

Deres ref

Vår ref

Dato

17/3125-10

21. januar 2019

Høring: Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter - rapport fra ekspertutvalg - forslag om endringer i eierseksjonsloven

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender med dette på høring rapporten «Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter». Rapporten er utarbeidet av et ekspertutvalg som ble oppnevnt av departementet den 30. august 2017. Utvalget leverte sin rapport den 14. september 2018.

Utvalgets oppdrag har vært å utrede hvordan seksjonering av eiendom i større utbyggingsprosjekter kan lovreguleres på en bedre måte enn i dag. Utvalget ble bedt om å vurdere hvordan lovgiver kan legge til rette for at utbygger i større grad enn i dag velger å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres til ett stort sameie.

Større utbyggingsprosjekter blir i dag ofte gjennomført i flere byggetrinn, der utbyggeren underveis oppretter flere (små) eierseksjonssameier. Premisset for problemstillingen utvalget ble bedt om å undersøke, er at slik organisering ikke nødvendigvis er den beste for utbygger eller de fremtidige kjøperne av seksjoner. Det ble i mandatet bl.a. pekt på «stordriftsfordelene» ved å være ett stort sameie fremfor flere små, typisk ved at de totale drifts- og vedlikeholdsutgiftene blir lavere. Utvalget ble videre bedt om å vurdere enkelte, mer avgrensede, problemstillinger, blant annet behovet for å innføre regler som kan sikre en mer ryddig og troverdig grunnbok når et eierseksjonssameie oppløses.

Utvalget foreslår to hovedgrep for å legge til rette for større eierseksjonssameier:

For det første foreslår utvalget å innføre en ny seksjonstype - «utbyggingsseksjon». Modellen går ut på at utbygger ferdigstiller ett byggetrinn, som på vanlig måte seksjoneres som bolig-/nærings- og fellesareal (den «ferdigstilte delen av sameiet»). Samtidig

seksjoneres den gjenstående delen av eiendommen (som vil utgjøre de senere byggetrinnene), som en utbyggingsseksjon. Deretter inkorporeres byggetrinnene fortløpende i den ferdigstilte delen av sameiet, slik at utbyggingsseksjonen blir tilsvarende mindre. Når hele eiendommen er ferdig utbygget, vil det ikke være noen utbyggingsseksjon igjen.

Utvalget har foreslått ulike grep for å ivareta interessene til de seksjonseierne som har flyttet inn i den ferdigstilte delen av sameiet, og utbyggeren, som har ansvaret for den delen av eiendommen som fortsatt er under utvikling. Generelt foreslår utvalget at de seksjonene som er overtatt av kjøpere i størst mulig grad holdes adskilt fra utbyggingsseksjonen, både når gjelder beslutningsmyndighet og økonomi. Utvalget foreslår flere endringer i eierseksjonsloven for å kunne gjennomføre en slik modell.

Utvalgets forslag innebærer en nokså komplisert juridisk modell. Departementet vil derfor oppfordre de høringsinstansene som støtter utvalgets forslag om «utbyggingsseksjon», til også å opplyse om hvorvidt de tror de vil komme til å benytte denne modellen, dersom den blir vedtatt.

For det andre foreslår utvalget å gjøre det enklere for allerede etablerte eierseksjonssameier å slå seg sammen, blant annet ved å redusere lovens krav, fra enighet til kvalifisert flertall på årsmøtet. Utvalget foreslår også at det utarbeides et standardisert søknadsskjema for sammenslåing.

Utvalget har i tillegg foreslått nye regler som kan sikre en mer ryddig og troverdig grunnbok når et eierseksjonssameie oppløses, og det isteden oppstår et vanlig tingsrettslig sameie.

Høringssaken er elektronisk tilgjengelig på www.regjeringen.no/id2625975

Høringsuttalelser skal avgis elektronisk. Dette gjøres under «send inn høringssvar» på lenken over.

Frist for å sende inn høringssvar er **mandag 29. april 2019**.

Alle kan avgi høringsuttalelse. Vi minner om at høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova, og blir publisert på regjeringen.no.

Departementet ber høringsinstansene vurdere om saken bør forelegges underordnede organer eller andre som ikke er nevnt i høringslisten.

Spørsmål kan rettes til:

Fagdirektør Cecilie Ingjerd Karlson:
E-post: cecilie.karlson@kmd.dep.no
Tlf: 22 24 72 41, og

Rådgiver Maria Ramos Haavardsholm:

E-post: maha@kmd.dep.no

Tlf: 22 24 71 82

Med hilsen

Harald Assev (e.f.)
avdelingsdirektør

Cecilie Ingjerd Karlson
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Adresseliste: Ifølge liste