



Stortinget  
Kommunal- og forvaltningskomitéen  
Utlevert på høringen

14. februar 2017

### Høringsnotat – Lov om eierseksjoner (Prop. 39 L (2016-2017))

Eiendom Norge organiserer norske eiendomsmeglingsforetak med bevilling fra Finanstilsynet. Foreningen hadde ved årsskiftet 81 eiendomsmeglingsforetak og 751 kontorer/filialer som medlemmer. Disse foretakene har omlag 4500 ansatte. Medlemmene står for cirka 96 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2016 omlag 130 000 transaksjoner.

#### Oppsummering:

Vi er grunnleggende positiv til de foreslåtte endringer til lov om eierseksjoner. I brevet trekker vi frem bestemmelser av særlig viktighet eller som vi mener bør justeres.

Kort oppsummert mener Eiendom Norge:

- a) Det er særskilt viktig at forslaget om harmonisering av eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven gjennomføres, forslaget vil gi vesentlig økt forbrukertrygghet.
- b) Stortinget bør endre lovteksten slik at koblingen av eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven sikres ved at den som seksjonerer må dokumentere lovlig bruk og kommunen må kontrollere at slik dokumentasjon foreligger. Egenerklæring fra boligeier er ikke tilstrekkelig.
- c) Flere av forenklingsforslagene vil resultere i økt og billigere boligbygging.
- d) Stortinget bør beholde dagens ordlyd i bestemmelsen om beslutninger som krever enstemmighet fra alle seksjonseiere.
- e) Det er positivt at loven gir styret i sameiet mulighet til å representere den enkelte sameier i krav mot utbygger som gjelder mangler/forsinket ferdigstilling ved fellesareal.
- f) Det er positivt at kommunene gis hjemmel til å pålegge reseksjonering hvor det er avvik av betydning mellom seksjoner og faktisk bygg.
- g) Det er riktig å fjerne leietagers kjøperett til bolig som seksjoneres.

#### Harmonisering av eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

Eiendom Norge har i flere møter med departementet påpekt viktigheten av å sørge for en harmonisering av eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Konsekvensen av dagens lovverk er

## EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



en rekke saker der fortvilte og rettsløse forbrukere i god tro har kjøpt lovlige seksjonerte boliger som ikke er godkjent for beboelse etter plan og bygningsloven.

Forbrukeren som eier eierseksjonen er ansvarlig for ulovligheten som avdekkes, til tross for at ulovligheten kan stamme fra mange år tilbake og seksjonen har skiftet eier flere ganger. I ytterste konsekvens sitter forbrukeren igjen med en lånefinansiert bod kjøpt for mange millioner, som ikke lenger er salgbar.

Et slikt eksempel finner vi i en bygård i Munkedamsveien i Oslo fra 1900 tallet som ble seksjonert og reseksjonert i flere omganger og senest i 1995. Bygården ble kjøpt av en utbygger, som ombygget gården til en rekke mindre leiligheter, hvor bl.a. 8 av leilighetene fikk trappeoppgang og bodareal integrert i seksjonene. Eiendommen ble lovlig seksjonert, men de 8 leilighetene var ikke godkjent etter plan og bygningsloven. Ulovligheten ble likevel ikke avdekket før for noen få år siden, til tross for at alle leilighetene har skiftet eier en rekke ganger. Oslo kommune krevde at bruken ble stoppet, tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand ble gjort umiddelbart, og seksjonseierne ble ilagt tvangsmulkt på kr 20.000 pr seksjon.

De 8 seksjonseierne måtte finne et annet sted å bo, og seksjonene kan ikke selges som leiligheter og kjøpesummen kan være tapt. I tillegg til at dette er et stort tap for den enkelte seksjonseier, så er det også en fare for tap for bankene som har finansiert slike boliger.

I proposisjonen beskrives to løsninger for dokumentasjon av lovlighet ved seksjonering:

- 1) Den enkle måten: Egenerklæring fra søker om at lovlig bruk til bolig er etablert. Kommunens kontroll blir tilsvarende ved at den kun skal sjekke om søkeren har krysset av egenerklæringsskjemaet.
- 2) Den sikre måten: Søker må legge ved skriftlig dokumentasjon på at seksjonene er lovlig etter plan- og bygningsetaten.

I lovteksten foreslås det kun at søker skal krysse av på en egenerklæring om at seksjonen er lovlig oppført. Eiendom Norge mener dette er uheldig, og mener Stortinget må sikre et tilfredsstillende forbrukervern. Den foreslåtte regelen kan føre til at noen, også feilaktig, krysser av for at det foreligger en gyldig bruksenhet, noe som kan få store negative konsekvenser for den som blir rammet. Mange av de triste eksemplene med rettsløse boligkjøpere er ikke gjort i villfarelse, det er gjort bevisst for å utnytte huller i regelverket som gjør at forbrukere i god tro har kjøpt en boligseksjon.

### **Forenklinger i kommunal saksbehandling – bidrar til bl.a. mer boligbygging**

Eiendom Norge er positiv til at bygg under oppføring kan seksjoneres ved rammetillatelse. I dagens lovverk kan ikke seksjonering sendes inn før igangsettelsestillatelse er gitt, noe som kan medføre unødvendige forsinkelser i ferdigstilling av boligprosjekter.

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



Eiendom Norge støtter også at det blir stilt krav til maksimal behandlingstid på åtte uker hos kommunene ved behandling av seksjoneringsøknaden og registrering av seksjonene i matrikkelen. Lang og uforutsigbar saksbehandlingstid er en utfordring for utbyggere, og kan medføre til forsinkelser. Både rene forsinkelser og risikoen for forsinkelser bidrar til økte byggekostnader og derav høyere boligpriser.

### **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Det foreslås en endring i lovteksten som krever enstemmighet hos seksjonseierne ved «*tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige*». Selv om det i proposisjonen argumenteres med at endringen ikke medfører nytt innhold, tror vi at endringen unødvendig kan føre til økte konflikter i boligsameier. Slik Eiendom Norge ser det er dette en bestemmelse som er innarbeidet og har fungert bra, og vi mener det er uklokt å innføre en ny bestemmelse som gir større rom for tolkning. Slik vi ser det så er mindretallsinteressen allerede godt ivaretatt i lovverket.

### **Andre lovforslag av betydning**


Ved salg av prosjekterte boliger er det ofte konflikter rundt ferdigstillelse av uteareal. Eiendom Norge er positive til at det i loven åpnes for at sameiet kan representere den enkelte sameier i en sak om fellesarealet. I lovforslaget gis styret rett til å gjøre gjeldende seksjonseiers krav mot utbygger som gjelder mangler/forsinket ferdigstillelse ved fellesareal

Eiendom Norge mener det er viktig å gi kommunene hjemmel til å pålegge reseksjonering hvor det er avvik av betydning mellom seksjoner og faktisk bygg. I enkelte perioder har det vært mer hovedregel enn unntak at det er avvik mellom seksjoneringen og det faktiske bygget. Dette har ført til problemer for både sameiere og den enkelte sameier i saker som rettigheter til boder, utearealer, fordeling av felleskostnader og krav til vedlikehold.

Eiendom Norge støtter at leietagers kjøperett til bolig som seksjoneres fjernes. I proposisjonen påpekes det at behovet for kjøperetten i dag er såpass marginal at argumentene for å fjerne den langt oppveier argumentene for å beholde den. Dette er vi enig i og mener at bestemmelsen var mer formålstjenlig i en annen tid.

Vi stiller oss til disposisjon for spørsmål.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

  
Christian V. Dreyer  
Administrerende direktør

## **EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendomnorge.no  
eiendomnorge.no