet
 - d. Utrekning og angivelser av eierbrøker i det utvidede sameiet, ev. betydning for stemmerettsregler.
 - e. Informasjon om sameiene som ønskes sammenslått, herunder
 - i. siste årsregnskap i hvert sameie,
 - ii. siste årsmelding i hvert sameie,
 - iii. revisjonsmelding i hvert sameie hvis det foreligger,

⁶⁴ <https://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/veiledning-og-kurs/rundskriv-for-tinglysingen/12-Eierseksjoner/124-Deling-og-sammenslaing-av-seksjonert-eiendom/> (lest 11. juli 2017).

- iv. resultat av ev. øvrige undersøkelser av teknisk, juridisk art osv. gjennomført i utredningsfasen.
- f. Angivelse av gjennomføring av prosessen, herunder tidspunkt for innsending av søknad om sammenslåing.
- 3. Vedtak på årsmøte med minst to tredjedeler av avgitte stemmer i hvert sameie som vil slå seg sammen.
- 4. Fylle ut skjema til kommunen om reseksjonering, tomtesammenslåing, hjemmelsoverføring (heftelser går automatisk) og sletting av utgående sameie. Utvalget foreslår nytt, standardisert skjema for «Begjæring om sammenslåing av eierseksjonssameier»
 - a. Krav til skjema
 - i. Vise både gammelt og nytt snr. (kontinuitet), hjemmelshavere samt nummerering av tilleggsdeler.
 - ii. Signeres som ordinært seksjoneringsskjema (ikke skjøte).
 - b. Styrene i hvert av sameiene signerer skjemaene.⁶⁵
- 5. Sende skjema ferdig utfylt til kommunen. Vedlegg til skjema:
 - a. Situasjonsplan over eiendommen etter sammenslåing som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene.
 - b. Plantegninger over etasjene i bygningene, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensninger, forslag til seksjonsnummer samt bad og kjøkken for boligseksjoner angis tydelig.
 - c. Det utvidede sameiets vedtekter som det har vært votert over i hvert av sameiene.
 - d. Kopi av signerte protokoller fra hvert av sameienes årsmøter der det ble fattet vedtak om sammenslåing.
- 6. Kommunen fatter samtidige vedtak om:
 - a. Sammenslåing av grunneiendommer.
 - b. Reseksjonering, herunder renummerering av seksjoner og tilleggsdeler. Det forutsettes at sameienes forslag til nummerering i skjemaet følges opp med mindre kommunen gir uttrykkelig beskjed om noe annet.
- 7. Melding til tinglysing sendes fra kommunen med alle dokumentene mottatt fra sameiene samt kommunens egne vedtak.
- 8. Kartverket tinglyser både sammenslåing, reseksjonering og sletting av utgående sameie samtidig.
- 9. Melding om sammenslåingen må sendes til relevante offentlige registre når meldepliktige opplysninger endres ved sammenslåingen.⁶⁶

2.3.6.5. Deling av sameier

Utvalgets mandat bygger på en forutsetning om at større enheter i mange tilfeller vil være til seksjonseierens fordel. Dette er utvalget enig i, jf. punkt 2.3.2.3. Flere av aktørene utvalget har vært i

⁶⁵ Eierseksjonsloven § 21 første ledd presiserer det at styret er legitimert til å fremsette søknaden, men kompetansen må følge alminnelige regler i sameiet.

⁶⁶ Lov 3. juni 1994 nr 15 om Enhetsregisteret § 15 første ledd og Lov 21. juni 1985 nr. 78 om Foretaksregisteret § 4-1 annet ledd.

kontakt med har pekt på at enklere regler for å sammenslå og andre måter å skape større enheter på, også bør få følge av enklere regler for deling av eierseksjonssameier.

Etter gjeldende rett er det allerede adgang til å dele eierseksjonssameier. Departementet fant i forbindelse med eierseksjonsloven ikke grunn til å fremme forslag til særskilte regler om deling.⁶⁷ Utvalgets mandat adresserer heller ikke noe ønske om å utrede enklere regler for deling, og utvalgets arbeid har heller ikke avdekket noe klart behov for dette. I lys av at tiden utvalget har hatt til rådighet har vært begrenset, har utvalget ikke funnet grunn til av eget tiltak å prioritere arbeid med forslag til regelendringer for forenkling av deling av eierseksjonssameier.

2.4. Øvrige temaer

2.4.1. Omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameie

2.4.1.1. Innledning

I mandatet punkt 5.1.1 ble utvalget bedt om å vurdere om det bør innføres regler om omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie på linje med reglene om omdannelse i borettslagsloven § 13-5. Spørsmålet er foranlediget av en høringsuttalelse fra Norges Eiendomsmeglerforbund.

2.4.1.2. Nærmere om dagens rettstilstand

I borettslagsloven § 1-4 er det fastsatt et forbud mot å stifte nye aksjeselskaper med samme formål som borettslag, dvs. å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig. Loven fastsetter også at deler av borettslagsloven gjelder direkte for eksisterende boligaksjeselskap.⁶⁸

Omdanning fra boligaksjeselskaper til eierseksjonssameier er ikke lovregulert i dag. Basert på de undersøkelsene utvalget har gjort, foretas likevel slik omdanning også i dag. I korte trekk gjøres det ved oppløsning av aksjeselskapet før eiendommen deretter seksjoneres. Etter det utvalget forstår, er det en relativt omfattende prosess og dette er nok noe av bakgrunnen for at det ikke gjøres oftere.

Omdanning fra boligaksjeselskap til borettslag er regulert i borettslagsloven § 13-5. I NOU 2000:14 Borettslovene s. 164 er reglene om omdanning fra boligaksjeselskap til borettslag begrunnet på følgende måte:

«Aksjelovgjevinga er ikkje særleg godt tilpassa den kooperative bustadforvaltninga, og alt derfor kan det vere ønskjeleg med omdanning til burettslag. Når burettslagsandelane etter utkastet skal kunne registrerast i eit burettsregister, noko som ikkje gjeld for bustadaksjeselskap, kan det vere enda ein grunn til å omdanne selskapet.»

Denne begrunnelsen for omdanningsreglene i borettslagsloven gjentas og siteres i Ot.prp. nr. 20 (2002-2003) s. 309. Proposisjonen inneholder også en grundig redegjørelse for utbredelsen av og de skiftende reglene for boligaksjeselskaper,⁶⁹ samt en omfattende drøftelse av forbudet mot nyetablering av boligaksjeselskaper som ble vedtatt og følger av borettslagsloven § 1-4.

Norsk eiendomsmeglerforbund, som har foreslått å gi regler om omdanning fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameier, utdypet forslaget i en e-post 25. september 2017 til Kommunal- og

⁶⁷ Prop. 39 L (2016-2017) s. 130.

⁶⁸ Borettslagsloven § 1-4 annet ledd.

⁶⁹ I Ot.prp. nr. 20 (2002-2003) s. 206 flg.

moderniseringsdepartementet. Det ble bl.a. vist til at forbundet ikke så noen grunn for at lovgivningen ikke skulle legge til rette for omdanning. Omdanning til et eierseksjonssameie kan for noen være mer attraktivt enn en omdanning til borettslag. Forbundet mente også at det var sannsynlig at flere boligaksjeselskaper ville omdannes dersom lovgivningen la til rette for det. Videre fremholdt forbundet at med mindre boligaksjeselskapene blir pålagt omdanning til enten borettslag eller eierseksjonssameie, vil det finnes slike bo- og eieformer også i fremtiden.

2.4.1.3. Utvalgets vurdering

Utvalget er enig i at slik ordningen med boligaksjeselskap fungerer i dag, har den flere uheldige sider. Etter det utvalget erfarer, er det etter hvert flere finansinstitusjoner som er tilbakeholdne med å gi lån ved erverv av bolig i boligaksjeselskaper. Videre gjør fravær av et offisielt register på linje med grunnboken rettsvernsakten mer usikker. Endelig er det også stor forskjell mellom boligaksjeselskapene. Enkelte har f.eks. andels- eller partialobligasjoner knyttet til aksjen på ulike måter. Nyere lovgivning knyttet til pant og rettsvern for aksjene har bidratt til å skape ytterligere usikkerhet om håndteringen av andelsobligasjoner.⁷⁰ Videre har utvalget fått opplyst at det regelmessig oppstår behov for mortifikasjon av andelsobligasjoner i boligaksjeselskaper da dokumentene er kommet på avveie. Fra et forbrukerståsted antas bevisstheten omkring disse forholdene å være lav, og det er også et fragmentert og uoversiktlig lovstoff å sette seg inn i.

Når utvalget likevel har valgt ikke å foreslå noen lovregulering av omdanningsmulighet fra boligaksjeselskap til eierseksjonssameie, er begrunnelsen sammensatt. Ett forhold er at slik omdanning er mulig allerede i dag, selv om den ikke er særskilt lovregulert. En særskilt lovregulering kunne kanskje medført en forenkling av fremgangsmåten og synliggjøring av muligheten for omdanning, men en oppløsning av selskapet og seksjonering vil uansett måtte til. Videre reiser regulering av slik omdanning bl.a. både selskaps-, pante- og skatterettslige spørsmål som utvalgets sammensetning ikke er egnet til å løse, særlig innenfor de gitte tidsrammene. Basert på undersøkelsene utvalget har foretatt, synes problemstillingene som oppstår i forbindelse med forvaltning og omsetning av boliger gjennom boligaksjeselskaper å være omfattende og mangslungne. Utvalget mener dette bør adresseres med en helhetlig tilnærming bedre egnet for å løse de strukturelle problemene, snarere enn å lovregulere en mulighet for omdanning med den målsetning at flere boligaksjeselskaper enn i dag velger å benytte en slik mulighet. Som forslagsstilleren kommenterer, så vil boligaksjeselskaper og de særlige problemstillingene denne boformen reiser bestå så lenge omdanning er frivillig.

⁷⁰ Se panteloven § 4-3 tredje ledd med videre henvisninger og aksjeloven 13. juni 1997 nr. 44 § 4-8.

2.4.2. Oppløsning av eierseksjonssameier – behov for ryddigere grunnbok?

2.4.2.1. Innledning

I mandatets punkt 5.1.2 ble utvalget bedt om å vurdere om det foreligger behov for innføring av særlige regler ved oppløsning av eierseksjonssameier for å sikre en ryddigere og mer troverdig grunnbok. Temaet har sin opprinnelse i en høringsuttalelse fra Kartverket, og av mandatet fremkommer blant annet følgende:

«Kartverket skriver i sin høringsuttalelse at når seksjoneringen slettes, så vil pant i de opprinnelige seksjonene gå over til å hefte i den ideelle andelen som seksjonens sameiebrøk representerer. Dersom samme person(-er) har grunnbokshjemmel til flere eller alle seksjoner før slettingen, og seksjonene er beheftet med forskjellige panteretter, vil slettingen av seksjoneringen kunne føre til kompliserte prioritetsforhold i eiendommen. Ettersom panterettene hefter i ulike ideelle andeler, regnes det likevel ikke som prioritetskollisjoner.

Utvalget bes vurdere om det trengs lovendringer for å sikre en ryddigere og mer troverdig grunnbok, og for å unngå hjemmels- og heftelsesutfordringer i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier.»

2.4.2.2. Problemstillingen

Problemstillingen som utvalget er bedt om å behandle, kan oppstå når et eierseksjonssameie oppløses. Da vil det oppstå et ordinært tingsrettslig sameie i de tidligere eierseksjonene, dersom eierseksjonene hadde ulike eiere. Hvis samtlige seksjoner i det opprinnelige eierseksjonssameiet hadde samme eier, vil det ikke oppstå et sameie, men en ordinær grunneiendom med én eier.

Problemstillingen som reises, oppstår når én eller flere av de opprinnelige eierseksjonene hadde pantheftelser. Ulike spørsmål kan oppstå i disse tilfellene.

Et spørsmål er om pantet som tidligere hvilte på én (eller noen) eierseksjon(er) etter oppløsningen kun bør hvile på en ideell andel av eiendommen, eller om det bør hvile på hele eiendommen. Kartverket har i sin høringsuttalelse bygget på at det førstnevnte er situasjonen i dag. Når man først skal vurdere dette problemkomplekset, er det etter utvalgets syn grunn til å vurdere hva som bør skje med etablerte pantheftelser i eierseksjonene.

Et annet spørsmål er hvilken involvering man bør kreve fra berørte panthaveres side i forbindelse med oppløsningen. At panthaverne har interesser i forbindelse med en oppløsning av et eierseksjonssameie, er på det rene, men svaret på spørsmålet må i noen grad bero på hvilken stilling de settes i, etter en oppløsning av eierseksjonssameiet. Ytterligere tilkommer at man også må se hen til mulig etablering av nye pantheftelser i eiendommen, eller ideelle deler av denne, etter oppløsningen av eierseksjonssameiet.

Ved behandlingen av spørsmålene er det etter utvalgets syn viktig å ha de ulike typetilfellene for øye, det vil si hvor noen eier mer enn én seksjon før oppløsningen eller alle seksjonene har ulike eiere.

2.4.2.3. Drøfting av problemstillingen

2.4.2.3.1. Innledning

Det inntrykket utvalget har fått gjennom sitt arbeid, er at problemstillingen er av noe begrenset praktisk interesse. Oppløsning av eierseksjonssameier er ikke et veldig hyppig forekommende fenomen, og det krever tilslutning fra alle seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav b). Det er grunn til å anta at seksjonseier(ne) i mange tilfeller sørger for avklaring med panthaver(ne) i forkant, før oppløsningen av eierseksjonssameiet, slik at heftelsessituasjonen for eiendommen etter oppløsningen fremstår som ryddig og oversiktlig.

Spørsmålet er imidlertid om det bør gjøres noe på reguleringssiden som søker å klarlegge prioritetsforholdene, i de tilfeller slik opprydding ikke skjer. Dette er et spørsmål som må vurderes i lys av hvor krevende slike reguleringstiltak vil være. Som det vil fremkomme nedenfor har utvalget kommet til at man ved ganske enkle reguleringsgrep kan sørge for å oppnå mer oversiktlige heftelsesforhold.

2.4.2.3.2. Panteheftelsens stilling etter en oppløsning – bør panteheftelsene hefte på en ideell andel av eiendommen eller hele (sameie)eiendommen?

A. Innledning

Det fremkommer ovenfor at Kartverket i sin høringsuttalelse bygget på at en pantheftelse i en eierseksjon kun vil hefte på en ideell andel av (sameie)eiendommen etter oppløsningen av eierseksjonssameiet. Utvalget bygger på at dette er gjeldende rett, og har dette som premiss for sine vurderinger, og det synes å være i tråd med den oppfatning som det er gitt uttrykk for i Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven. Kommentartutgave*, 2. utg., side 302.

Med dette premisset vil det ikke oppstå formelle prioritetskollisjoner ved oppløsning av et eierseksjonssameie – pantheftelsene vil bli liggende på de ideelle andelene av (sameie)eiendommen med samme prioritet som de hadde i de respektive eierseksjonene. Som vi vil søke å illustrere nedenfor, er imidlertid utvalget enig med Kartverket i at dette ikke i seg selv vil forhindre at det kan oppstå heftelsesbilder som er uoversiktlige.

I den videre behandlingen er det etter utvalgets syn hensiktsmessig å skille mellom situasjoner hvor noen eier mer enn én eierseksjon før oppløsningen og situasjoner hvor alle eierseksjonene har forskjellige eiere.

B. Situasjoner hvor en seksjonseier eier mer enn én seksjon

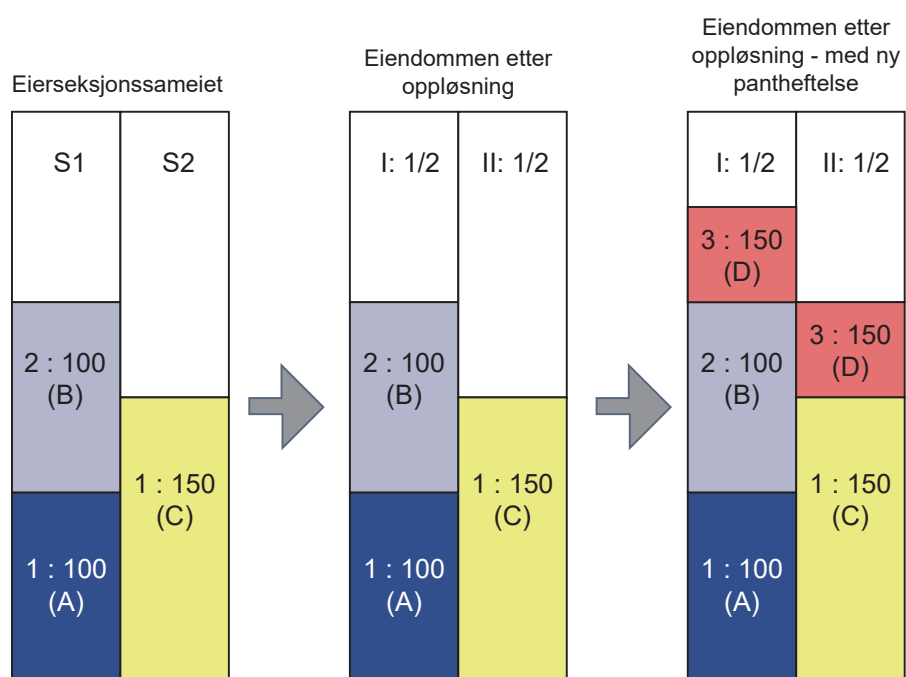
Det som behandles i dette punktet er en oppløsningssituasjon hvor en seksjonseier eier mer enn én seksjon.

Basert på premisset ovenfor om at pantheftelser i de enkelte seksjonene vil påhvile en tilsvarende ideell andel av eiendommen etter en oppløsning, vil man kunne stå overfor en situasjon hvor ulike ideelle andeler av eiendommen med samme hjemmelshaver har ulike heftelsesbilder. I utgangspunktet behøver ikke dette være mer uoversiktlig enn i situasjoner hvor de ulike ideelle andelene har ulike hjemmelshavere, jf. punkt 2.4.2.3.2.C nedenfor.

Det er likevel slik at det oppstår en situasjon som man generelt søker å motvirke gjennom regelen i panteloven § 1-3 (3), som fastsetter at «[p]anterett i en ideell del [bare] kan ... stiftes når panteretten

omfatter all rett vedkommende eier har til formuesgodet».⁷¹ Kravet i panteloven § 1-3 (3) gjelder imidlertid kun ved stiftelsen av en panterett, og vil i seg selv ikke være til hinder for at slike situasjoner som beskrevet oppstår ved oppløsning av et eierseksjonssameie. Det er likevel grunn til å merke seg at regelen søker å motvirke at slike situasjoner oppstår.

Uryddige heftelsesbilder kan særlig oppstå ved etablering av pant etter oppløsningen, enten frivillig eller gjennom utlegg. Her vil panteloven § 1-3 (3) oppstille som krav at panteretten etableres i hele eierens rett til eiendommen, enten dette er hele eiendommen eller en andel som tilsvarer flere av de opprinnelige seksjonene. Det betyr at man kan få situasjoner hvor den nye panteretten har prioritet etter andre pantheftelser som bare er sikret i ideelle andeler av eiendommen som er mindre enn eierens fulle rett. Således kan den nye panteretten sies å ha ulik prioritet i ulike ideelle andeler av eiendommen, selv om den er påheftet hele eierens rett. Slike situasjoner vil kunne fremstå som nokså uoversiktlige. Problemstillingen kan illustreres med et enkelt eksempel:



I et eierseksjonssameie med to seksjoner med lik eierbrøk, som begge eies av den samme, hviler det to pantheftelser på 100 på seksjon 1 (S1) og én pantheftelse på 150 på seksjon 2 (S2), med angitt prioritet i eierseksjonene (1. og 2. prioritet). Disse hviler tilsvarende på de ideelle halvdelene av eiendommen (I og II) etter oppløsningen. En ny pantheftelse på hele eiendommen etter oppløsningen vil ha prioritet etter de allerede etablerte pantheftelsene i de ideelle halvdelene.

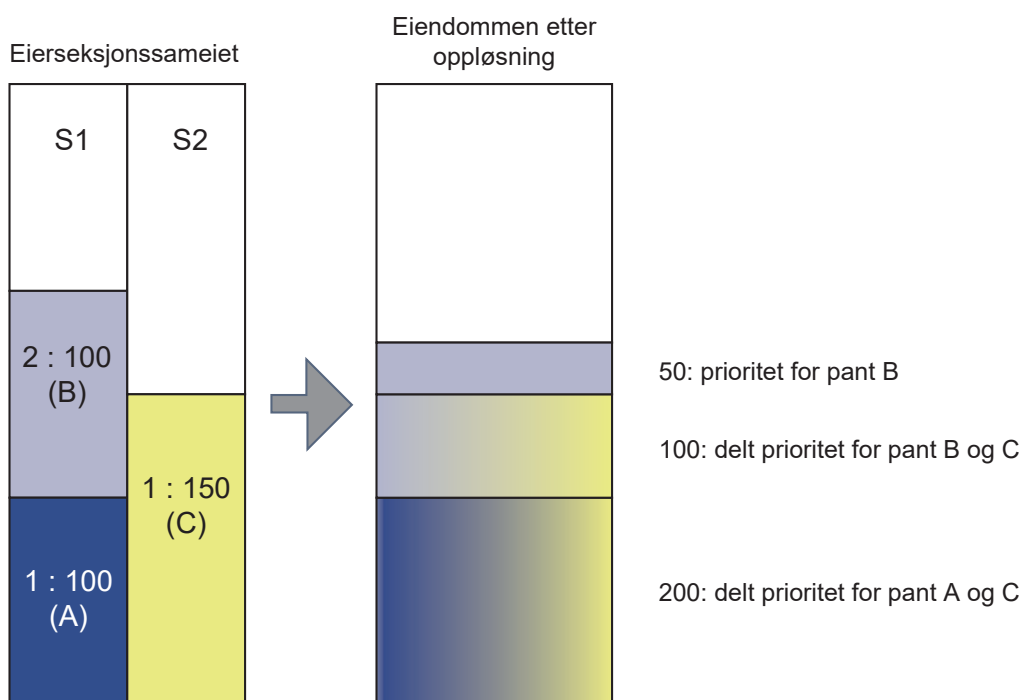
Eksemplet illustrerer at heftelsesbildet blir uoversiktlig, også fordi pantobjektet for de ulike pantheftelsene er forskjellige. De opprinnelige pantheftelsene hviler på ideelle andeler, mens det nye pantet hviler på eiendommen som sådan, og ikke ideelle andeler (som det kan se ut som i illustrasjonen). Det er ikke gitt hvordan dette skal løses for eksempel hvor en av panthaverne med pant i en ideell andel – dvs. A, B eller C – søker tvangsrealisasjon. Etter utvalgets syn bør man søke å unngå slike situasjoner.

⁷¹ Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven).

En mulig løsning i disse situasjonene er å la panterettighetene i de opprinnelige seksjonene hvile på hele (andelen av) eiendommen som eieren etter oppløsningen av eierseksjonssameiet er hjemmelshaver til. Det vil umiddelbart gi en løsning for den beskrevne situasjonen for pant som stiftes etter oppløsningen.

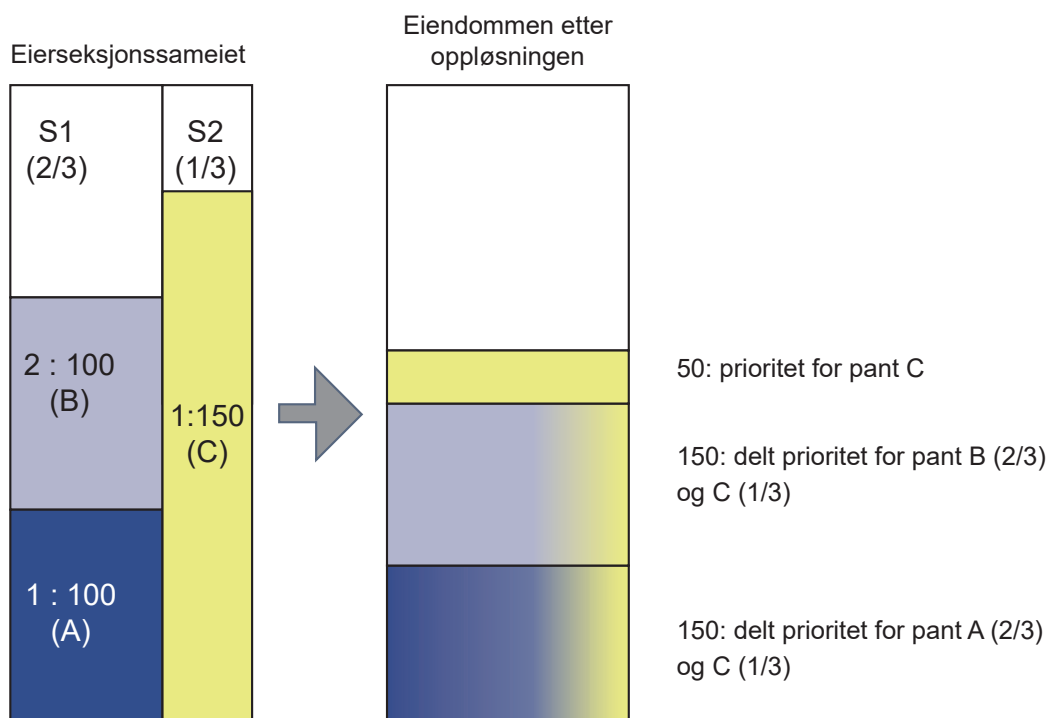
En slik løsning gjelder ved sammenslåing av to grunneiendommer som eies av samme hjemmelshaver. Der er regelen at en pantheftelse som har hvilt på én av eiendommene, vil hvile på hele eiendommen etter sammenslåingen. Dette følger av matrikkelforskriften § 43 (8) tredje punktum.

Et slikt grep som er beskrevet vil gi et mer oversiktlig heftelsesbilde for pantheftelser som stiftes etter oppløsningen av et eierseksjonssameie. Etter utvalgets syn er det derfor hensiktsmessig at pantheftelsene blir hvilende på hele (andelen av) eiendommen som eieren etter oppløsningen er hjemmelshaver til. Den vil imidlertid kunne skape andre utfordringer, dersom den gjennomføres uten nærmere regulering. Også dette kan illustreres med et nokså enkelt eksempel.



Utgangspunktet er det samme eierseksjonssameiet som ovenfor. Hvis alle pantheftelsene etter oppløsning av eierseksjonssameiet skal hvile på hele eiendommen, er det umiddelbart en nærliggende løsning å la panterettene ha samme prioritet i eiendommen etter oppløsningen som i eierseksjonene. Dette vil medføre at panteretter må dele prioritet, som søkt illustrert i figuren.

I eksempelet som er gitt er «inngangsverdien» til de to eierseksjonene like. Ofte vil imidlertid de ulike eierseksjonene representere ulike verdier. For å sørge for likebehandling av panthaverne etter oppløsningen, og ikke forfordle enkelte av disse, er det nærliggende å søke å ta høyde for dette ved fordelingen av prioritet i eiendommen mellom de ulike panterettene. Hvordan bakgrunnsretten stiller seg til dette spørsmålet er usikkert, men gjennomføringen av et slikt krav ved fordelingen vil medfører at heftelsesbildet kompliseres ytterligere:



I eksemplet består det opprinnelige eierseksjonssameiet fortsatt av to seksjoner (S1 og S2), med de samme pantheftelsene som ovenfor. Forskjellen til eksemplet ovenfor ligger i at de to seksjoner representerer ulike «inngangsverdier», S1 2/3 og S2 1/3. Tar man høyde for de ulike «inngangsverdiene» for seksjonene ved fordelingen av prioritettene mellom panterettene, ser man at bildet blir mer komplekst enn ovenfor.

Eksemplet viser en større kompleksitet i heftelsesbildet, og det er ikke vanskelig å tenke seg andre tilfeller som vil bli enda mer uoversiktlige, for eksempel med flere seksjoner med ulike «inngangsverdier» og flere pantheftelser.

Ved sammenslåing av grunneiendommer er det fastsatt at «[s]ammenslåing ... ikke [kan] gjennomføres hvis den vil føre til prioritetskollisjon mellom panthavere», jf. matrikkelforskriften § 43 (8) første punktum. Dette vilkåret medfører at heftelsesforholdene må klarlegges og eventuelt justeres i forbindelse med sammenslåingen. Etter utvalgets syn er dette en god regulering også ved oppløsning av eierseksjonssameier hvor flere eierseksjonene har samme hjemmelshaver.

En kombinasjon av de to ovennevnte grepene – at pantheftelsene skal hvile på hele (andelen av) eiendommen som eieren etter oppløsningen er hjemmelshaver til, og at det stilles krav om at prioritetskollisjoner må løses før oppløsningen kan gjennomføres – vil etter utvalgets syn ivareta en rekke hensyn.

For det første vil en slik løsning medføre at faren for uoversiktlige heftelsesbilder blir langt mindre. Dette både fordi prioritetskollisjoner eller delte prioriteter unngås, og fordi ulike prioriteter i ulike ideelle andeler av eiendommen for pant påheftet etter oppløsningen unngås.

For det andre ivaretas de hensyn panteloven § 1-3 (3) bygger på bedre, ved at man unngår situasjoner hvor panthavere har pant i ideelle deler av et formuesgode som én eier har eiendomsrett

til. Selv om bestemmelsen ikke kommer til anvendelse i slik situasjoner som er beskrevet, gjør hensynene seg like fullt gjeldende.

For det tredje får man ved disse grepene den samme løsningen ved oppløsning av et eierseksjonssameie hvor noen eier flere seksjoner som ved sammenslåing av grunneiendommer med samme hjemmelshaver. Etter utvalgets syn er dette i seg selv hensiktsmessig, da situasjonene er nokså parallelle.

C. Situasjoner hvor alle eierseksjoner har ulike hjemmelshavere

Det som behandles i dette punktet er en oppløsningssituasjon hvor samtlige eierseksjoner har ulike hjemmelshavere.

Denne situasjonen skiller seg ganske betydelig fra situasjonen som er behandlet ovenfor i punkt 2.4.2.3.2.B. Bakgrunnen for dette er at mange av de hensynene som gjør seg gjeldende hvor eierseksjonene har samme hjemmelshaver, ikke gjør seg gjeldende, eller i hvert fall ikke med samme tyngde.

Når det gjelder pantheftelser som påheftes etter oppløsningen vil disse bli hvilende på de ideelle andelene av eiendommen som de enkelte seksjonseiere blir eier av med mindre flere ideelle andeler pantsettes sammen. Dermed oppstår ikke den situasjonen som er beskrevet ovenfor, og heller ikke de samme behovene. Det er riktignok slik at et pant i en ideell andel av en eiendom ofte vil fremstå som en dårligere sikkerhet enn et pant i en eierseksjon. Etter utvalgets syn er det mer nærliggende å avbøte dette på annen måte enn å oppstille en regel om at pantet skal hvile på hele eiendommen, som ville være alternativet. Det er her hensynet til den enkelte panthaver som kommer på spissen, ikke hensynet til et oversiktlig heftelsesbilde som sådan.

2.4.2.3.3. Bør det kreves samtykke til oppløsning fra panthavere i eierseksjonene?

En oppløsning av et eierseksjonssameie ble etter eierseksjonsloven av 1997 ikke regnet som en reseksjonering, jf. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven. Kommentartutgave*, 2. utg., side 301 flg. Det er ikke grunn til å tro at rettsstilstanden er annerledes på dette punktet etter dagens eierseksjonslov.

Eierseksjonsloven § 20 eller § 21 kommer ikke til anvendelse ved oppløsningen av et sameie, og det er ingen andre uttrykkelige regler som gir grunnlag for å kreve samtykke fra panthavere til oppløsning av et eierseksjonssameie. Dette var også lagt til grunn i teorien knyttet til eierseksjonsloven av 1997, jf. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven. Kommentartutgave*, 2. utg., side 302.

Etter det som fremkommer på Kartsverkets nettsider, synes det likevel å være slik at man etter dagens praksis krever samtykke fra berørte panthavere for å gjennomføre tinglysingen av oppløsningen.⁷² Selv om praksisen kan ha gode grunner for seg, hviler den på et uklart hjemmelsgrunnlag. Utvalget finner at det er naturlig å gå inn også på dette spørsmålet i sin vurdering.

⁷² <https://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/veiledning-og-kurs/Rundskriv-for-Tinglysingen/12-Eierseksjoner/124-Deling-og-sammenslaing-av-seksjonert-eiendom/>.

Forslaget ovenfor om å sette som vilkår at det ikke foreligger prioritetskonflikter mellom pantheftelser, vil i praksis medføre at panthavernes samtykke og medvirkning ofte vil være nødvendig. Det vil etter utvalgets forslag gjelde i alle tilfeller hvor noen har hjemmel til mer enn én seksjon før oppløsningen, og disse seksjonene har ulike pantheftelser. I situasjoner hvor det bare er én pantheftelse og samtlige seksjoner har samme hjemmelshaver, vil panthavers interesser være godt ivaretatt, ved at panthaver uansett får pant i hele eiendommen etter oppløsningen. Normalt vil dette være et bedre pantobjekt enn seksjonen(e) det hvilte på før oppløsningen.

Det samme er ikke nødvendigvis tilfelle hvor man bare får pant i en ideell andel av eiendommen etter oppløsningen. Det vil være situasjonen i alle tilfeller hvor ikke alle seksjoner har samme hjemmelshaver før oppløsningen.

En ideell andel av en eiendom vil normalt ikke fremstå som et likeverdig pantobjekt, sammenlignet med en eierseksjon. Sistnevnte er normalt lettere omsettelig. Det er derfor grunn til å tro at en disposisjon fra pantsetter som medfører at pantet går over fra en eierseksjon til en ideell andel i en eiendom ofte vil kunne innebære et mislighold av panteavtalen. Selv om et slikt hensyn er underordnet, da eventuelle misligholdstvister vil løses av andre regler, har det likevel en side til panterettens sikringsfunksjon som sådan.

Etter utvalgets syn gir dette et godt grunnlag for å gi en generell regel om at det kreves samtykke fra panthaver(ne) ved oppløsning av et eierseksjonssameie til et tingsrettslig sameie. Det er på det rene at panthavernes involvering i mange sammenhenger uansett vil være nødvendig etter utvalgets forslag, og de interesser som står på spill tilsier også ellers en slik ordning. Ytterligere vil en slik regel konsolidere det som fremstår som gjeldende praksis i dag.

2.4.2.3.4. Gjennomføringen av forslagene til endringene

Utvalget finner at det vil være hensiktsmessig å gjennomføre de foreslåtte reguleringsgrepene samme sted som man finner de tilsvarende reglene om sammenslåing av grunneiendommer. Denne reguleringen finnes i matrikkelforskriften. I denne sammenheng påpekes at det allerede finnes regler i forskriften som berører eierseksjonssameier, og at også eierseksjoner er matrikkelenheter, jf. matrikkellova § 3 bokstav b.

Etter utvalgets syn fordrer forslagene etter dette ikke lovendringer, og overlater derfor til departementet å finne passende form og innpasning av de nødvendige reguleringer, dersom departementet finner løsningen hensiktsmessig.

2.4.3. Flertallskrav ved sammenslåing av eierseksjonssameier

Denne problemstillingen er behandlet i sammenheng med hovedproblemstillingen utbygging over tid og mandatets løsningsforslag nummer 3 om sammenslåing i rapporten punkt 2.3.6.3.2.

2.4.4. Krav om egen inngang når garasjeareal seksjoneres til næringsformål

2.4.4.1. Innledning

I mandatet punkt 5.2. ble utvalget bedt om å vurdere om det bør gjøres unntak fra lovens krav om egen inngang til seksjoner når garasjeareal er seksjonert til næringsformål. Dette for å

avskaffe eventuelle unødvendige hindre for organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner.

Etter det utvalget forstår, er det høringsinstansenes reaksjon på enkelte formuleringer i Prop. 39 L (2016-2017) som har foranlediget spørsmålsstillingen i mandatet. I proposisjonen på s. 152 i annet avsnitt av kommentarer til eierseksjonsloven § 7 bokstav d står det følgende:

«Konsekvensen av regelen er at utbyggeren har flere alternativer når han skal fordele parkeringsplasser: Plassene kan være fellesareal dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. De kan også være én (eller flere) næringsseksjon(er), men da må seksjonen ha egen inngang.»

Dette har skapt usikkerhet knyttet til hva som kreves av «egen inngang» til parkeringsplasser som er seksjonert som næringsformål.

2.4.4.2. Nærmere om dagens rettstilstand

Eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav c stiller krav om at seksjoner må ha «egen inngang». Bestemmelsen er en videreføring av eierseksjonsloven 1997 § 6 første ledd tredje punktum. Når det gjelder garasjearealer som er seksjonert til næringsformål, har kravet til egen inngang som fulgte av eierseksjonsloven 1997 § 6 første ledd tredje punktum vært forstått som «adkomst». Det innebærer at sikkerhet for «adkomst» til næringsseksjonen via fellesareal eller direkte fra naboeiendom har vært oppfattet å oppfylle lovens vilkår om egen inngang. Etter det utvalget erfarer, har det ikke vært vanlig å praktisere noe krav til egen innkjøring, garasjeport osv. for parkeringsplasser som er seksjonert som næringsseksjoner.

2.4.4.3. Utvalgets vurdering

Utvalget mener at måten kravet til «egen inngang» har vært praktisert etter eierseksjonsloven 1997, ikke har skapt noen unødvendig hindre for organiseringen av parkeringsplasser som næringsseksjoner. Blant annet står det følgende i Prop. 39 L (2016-2017) nederst på s. 151 som kommentarer til eierseksjonsloven § 7 bokstav c:

«Hoveddelen skal ha 'egen inngang'. Egen inngang innebærer at det skal være mulig å nå bruksenheten uten å passere andre bruksenheter. Det betyr også at hoveddelen må ha minst én inngang, som enten kan være fra fellesareal eller fra en naboeiendom, for eksempel når naboeiendommen er offentlig vei eller plass.»

Basert på utvalgets undersøkelser, er det heller ikke holdepunkter for at lovgiver i eierseksjonsloven har ment å stille andre eller strengere krav til «egen inngang» for garasjearealer som er seksjonert til næringsarealer enn det som har vært rettstilstanden under eierseksjonsloven 1997.

Videre skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet følgende i Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler:

«Parkeringsplassene kan også organiseres som én (eller flere) næringsseksjon(er). Seksjonen må ha atkomst fra fellesarealene eller direkte fra naboeiendom. Det må med andre ord være mulig å nå seksjonen uten å passere andre bruksenheter, men det ikke er noe krav om

separat innkjøring til hver seksjon. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen kan selge seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap.»⁷³

Utvalget har etter dette funnet at det ikke er behov for å foreslå noen lovendring som innebærer unntak fra kravet til «egen inngang». Det vises til forståelsen av kravet som har vært praktisert etter eierseksjonsloven 1997 og som er gjengitt i sitatet fra Prop. 39 L (2016-2017) nederst på s. 151 som kommentarer til eierseksjonsloven § 7 bokstav c.

2.4.5. Krav til klar avgrensing av parkeringsplasser som er seksjonert som næringsseksjon

2.4.5.1. Innledning

I forbindelse med utvalgets arbeid og undersøkelser knyttet til punkt 5.2. i mandatet om garasjearealer seksjonert som næringsformål, har utvalget mottatt flere innspill vedrørende vilkåret i eierseksjonsloven § 7 bokstav c om at seksjonen skal være «klart avgrenset». Bestemmelsen er en videreføring av det som fulgte av eierseksjonsloven 1997 § 6 første ledd. Blant annet har det vært stilt spørsmål ved om garasjeanlegg må bygges ulikt avhengig av om garasjeplassene er seksjonert som tilleggsdel eller egne næringsseksjoner.

2.4.5.2. Nærmere om dagens rettstilstand

I Prop. 39 L (2016-2017) nederst på s. 151 i kommentarene til § 7 bokstav c uttaler departementet blant annet følgende om lovens krav til «klart avgrenset»:

«Vegger fra gulv til tak vil alltid gi en klar avgrensing, men det er ikke et absolutt krav at skillene skal være fysiske. I næringsseksjoner kan det i noen tilfeller være aktuelt med en løsere markering, for eksempel i form av en skyvedør som vender ut mot fellesarealet i et kjøpesenter. Det viktige er at det ikke skal være tvil om hvor grensene går.»

Etter det utvalget erfarer, har kommunene etter eierseksjonsloven 1997 ikke stilt særlig strenge krav til fysisk avgrensning for garasjearealer seksjonert til næringsformål.⁷⁴ I Prop. 39 L (2016-2017) s. 151 fremgår det uttrykkelig at eierseksjonsloven § 7 viderefører 1997-lovens § 6 første ledd annet, tredje og fjerde punktum.

2.4.5.3. Utvalgets vurdering

Utvalget har ikke funnet holdepunkter for at kravene til «klart avgrenset» i eierseksjonsloven § 7 bokstav c er ment å forstås på noen annen måte, eller strengere, enn det som var tilfellet etter eierseksjonsloven 1997 § 6. I desember 2017 publiserte Kommunal- og moderniseringsdepartementet første gang dokumentet Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler⁷⁵ knyttet til eierseksjonsloven. I veilederen til § 4 uttales blant annet følgende om vilkåret «klart avgrenset»:

⁷³ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-til-eierseksjonslovens-offentligrettslige-regler/id2582733/sec3#id0027>, punkt 2.2. til kap. II (lest 11. juli 2018).

⁷⁴ Se f.eks. LF-2005-78991 og Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 96, Hagen m.fl., Eierseksjonsloven [1997] kommentarutgave s. 69.

⁷⁵ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-til-eierseksjonslovens-offentligrettslige-regler/id2582733/sec1>, (lest 25.01.2018).

«Bokstav c definerer hva som utgjør en bruksenhets hoveddel. Hoveddelen må være klart avgrenset. Kravet vil alltid være oppfylt hvis det er faste vegger som danner grensen. Kravet om fysiske skiller er ikke absolutt for næringsseksjoner, men det må være mulig på en etterprøvbar måte å konstatere hvor grensen mot fellesareal og andre bruksenheter går. Kommunen må i det enkelte tilfelle vurdere konkret hvor mye som skal kreves. I vurderingen må det legges vekt på at det er viktig at det ikke er tvil om hvor grensene går, og at inndelingen av bruksenheten skal være varig.»

I veilederen punkt 2.2 til § 7 er dette ytterligere presisert slik:

«Bruksenhetenes hoveddel må være en klart avgrenset og sammenhengende del av bygning og ha egen inngang.

Alle seksjoner må ha en hoveddel. Når det i bokstav c heter at hoveddelen må være 'klart avgrenset' betyr det at det må være enkelt å konstatere hvor grensene mellom bruksenheten og andre bruksenheter og/eller fellesareal går. Vegger fra gulv til tak vil alltid gi en klar avgrensing, og dette er et absolutt krav for hoveddelen i en boligseksjon. I andre tilfeller er det ikke et absolutt krav at skillene skal være så fysiske som en vegg. I næringsseksjoner kan det i noen tilfeller være aktuelt med en løsere markering, for eksempel i form av en skyvedør som vender ut mot fellesarealet i et kjøpesenter. Det viktige er at det ikke skal være tvil om hvor grensene går – de må være etterprøvbare. Dette innebærer at det må kreves noe mer varig enn bare en opptegning på gulvet eller lignende.»

Utvalget mener at departementet ved dette har bidratt til å avklare grensene for hva som kreves av markering av grenser for at vilkåret om «klart avgrenset» ved seksjonering av garasjeareal til næringsformål skal være oppfylt. Da temaet ligger på siden av utvalgets mandat og tiden utvalget har hatt til rådighet er begrenset, har ikke utvalget hatt anledning til å gjøre selvstendige undersøkelser for å bidra til ytterligere avklaringer.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser

Utvalget mener at forslagene som fremmes ikke har store administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige. Enkelte av forslagene innebærer at kommunale myndigheter forutsettes å gjennomføre kontroll av innsendte dokumenter i forbindelse med (re)seksjonering av (eiendom med) utbyggingsseksjoner, men det antas at dette ikke er særlig byrdefullt, samtidig som det antakelig oppveies gjennom færre delingssaker. Ytterligere antas det at strømlinjeformingen av saksbehandlingen ved sammenslåing av eierseksjonssameier vil ha positive effekter.

For private aktører mener utvalget at forslagene som fremmes vil ha positive administrative og økonomiske effekter. I hovedsak ligger disse effektene i tiltakene som foreslås for å legge til rette for mer hensiktsmessige driftsenheter ved organiseringen av eierseksjonssameier. Disse tiltakene antas å kunne gi mindre byrdefull administrativ organisering av fellesanlegg, samtidig som det er grunn til å anta at større driftsenheter vil kunne oppnå lavere totale kostnader ved drift og vedlikehold.

4. Merknader til utvalgets lovforslag

4.1. Innledning

Utvalget fremmer forslag om lovendringer knyttet til to av mandatets problemstillinger – utbyggingsseksjon og sammenslåing av eierseksjonssameier. Det foreslås endringer i eierseksjonsloven knyttet til begge temaene. For sammenhengens del har utvalget valgt å dele fremstillingen nedenfor etter temaer. Først kommenteres forslagene til lovendring knyttet til modellen for utbyggingsseksjon. Deretter gir utvalget sine merknader til forslagene om lovendring i sammenheng med forenklede regler for sammenslåing av eierseksjonssameier.

4.2. Merknader til utvalgets lovforslag knyttet til utbyggingsseksjon

4.2.1. Merknader til endringer i eierseksjonsloven

Endring i § 4 om definisjoner

Bokstav i) foreslås av utvalget endret til en definisjon av utbyggingsseksjon, og det foreslås videre at den øvrige nummereringen i bestemmelsen forskyves tilsvarende. Utvalget mener definisjonen passer best inn her, etter definisjonen av øvrige seksjonstyper. Videre mener utvalget at det sentrale i definisjonen er å få frem utbyggingsseksjonens midlertidige karakter, herunder at den er ment å bli reseksjonert til boligseksjoner, næringsseksjoner eller fellesareal.

Ny § 7 a om seksjonering av utbyggingsseksjon

Utvalget foreslår innføringen av et nytt kapittel IIA i eierseksjonsloven der hovedreglene om utbyggingsseksjon inntas i tre ulike bestemmelser. Ny § 7 a om seksjonering av utbyggingsseksjon er den første og innledende bestemmelsen i kapittelet.

Første ledd inneholder en nærmere beskrivelse av hva en utbyggingsseksjon er. Den er en del av en grunneiendom, og den er en seksjon i sameiet som etableres ved førstegangs seksjonering av eiendommen. Forslaget må ses i lys av den grunnleggende regelen i eierseksjonsloven § 7 bokstav f) om at seksjonering kun kan omfatte én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom.

Ved å etablere fremtidige byggetrinn som en egen seksjon i sameiet, åpnes det for muligheten til separat økonomi for henholdsvis utbyggingsseksjonen og den ferdigstilte delen av sameiet, og for muligheten til selvbestemmelsesrett for eieren av utbyggingsseksjonen.

Annet ledd etablerer en rettighet for eieren av en eiendom til å få en eiendom seksjonert med utbyggingsseksjon på nærmere angitte vilkår. Dette i tråd med hvordan de alminnelige reglene om seksjonering i eierseksjonsloven § 7 er utformet.

Bokstav a) slår fast at utbyggingsseksjon må etableres ved en alminnelig seksjonering.

Bokstav b) stiller krav om at det må foreligge et situasjonskart der avgrensningen av utbyggingsseksjonen fremgår gjennom koordinatangivelse. Hensikten med dette er at det til enhver tid skal være et klart skille mellom utbyggingsseksjonen og den resterende delen av sameiet, selv om det ikke vil være noen fysiske skillelinjer slik som det vanligvis kreves. Grensen er viktig i den løpende forvaltningen av sameiet, og for det tilfelle det blir aktuelt å fradele utbyggingsseksjonen.

Bokstav c) oppstiller vilkår om at reguleringsplanen for eiendommen må være tilstrekkelig detaljert for at eiendommen skal kunne seksjoneres med utbyggingsseksjon. Bakgrunnen for dette er at

sentrale bestemmelser i reguleringsplanen (knyttet til bl.a. høyde, utnyttelse, formål og byggegrenser) benyttes for å fastsette rammene for rådigheten eieren av utbyggingsseksjonen har over utbyggingsseksjonen. Dersom planen ikke inneholder bestemmelser om disse forholdene, vil det heller ikke være mulig å fastsette slike grenser for eierens handlefrihet.

Bokstav d) omhandler fastsettelse av sameiebrøken i sameier med utbyggingsseksjon. Hensikten med bestemmelsen er å etablere tilstrekkelig grad av forutberegnelighet for seksjonseierne i den resterende delen av sameiet. Utvalget legger til grunn at det mest praktiske vil være å fastsette brøken på grunnlag av kvadratmeter BRA (ev. BTA), men lar det være opp til departementet å gi nærmere regler om hvilke arealangivelser det bør tas utgangspunkt i. Det sentrale er etter utvalgets syn at samme prinsipp legges til grunn også for de senere utvidelsene av sameiet. På denne måten gis innflyttede seksjonseiere forutberegnelighet med hensyn til fremtidige endringer av egen eierbrøk ved senere utvidelser av sameiet. Videre vil et enhetlig prinsipp etter utvalgets syn også sikre en rettferdig fordeling av kostnader på lang sikt.

Tredje ledd angir at departementet kan gi forskrifter om hvordan seksjonering av utbyggingsseksjon skal gjennomføres, for eksempel hvilken arealberegning som skal legges til grunn for fastsettelse av eierbrøk og kommunens oppgaver knyttet til kontroll av den særskilte opplysningsplikten eieren av utbyggingsseksjonen har når utbyggingsseksjon tas i bruk.

Ny § 7 b om faktisk og rettslig rådighet over utbyggingsseksjonen

Første ledd slår fast at eieren av utbyggingsseksjonen har eksklusiv råderett – både rettslig og faktisk – over utbyggingsseksjonen, og alene hefter for forpliktelsene knyttet til utbyggingsseksjonen. Øvrige seksjonseiere har tilsvarende rådighet over den resterende delen av sameiet. Det er et sentralt prinsipp for modellen at utbyggingsseksjonen er en helt separat del av sameiet.

Annet ledd er en naturlig følge av reglene som fremkommer av første ledd. Etter annet ledd har ikke eieren av utbyggingsseksjonen alminnelig stemmerett på årsmøtet. Stemmeretten knytter seg kun til saker som krever enighet i sameiet eller tilslutning fra den det gjelder.

Tredje ledd beskriver en sentral del av rådigheten til eieren av utbyggingsseksjonen, nemlig retten til alene å kunne søke om reseksjonering av hele eller deler av utbyggingsseksjonen. Det innebærer at eieren av utbyggingsseksjonen egenhendig – uten å måtte innhente samtykke fra et kvalifisert flertall på årsmøtet – kan innlemme nye seksjoner i den resterende delen av sameiet fra utbyggingsseksjonen. Et vilkår for slik utvidelse er imidlertid at prinsippet for fastsettelse av eierbrøken ikke endres. Videre angir fjerde ledd flere andre vilkår.

Fjerde ledd inneholder begrensninger i adgangen til å reseksjonere etter tredje ledd. Dersom eieren av utbyggingsseksjonen går utenfor kriteriene som er angitt i bokstav a) til d), kan vedkommende ikke lenger reseksjonere uten samtykke fra årsmøtet. Hvis noen av vilkårene er overskredet, er eieren av utbyggingsseksjonen avhengig av samtykke fra et kvalifisert flertall på årsmøtet for å innlemme nye seksjoner fra utbyggingsseksjonen. Dersom slikt samtykke ikke gis, vil eieren av utbyggingsseksjonen være henvist til å fradele utbyggingsseksjonen fra øvrige deler av sameiet, eller holde seg innenfor de anviste rammene.

Bokstav a) fastsetter at dersom eieren av utbyggingsseksjonen i neste byggetrinn går utover rammene for tillatt høyde for byggverket, slik dette er fastsatt i reguleringsplanen som gjaldt på

opprinnelig seksjoneringstidspunkt, har ikke eieren av utbyggingsseksjonen lenger rett til å få dette automatisk innlemmet i eksisterende sameie ved reseksjonering.

Bokstav b) fastsetter at eieren av utbyggingsseksjonen heller ikke kan gå utover tillatt grad av utnytting for eiendommen, fastsatt i reguleringsplanen som gjaldt på opprinnelig seksjoneringstidspunkt, i påfølgende byggetrinn.

Bokstav c) omhandler arealformål i reguleringsplanen. Dersom eieren av utbyggingsseksjonen ønsker å endre fastsatt arealformål sammenliknet med opprinnelig reguleringsplan, er eieren avhengig av samtykke.

Bokstav d) fastsetter at eieren av utbyggingsseksjonen ikke kan fravike de byggegrensene som fulgte av den opprinnelige reguleringsplanen dersom eieren ønsker å beholde muligheten til å innlemme nye seksjoner fra utbyggingsseksjonen uten samtykke. Dette gjelder dog ikke byggegrenser under terreng.

Ny § 7 c om opphør av utbyggingsseksjon

Første ledd beskriver retten eieren av utbyggingsseksjonen har til å fradele utbyggingsseksjonen. Ved fradeling vil den tidligere utbyggingsseksjonen bli en egen grunneiendom. Ved denne ensidige retten, gis eieren av utbyggingsseksjonen mulighet til å avslutte utbyggingen i utbyggingsseksjonen, og fortsette prosjektet på en ny grunneiendom eller selge denne.

Annet ledd gir både styret i sameiet og eieren av utbyggingsseksjonen en gjensidig medvirkningsplikt dersom utbyggingsseksjonen skal fradeles. Plikten knytter seg til å få etablert og tinglyst rettigheter og plikter i den fradelte eiendommen og eierseksjonene der det er nødvendig. Det kan f.eks. dreie seg om adkomstrett for den nye eiendommen over sameiets fellesareal eller rett til bruk av utomhusareal på sameiets eiendom, eller motsatt. Dette er typiske forhold kommunen vil stille krav om ved en fradeling. I situasjoner hvor det skal tinglyses rettigheter i favør av den tidligere utbyggingsseksjonen på sameiets grunn, vil styret i sameiet være legitimert til å besørge slike tinglyst på sameieeiendommen, jf. eierseksjonsloven § 60 og tinglysingsloven § 13 sjette ledd. I den utstrekning det skal tinglyses rettigheter i den tidligere utbyggingsseksjonen, vil hjemmelshaver til denne måtte medvirke til tinglysing ved signatur på rettighetserklæringer.

Endring i § 11 om krav til søknaden om seksjonering

Annet ledd får et nytt siste punktum. Utvalget foreslår at det her presiseres at situasjonsplanen i sameier som seksjoneres med utbyggingsseksjon skal inneholde koordinatsatte grenser for utbyggingsseksjonen. Formålet med dette er å sikre at det til enhver tid er entydig definert hva som utgjør utbyggingsseksjonen og hva som ligger utenfor utbyggingsseksjonen. Ettersom utbyggingsseksjonen vil mangle fysiske ettervisbare grenser slik vegger og andre fysiske konstruksjoner normalt vil utgjøre, er det viktig at avgrensningen tydeliggjøres.

Grensen vil blant annet ha betydning for avgrensning av kostnads- og vedlikeholdsansvaret mens utbyggingsseksjonen består. Eier av utbyggingsseksjonen skal ha ansvaret for utbyggingsseksjonen alene, mens øvrige sameiere har ansvar for den ferdigstilte delen av sameiet. Videre vil det ha betydning dersom utbyggeren bestemmer seg for å slette utbyggingsseksjonen og fradele den delen av tomten.

Notoritet rundt grensen sikres ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen. Når grensene endres ved senere reseksjoneringsprosesser der hele eller deler av utbyggingsseksjonen innlemmes i den ferdigstilte delen av sameiet, vil ny grense fremgå av reseksjoneringsbegjæringene.

Endring i § 22 om kommunens rett til å kreve reseksjonering

Bestemmelsen får et nytt femte ledd som regulerer kommunens rett til å gripe inn ved stillstand i et utbyggingsprosjekt med utbyggingsseksjon. Kommunen kan i disse tilfellene pålegge fradeling av en utbyggingsseksjon dersom det ikke er søkt om ny byggetillatelse for utbyggingsseksjonen eller deler av denne innen fem år etter at siste brukstillatelse for eiendommen ble gitt.

Hensikten bak regelen er å sikre at utbyggingsseksjonen reelt blir en midlertidig ordning og et virkemiddel for å kunne bygge større eierseksjonssameier. Av hensyn til at seksjonseierne i den ferdigstilte delen har en interesse av å få klarhet i om sameiet vil utvides eller ikke, mener utvalget at eieren av utbyggingsseksjonen bør ha en viss fremdrift i utbyggingen.

Utvalget har valgt å holde fast på en femårsfrist, slik den også fremkommer i bestemmelsens første ledd. Men for utbyggingsseksjoners del, mener utvalget at fristens utgangspunkt bør være tidspunktet for siste brukstillatelse. Det vil normalt sammenfalle med tidsperioden rundt innflytting av den ferdigstilte bebyggelsen. Har et prosjekt stått stille, uten at eieren av utbyggingsseksjonen har søkt ny byggetillatelse innen fem år fra siste innvilgede brukstillatelse, mener utvalget det er hensiktsmessig å bringe utbyggingsseksjonen til opphør.

Femårsfristen balanserer etter utvalgets syn seksjonseierens interesse for avklaring innen rimelig tid, og utbyggerens behov for fleksibilitet.

Endring av § 42 om ekstraordinært årsmøte

Etter eierseksjonsloven § 42 skal styret, bl.a. når en viss andel av seksjonseierne krever det, kalle inn til ekstraordinært årsmøte.

Utvalget foreslår at eieren av utbyggingsseksjonen også skal ha rett til å kreve at det kalles inn til ekstraordinært årsmøte i forbindelse med reseksjonering. Det kan f.eks. være avgjørende å få avklart om et kvalifisert flertall samtykker til endringer i prosjektet som angitt i § 7 c fjerde ledd. Fremdriften i et utbyggingsprosjekt vil ofte være viktig, og det vil være uforholdsmessig tyngende for eieren av utbyggingsseksjonen å måtte vente til det ordinære årsmøtet. Av samme grunn inneholder utvalgets forslag en frist på 30 dager til å avholde årsmøtet regnet fra den dagen styret fikk melding med krav om møteinnkalling. Dersom årsmøte ikke avholdes innen 30 dagers-fristen kan eieren av utbyggingsseksjonen kreve at tingretten innkaller til årsmøte i medhold av eierseksjonsloven § 43 annet ledd.

4.2.2. Merknader til endringer i matrikkeloven

Nytt innskudd til § 6 tredje ledd

Bestemmelsen får et nytt innskudd som fastsetter at oppmålingsforretning ikke er nødvendig for matrikkelføring av utbyggingsseksjon opprettet i medhold av eierseksjonsloven. I denne sammenheng vises det til utvalgets forslag om ny regulering i eierseksjonsloven § 7 a bokstav b, hvor det stilles krav om at utbyggingsseksjonens grenser angis på situasjonskart. I lys av

utbyggingsseksjonens midlertidige karakter, er det etter utvalgets syn ikke hensiktsmessig å kreve oppmålingsforretning ved etablering og senere reseksjonering av utbyggingsseksjonen.

4.2.3. Merknader til endringer i plan- og bygningsloven

Endring i § 21-3 om nabovarsling

Første ledd foreslås supplert med et nytt siste punktum der styret i eierseksjonssameiet inkluderes i listen over de som skal nabovarsles om tiltak etter plan- og bygningsloven for en utbyggingsseksjon.

Nabovarsling er et kjent instrument for utbyggere, og utvidelse av kretsen anses som lite byrdefullt. Samtidig vil styret ved dette holdes løpende orientert om tiltakene på utbyggingsseksjonen. Utvalget har likevel ikke ment at slikt varsel til styret om forhold som overskrider rammene for den faktiske råderett eieren av utbyggingsseksjonen har skal få noen rettsvirkninger. Eieren av utbyggingsseksjonen har et selvstendig ansvar for å innhente nødvendig godkjenning fra et kvalifisert flertall på årsmøtet hvis det er utført endringer utenfor rammene som er fastsatt i forslag til ny § 7 b fjerde ledd.

4.3. Merknader til utvalgets lovforslag knyttet til regler om sammenslåing

4.3.1. Merknader til endringer i eierseksjonsloven

Ny § 22 a – Sammenslåing av eierseksjonssameier

Bestemmelsen slår fast at eierseksjonssameier kan slås sammen og angir hvordan en sammenslåing gjennomføres. Bestemmelsen viderefører det som i dag fremgår av eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd. Utvalget mener videre at det er fordelaktig at loven også angir hvordan sammenslåing skjer.

Bestemmelsen foreslås inntatt i kapittel IV som endrer navn til «Reseksjonering og sammenslåing». Dette gir etter utvalgets syn best sammenheng med lovens oppbygning for øvrig.

Første ledd er en ren videreføring av eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd første punktum. Det vises til spesialmerknadene i Prop. 39 L (2016-2017) s. 162.

Annet ledd slår fast at sammenslåing av eierseksjonssameier krever godkjenning av minst to tredjedels flertall på årsmøtet. Det siktes da til to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, og det er ikke krav om behandling på det ordinære årsmøte. Sammenslåing kan også behandles på ekstraordinært årsmøte. Videre må samtlige sameier som ønsker sammenslåing vedta dette.

Sammenslåing vil uvegerlig medføre at sameiebrøken endres. Dette krever normalt tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Når utvalget likevel foreslår at sammenslåing kan besluttet av et kvalifisert flertall, er forutsetningen imidlertid at det relative verdiforholdet mellom sameiene og sameierne innbyrdes ikke forrykkes. Utvalgets forslag bygger på at dersom samtlige sameiere ikke er enige om noen annet, skal hoveddelens areal, for eksempel BRA slik som det er vist under de generelle merknadene i rapporten punkt 2.3.6.3.3.B, legges til grunn for omregningen. Når de innbyrdes verdiforholdene ivaretas med en objektiv omregningsnøkkel, mener utvalget at den enkelte sameiers interesser ivaretas på en hensiktsmessig måte.

Dersom sameiene ønsker å fastsette ny brøk etter andre prinsipper, som f.eks. muliggjør en omfordeling eller forrykning av verdier mellom sameierne, vil det kreve enighet blant alle sameierne i eierseksjonssameiene som ønsker sammenslåing.

Tredje ledd gir en beskrivelse av hvordan sammenslåing skjer. Ett sameie utvides ved reseksjonering med det antallet seksjoner som skal legges til fra de(t) utgående sameie(r). Utgående sameie(r) slettes. Utvalget viser til redegjørelsen som fremkommer i Prop. 39 L (2016-2017) s. 128 om bl.a. forutsetningen om at nødvendige forretninger skjer samtidig for å sikre kontinuitet.

Fjerde ledd er en ren videreføring av eierseksjonsloven § 21 fjerde ledd annet punktum. Det vises til spesialmerknadene i Prop. 39 L (2016-2017) s. 162.

Femte ledd angir ansvarsforholdene i det utvidede sameiet etter sammenslåingen. Dette er ingen ny regulering, men snarere en konstatering av gjeldende rett. Konkret innebærer dette at det utvidede sameiet etter sammenslåingen hefter for forpliktelsene som før sammenslåingen hvilte på de enkelte sameiene. Hver sameier i det utvidede sameiet hefter for disse forpliktelsene etter sin nye sameiebrøk.

Sjette ledd gir departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler i forskrift om hvordan sammenslåing praktisk skal gjennomføres. For eksempel mener utvalget at forskrift er velegnet for regulering av hvilket prinsipp for arealberegning som skal legges til grunn ved omregning av sameierbrøkene ved sammenslåing, se merknadene til annet ledd ovenfor.

Ny § 22 b – Plan for sammenslåingen og godkjenning av planen

Bestemmelsen oppstiller minimumskrav til innkalling og saksfremlegg i sameiene for behandling av sammenslåing av eierseksjonssameier på årsmøte. Bestemmelsen er inspirert av borettslagsloven § 10-2, men er i innhold tilpasset eierseksjonssameier som eiendomstype og eierform.

Første ledd angir hva innkallingen til årsmøte minst skal inneholde. Dette minimumet må oppfylles i samtlige sameier som ønsker sammenslåing. Utvalget legger til grunn at sameiene ved styret i forkant av en slik prosess har gjort forsvarlige undersøkelser av tekniske, juridiske og finansielle forhold i sameie(ne) de ønsker å slå seg sammen med. På denne måten kan sameiene skape forutberegnelighet for egne sameieres situasjon etter sammenslåingen. Resultatet av slike undersøkelser vil det også være nærliggende å legge frem på årsmøtet. Utvalget har ikke funnet grunn til å oppstille noe lovkrav om slike undersøkelser, da sameiet selv er nærmest til å ivareta egne interesser og nivået på undersøkelsene må tilpasses den enkelte situasjonen.

Bokstav a) angir at de sameiene som er gjenstand for sammenslåing må angis presist med gårds-, bruks- og seksjonsnumre. Bakgrunnen for dette er at det ikke skal være tvil om hvilke eiendommer beslutningen gjelder.

Bokstav b) angir at utkast til nye vedtekter skal følge innkallingen. Vedtektene vil være det styrende dokumentet i sameiet og angir sammen med loven hvilke regler som gjelder. Det er derfor sentralt at de nye vedtektene inngår som en del av den «pakken» det votes over i forbindelse med sammenslåingen.

Bokstav c) stiller krav om at utregningen av eierbrøkene i det utvidede sameiet legges frem for årsmøtet. Sameiebrøken er helt sentralt i eierseksjonssameier, da det angir de innbyrdes verdiforholdene og gir uttrykk for seksjonseiernes proratariske ansvar for fellesforpliktelser. Forslaget til ny § 22 a annet ledd oppstiller begrensninger for hvordan ny brøk kan fastsettes dersom et kvalifisert flertall skal kunne fatte beslutning om sammenslåing. Følgelig er det avgjørende at saksfremlegget synliggjør utregningen av ny brøk, slik at det er etterprøvbart for sameierne at disse

reglene er fulgt. Gir utregningen av ny brøk uttrykk for at de innbyrdes verdiforholdene mellom sameierne forrykkes, vil det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å vedta sammenslåing.

Bokstav d) angir at siste årsregnskap, siste årsmelding og revisjonsmelding fra de sammenslående sameiene skal legges frem.⁷⁶ Dette må ses i sammenheng med at samtlige seksjonseiere etter sammenslåing hefter for de sammenslåtte sameienes forpliktelser fra tiden før sammenslåingen. Fremleggelse av slik dokumentasjon der det foreligger vil kunne bidra til å belyse omfanget av forpliktelser som følger med en sammenslåing. Når det er nevnt, antar utvalget at det mest praktiske ved en sammenslåing vil være å innløse ev. fellesgjeld eller dele ut fellesmidler i forkant, slik at sammenslåingen i størst mulig grad skjer på like vilkår.

Annet ledd angir at vedtektene i det utvidede sameiet må vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter. Det innebærer at hvis ett eller flere av de sammenslående sameiene har tilsutningsvedtekter, kan ikke disse endres eller fjernes med kvalifisert flertall kun fordi det gjøres i forbindelse med en sammenslåing. Etter utvalgets syn kan og bør tilsutningsvedtekter videreføres med virkning for de det gjelder også i de nye vedtektene. Ved videreføring av slike vedtektsbestemmelser i det utvidede sameiet, vil godkjenning med to tredjedels flertall være tilstrekkelig.

Tredje ledd gir departementet hjemmel til å gi forskrifter om standardisering av søknadsskjema for sammenslåing. Utvalget mener det har gode grunner for seg å standardisere søknadsskjemaet for sammenslåing tilsvarende som for seksjonering.⁷⁷ Det sikrer likebehandling av søknader og vil kunne bidra til forenkling av sammenslåingsprosessen og sikre samtidighet for de ulike forretninger en sammenslåing innebærer. Se nærmere om dette i punkt 2.3.6.3.3.K under utvalgets generelle merknader.

⁷⁶ Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha regnskapsføring og årsberetning i tråd med regnskapsloven samt revisor, jf. eierseksjonsloven § 64 og § 65.

⁷⁷ FOR-2017-12-17-2119.

5. Forslag til lovendringer

5.1. Innledning

I dette punktet har utvalget samlet endringene som foreslås i eierseksjonsloven, matrikkelloven og plan- og bygningsloven. Utvalget gir for hver endring en beskrivelse av hvor i loven endringen foreslås inntatt, herunder angivelse av bestemmelsen ledd og punktum der det er aktuelt.

5.2. Endringer i eierseksjonsloven

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjøres følgende endringer:

I § 4 gjøres følgende endring:

Ny bokstav i) skal lyde:

i) Utbyggingsseksjon: en midlertidig seksjon som skal bebygges og reseksjoners til boligseksjoner, næringsseksjoner eller fellesareal.

Dagens bokstaver i) til l) blir bokstavene j) til m).

Nytt kap II A skal lyde:

Kapittel II A. Utbyggingsseksjon

§ 7 a Seksjonering av utbyggingsseksjon

Utbyggingsseksjonen utgjør en del av en grunneiendom, og er en eierseksjon i sameiet som etableres ved seksjoneringen. Det skal ikke fastsettes egen sameiebrøk for utbyggingsseksjonen.

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom med utbyggingsseksjon dersom:

a) søknad om etablering av utbyggingsseksjon skjer samtidig med en søknad etter § 7,

b) det foreligger koordinatfestet avgrensning av utbyggingsseksjonen på situasjonskart,

c) reguleringsplanen som gjelder for eiendommen inneholder bestemmelser som nevnt i § 7b fjerde ledd bokstav a) til d), og

d) sameiebrøken for øvrige eierseksjoner i sameiet fastsettes i henhold til krav fastsatt av departementet.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen av utbyggingsseksjon skal gjennomføres.

§ 7 b Faktisk og rettslig rådighet over utbyggingsseksjon

Eier av utbyggingsseksjon disponerer fritt over utbyggingsseksjonen og har enerett til å bruke denne. Eier av utbyggingsseksjon hefter alene for ansvar og forpliktelser knyttet til denne.

Eier av utbyggingsseksjonen har kun stemmerett på årsmøtet ved beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne, eller tilslutning fra den det gjelder.

Eier av utbyggingsseksjonen kan alene søke om reseksjonering av hele eller deler av utbyggingsseksjonen til boligseksjoner, næringsseksjoner eller fellesareal. Eier av utbyggingsseksjonen kan ikke endre prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk ved slik reseksjonering.

Eier av utbyggingsseksjonen kan ikke uten samtykke med to tredjedelers flertall på årsmøtet reseksjonere i henhold til tredje ledd dersom tiltaket på utbyggingsseksjonen går utover følgende rammer fastsatt i den reguleringsplanen som gjaldt for eiendommen på seksjoneringspunktet:

- a) tillatt høyde for byggverket,*
- b) tillatt grad av utnytting,*
- c) arealformål i reguleringsplanen, eller*
- d) byggegrenser, unntatt byggegrenser under terreng.*

§ 7 c Opphør av utbyggingsseksjon ved reseksjonering og fradeling

Eier av utbyggingsseksjonen kan alene bringe utbyggingsseksjonen til opphør ved samtidig reseksjonering og fradeling av utbyggingsseksjonen som en selvstendig grunneiendom.

Eier av utbyggingsseksjonen og styret i sameiet skal medvirke til etablering og tinglysing av rettigheter og plikter i den fradelte eiendommen og eierseksjonene der dette er nødvendig for å gjennomføre fradeling.

I § 11 gjøres følgende endring:

Nytt siste punktum i annet ledd litra b) skal lyde:

Ved seksjoneringsbegjæring som omfatter utbyggingsseksjon skal situasjonsplanen også inneholde koordinatsatte grenser for utbyggingsseksjonen.

I kapitteloverskriften til kapittel IV gjøres følgende endring:

Kapittel IV. Reseksjonering og sammenslåing

I § 21 gjøres følgende endring:

Sammenslåing av eierseksjonssameier fjernes fra overskriften i bestemmelsen.

Fjerde ledd slettes.

I § 22 gjøres følgende endring:

Nytt siste ledd skal lyde:

Kommunen kan pålegge samtidig reseksjonering og fradeling av en utbyggingsseksjon til en grunneiendom dersom det ikke er søkt om ny byggetillatelse for utbyggingsseksjonen eller deler av denne innen fem år etter at siste brukstillatelse for eiendommen ble gitt.

Ny § 22 a skal lyde:

§ 22a Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Vedtak om sammenslåing kan fattes med to tredjedels flertall på årsmøte i hvert av sameiene som skal slås sammen under forutsetning av at det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene ikke forrykkes. Hoveddelenes areal skal legges til grunn for beregning av nye sameierbrøker dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet prinsipp.

Sammenslåing skjer ved reseksjonering der ett sameie utvides med det antall seksjoner som skal tillegges. Utgående sameier slettes.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet og det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon.

Den enkelte seksjonseieren i det utvidede sameiet hefter etter sammenslåingen for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk etter § 30.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

Ny § 22 b skal lyde:

§ 22b Plan for sammenslåing og godkjenning av planen

Styrene i sameiene skal senest i innkalling til årsmøtet hvor forslag om sammenslåing fremmes, legge frem dokumentasjon og en plan for sammenslåing som minst viser:

- a) presis angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer,*
- b) forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet,*
- c) utregning av eierbrøker i det utvidede sameiet, og*
- d) siste årsregnskap, siste årsmelding og revisjonsmelding hvis det foreligger for de sameier som skal sammenslås.*

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må vedtas med slikt flertall som er fastsett i lov eller vedtekter.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

I § 42 gjøres følgende endring:

Nytt innskudd i første punktum og tilføyelse av et nytt annet punktum:

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, eller eieren av en utbyggingsseksjon i forbindelse med reseksjonering, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Er det eieren av utbyggingsseksjonen som krever innkalling, skal styret kalle inn slik at møtet avholdes senest 30 dager etter styret mottok kravet.

5.3 Endringer i annen lovgivning

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) gjøres følgende endringer:

I § 6 tredje ledd gjøres følgende endring:

Nytt innskudd i tredje ledd skal lyde:

Oppmålingsforretning er ikke nødvendig for å matrikkelføre utbyggingsseksjon oppretta i medhald av eierseksjonsloven, samanslåing etter § 18, referanse til avtale om eksisterande grense etter § 19, eller fastsetjing av samla fast eigedom etter § 20.

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) gjøres følgende endringer:

I § 21-3 gjøres følgende endring:

Nytt siste punktum i første ledd skal lyde:

Slikt varsel skal også sendes til styret i et eierseksjonssameie dersom søknaden gjelder tiltak på eiendom seksjonert som utbyggingsseksjon i sameiet.

Rapport fra ekspertutvalg oppnevnt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å utrede bl.a. muligheten for bedre og mer hensiktsmessig eiendomsdannelse i større utbyggingsprosjekter.

Last ned rapporten på www.regjeringen.no

Publikasjonskode H-2427

Omslagsdesign: DepMedia

Trykk: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
09/2018 – opplag 50

Illustrasjonsfoto på omslaget: www.colourbox.no

