

Hei,

I eierseksjonsloven § 52 fremgår det i første ledd:

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Dersom dere er et rent boligsameie, vil hver seksjon ha en stemme, uavhengig av hvor mange seksjoner den enkelte eier har. Det betyr at den som eier flere seksjoner, har altså flere stemmer og der selskaper eier flere seksjoner, ser vi at dette i enkelte tilfeller blir svært urimelig da disse får flertallet i alle saker. Slik jeg forstår har denne personen vært eier i lengre tid både i kraft av seg selv og selskapet. Selv om dagens lov har et forbud mot at personer ikke kan eie mer enn to seksjoner har den vært enkelt å omgå. Det er Kartverket som skal stanse en tinglysning dersom en person i dag forsøker å erverve flere seksjoner enn to. Det har vært et ønske om å stramme inn muligheten for å omgå denne regelen, men dette fikk man ikke helt til da denne nye eierseksjonsloven trådte i kraft i 2018. Det kom likevel en endring i april 2019 som skal hindre også indirekte eierskap av flere seksjoner, men denne trer ikke i kraft før 1.1.2020. Videre gjør denne ikke noe med personer som allerede har flere seksjoner, kun de som skal erverve i fremtiden.

I nåværende § 23 første ledd fremgår det følgende:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Som dere ser er det beklageligvis ikke forbud mot å **eie** mer enn to boligseksjoner, kun erverve. Det betyr derfor at man ikke kan hindre at den som seksjonerer eier mange seksjoner. Det samme vil gjelde for den nye regelen i § 23 som trer i kraft 2020.

Så dessverre er det vanskelig å gjøre noe med dette, annet enn at man kan fastsettes i vedtektene et forbud mot at juridiske personer kan eie seksjoner. Det som er problemet her er at dette da må fremgå av vedtektene (og det krever 2/3 flertall på årsmøtet for å endre vedtektene), i tillegg må dere ha tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. § 24. Det vil da som regel være umulig å få til, så lenge vedkommende ikke ønsker å endre.

I forhold til loftet vil det avhenge av hva dette er seksjonert til. Dersom det er seksjonert til boligseksjon, vil det ovennevnte gjelde (en stemme per seksjon) selv om loftet ikke er utbygget. Er det seksjonert som næring, vil dette være kombinert sameie der stemmeretten skal telles etter sameiebrøk.

Med vennlig hilsen

Huseiernes Landsforbund

Karianne Listerud Lund, advokat MNA



Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo

Sentralbord: 22 47 75 00, Direkte: 22 47 75 17