



Kommunal- og Moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo.

12.12.2014

Sak 14/5627

Høring revisjon av eierseksjonsloven

Vi viser til høringsbrev datert 9.8.2014.

Eiendom Norge er i hovedsak enig med forslagene som fremkommer i 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven.

Vi vil i høringsuttalelsen konsentrere oss om den delen av høringsnotatet Eiendom Norge mener ikke svarer på mandatet, ei heller gir en optimal løsning på et problem, nemlig utfordringen i dagens lovverk i forbindelse med seksjonering. Dette gjelder misforholdet mellom ulovligheter etter offentligrettslige regler (da spesielt plan- og bygningsloven) og lovlig seksjonerte boligseksjoner etter eierseksjonsloven. Her anbefaler vi departementet å gjøre en ny vurdering før en lovendring vedtas.

I dagens lovverk er det ingen vilkår om at seksjoner skal tilfredsstille offentligrettslige krav, kommunene har ingen skjønnsmyndighet, og seksjonering kan ikke nektes selv om eiendommen som ønskes seksjonert ikke er godkjent for det antall boenheter som ønskes seksjonert.

Avvik fra offentligrettslige krav er forutsatt håndtert via sanksjonsbestemmelser i andre regelverk, som f. eks. plan og bygningslovens kapittel om ulovlighetsoppfølging.

Dagens eierseksjonslov forårsaker store økonomiske og praktiske konsekvenser, der vi bl.a. finner flere eksempler på rettsløse og boligløse forbrukere som har ervervet boligseksjoner (ofte i god tro) som ikke er lovlig å bebo. Det er en risiko for at boligeiere blir tvunget til å fraflytte sin eiendom og taper sin boligformue, at pantaver mister verdien av pantet og for at megler og forsikringselskap blir belastet med erstatningssaker.

EIENDOM NORGE

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



Problemstillingen er kjent for departementet. Lovutvalget fikk som mandat å finne gode løsninger for å forhindre dette i nytt lovverk. Eiendom Norge kan ikke se at dette er godt nok svart på i lovforslaget.

Flertallet i lovutvalget foreslår å videreføre dagens to-sporede system. De mener de fleste av dagens standardkrav bør opprettholdes. I den grad det er endringer, går disse på å redusere kravene i eierseksjonsloven, noe som vil kunne bety en forverring av rettsikkerheten til boligkjøpere, panthavere, megler og ansvarselskapene. Utvalget tar til orde for at seksjonering fortsatt skal være en rettighet som utelukkende avhenger av om vilkårene som eierseksjonsloven stiller, er oppfylt.

Det at forbruker kan misforstå at et godkjent seksjoneringsvedtak til boligseksjon også er en godkjennelse til bruk som boligeiendom, mener flertallet i utvalget at kan løses ved at forbruker får informasjon om dette gjennom en passus i selve seksjoneringsvedtaket.

Eiendom Norge mener flertallets forslag ikke løser utfordringene, og i realiteten ikke forslår en praktisk endring fra gjeldende regelverk. Vi mener det fremdeles vil bli seksjonert ulovlige boenheter også i fremtiden.

Når seksjoneringsreglene ikke hensynstar lovlighet, legger systemet i praksis til rette for salg av ulovlige enheter. Det vil ofte være svært kostnadskrevenende å lukke avvik fra offentligrettslige regler slik at den seksjonerte enheten blir godkjent, i verste fall er det ikke mulig å få enheten godkjent i etterkant.

Eiendom Norge mener dagens og foreslått løsning er uheldig, og bør endres. Vi oppfordrer departementet til å vurdere også andre løsninger. Vi har nedenfor skissert ulike alternativ vi mener kan være bedre løsninger enn det utvalgets flertall har konkludert med, men dette krever nærmere utredning.

1) Rendyrking av tosporet system

Alle standard krav til seksjonering i eierseksjonsloven strykes, seksjonen må kun være avgrenset fra andre seksjoner. En rendyrking av det tosporede systemet vil være å skille eierseksjonsloven helt fra andre offentligrettslige krav. Det vil ivareta forståelse hos forbruker og forenkle arbeidet til kommunene. Eierseksjonsloven skal ikke oppstille andre krav enn at seksjonen skal være klart avgrenset.

Ved å innføre et klart skille mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, vil seksjoneringsrett for irregulære sameier kunne gjennomføres på en enklere måte og kostnadsaspektet vil ikke være aktuelt. Også der det er foretatt bruksendring unngår man tid og kostnader med resekksjonering for å få alt korrekt.

EIENDOM NORGE

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



Dagens standardkrav til boligseksjoner ble innført for å heve boligstandarden. Det er gode grunner til ikke å opprettholde standardkrav til boligseksjoner, kravene leder til frustrasjon hos kommunene, feil i saksbehandling hos lokale myndigheter og forbrukere som sitter igjen som tapere fordi systemet har gitt feilaktige forventninger.

For å redusere faren for mindreverdige boliger har Utvalget beholdt minimumskrav som f.eks. bad og kjøkken for å få en boligseksjon seksjonert. I et rendyrket tosporet system vil det være tydeligere for forbrukerne at godkjent seksjonering ikke er likelydende med godkjent som bolig, og forbrukerhensynet er langt på vei ivaretatt.

I en slik rendyrking bør det kun omhandle avgrensede bygningsdeler som ikke omtales som «boligseksjon» eller «næringsseksjon», men kun som «seksjon». Det vil være brukstillatelsen i henhold til plan- og bygningsloven og regulering som avgjør bruken av eiendommen, slik som i dag.

Et rendyrket tosporet system vil forenkle den kommunale saksbehandlingen betydelig, noe som vil gjøre seksjoneringsprosesser både raskere og rimeligere.

2) Harmonisere krav til godkjente bruksenheter etter plan- og bygningsloven

En full harmonisering av kravene etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven vil sikre at ingen boligseksjoner vil bli godkjent seksjonert uten at det er godkjente bruksenheter.

Det betyr at alle standard krav til seksjonering av boligseksjon bør strykes og erstattes med at det forutsettes for seksjoneringen at eiendommen er godkjent iht. plan og bygningsloven med brukstillatelse, som er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring.

Det bør i et slikt system skilles mellom bestående bygning og bygg under prosjektering. Godkjent brukstillatelse må kreves på bestående bygg som ønskes seksjonert, mens bygg under prosjektering kan seksjoneres når rammetillatelse er gitt som foreslått i eierseksjonslovens § 6, 5. ledd. Det vil som følge av dette ikke kunne seksjoneres flere boliger enn det som det er brukstillatelse for.

En slik løsning vil sikre forbruker at boligseksjoner er godkjent som bolig. Samtidig vil det sannsynligvis gi økte kostnader og økt tidsbruk ved behandling hos kommunen. Regelverket gjør prosessene mindre fleksible, og det er sannsynlig at det kan skape utfordringer i saksbehandlingen av bygg under oppføring, som i verste fall medfører forsinkelser med de konsekvensene det gir i ferdigstillelse av byggeprosjekter.

3) Antall begjærte seksjoner stemmer overens med antall godkjente bruksenheter

I tillegg til lovutvalgets forslag legges det til et krav om at antall boligseksjoner stemmer overens med antall godkjente bruksenheter. Konsekvensene av forslaget vil være at det i en implementeringsfase

EIENDOM NORGE

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



vil gi økte kostnader og tidsbruk i saksbehandlingen. Forslaget vil ikke fjerne risikoen for avvik mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, men vil antagelig redusere omfanget vesentlig.

4) Anmerkning i grunnboken når det ikke foreligger ferdigattest/godkjenning ved seksjonering

I tillegg til lovutvalgets forslag legges det til et krav om at det sammen med begjæringen om seksjonering tinglyses en anmerkning i grunnboken når det ikke foreligger ferdigattest/godkjenning. Anmerkningen må slettes når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller påvist godkjenning er utstedt. Konsekvensene av forslaget kan være at bankene ikke ønsker å finansiere slike boliger før anmerkningen er fjernet, som igjen medfører at det vil bli færre boliger som var oppført/endret i strid med plan- og bygningsloven.

Det er også sannsynlig med økt saksbehandling og økte kostnader knyttet til registrering og sletting av anmerkningene. Forslaget vil i stor grad fjerne risikoen for avvik mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

Avslutningsvis påpeker vi at det bør sees nærmere på krav til teknisk tilstandsanalyse av fellesareal i eierseksjonssameier. Det er høyst variabel kvalitet på fellesområder i eierseksjonssameier, og ved å kartlegge den tekniske standarden i fellesarealene vil vi begrense konflikter i forbindelse med salg av bolig. Dersom det settes et krav til teknisk tilstandsanalyse av fellesarealene f.eks. hvert 10 år så vil vi sannsynligvis både minimere utvikling av skader (vil kunne utbedres på tidlig stadium) samt minimere konflikter.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef

EIENDOM NORGE

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