

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Også sendt pr. e-post: postmottak@kmd.dep.no

Deres ref.:
14/5627-1

Dok. nr.: 187726

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no

15.12.2014

Høring - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 22.8.2014 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettsikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) og lovutvalget for eiendomsmegling. Lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett) består av Frode Seim Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson og Mikkel Vislie. Lovutvalget for eiendomsmegling består av Johan Arnt Mettevoll (leder), Einar Edin, Paul Henning Fjeldheim, Jarbjørg Grøtte og Lily Marie Kongevold

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

2. Sakens bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt NOU 2014:6 Revisjon av

eierseksjonsloven på høring. Utvalget har hatt som mandat å oppdatere loven fra 1997 og leverte sin utredning 18. august 2014.

Departementet har bedt Advokatforeningen om å komme med høringsuttalelse til NOU 2014:6. Advokatforeningens kommentarer følger under punkt 3 og 4.

3. Kommentarer til forslagene

3.1 Irregulære sameier – NOU 2014:6 punkt 3.1.3

Utvalget foreslår å fastsette en individuell seksjoneringsrett for den enkelte sameier i de såkalte irregulære sameier (et sameie som reguleres av sameieloven, men som ikke tilfredsstiller eierseksjonslovens regler). Bakgrunnen for problemstillingen er at dagens regelverk skaper problemer for sameierne i de irregulære sameier med tanke på finansiering og sikkerhetsstillelse, jf. eierseksjonsloven § 2 annet og tredje ledd.

Den skisserte seksjoneringsretten fremstår som en «tvangsseksjonering» overfor andre sameiere. Den griper inn i allerede etablerte privatrettslige avtaler og ordninger, noe vi finner betenkelig.

Advokatforeningen ser på den annen side at en seksjoneringsrett i et irregulært sameie har fordeler ved at den enkelte sameier gis mulighet til å ivareta og forvalte sin eierinteresse på en effektiv måte. Et viktig punkt er at boenheten lovlig kan tjene som panteobjekt, slik at sameieren får finansiering og tilgang til et reelt annenhåndsmarked. Dette hensynet er tungtveiende for Advokatforeningen.

Advokatforeningen stiller seg derfor bak utvalgets forslag om innføring av en seksjoneringsrett og utvalgets begrunnelse.

3.2 Særregler for små sameier - NOU 2014:6 punkt 3.1.4

Advokatforeningen er enig med utvalget i at det er behov for en nærmere vurdering av hvorvidt det bør utarbeides særregler for små sameier. Dette gjelder særlig for eierseksjonssameier med kun to boligseksjoner.

3.3 Standardkrav til bolig – NOU 2014:6 punkt 3.2.2

Advokatforeningen har vurdert hvorvidt gjeldende standardkrav til boligseksjoner skal videreføres, eller om syvende ledd i eierseksjonsloven § 6 bør oppheves.

Advokatforeningen er prinsipielt sett enig med mindretallet i at standardkravene bør oppheves som følge av at eierseksjonsloven er en ren privatrettslig lov. Basert på systembetraktninger mener Advokatforeningen at alle offentligrettslige krav bør reguleres i annen lovgivning fremfor å være krav i forbindelse med seksjonering. Slik Advokatforeningen ser det, er det også uheldig, ut fra et forbrukers ståsted, at eierseksjonsloven opererer med en egen kategori

«boligseksjon» med visse tilhørende offentligrettslige krav. Kravene er ikke uttømmende, og en forbruker som erverver en «boligseksjon» kan derved få inntrykk av at boligseksjonen er godkjent som boenhet.

Advokatforeningen ser at en opphevelse av standardkravene vil viske ut et hensiktsmessig og praktisk skille mellom hva som er boligseksjoner og næringsseksjoner som er innarbeidet i praksis, men støtter likevel de dissenterende i utvalget som går inn for å oppheve syvende ledd. Advokatforeningen understreker at dette særlig gjør seg gjeldende dersom forslaget om tvangsseksjonering vedtas, jf. punkt 3.1 foran. Det er ikke uvanlig at man i eldre, irregulære boligsameier ikke har bygget bad. Det anses svært inngripende overfor privatpersoner at endring av en privatrettslig lov skal skape en aktivitetsplikt for eierne til å bygge bad, særlig når begrunnelsen for lovendringen i all hovedsak er knyttet opp til panthavers rettigheter.

Advokatforeningen støtter på denne bakgrunn mindretallets forslag om å oppheve de standardkrav som fremgår av § 6 syvende ledd.

3.4 Krav om «formålstjenlig inndeling» - NOU 2014:6 punkt 3.2.3.1

Dagens eierseksjonslovs regel om «formålstjenlig inndeling» er svært skjønnsmessig og gir lite forutsigbarhet for dem som skal anvende loven. Videre praktiseres kravet ulikt av landets kommuner. Advokatforeningen er positiv til utvalgets forslag om å fjerne kravet om «formålstjenlig inndeling».

3.5 Seksjonering over flere eiendommer - NOU 2014:6 punkt 3.2.3.2

Utvalget foreslår å fjerne lovens unntaksregel som i visse tilfeller gir adgang til å opprette eierseksjonssameier over flere gårds- og bruksnummer.

Denne unntaksregelen medfører praktiske problemer ved at matrikkelen og grunnboken ikke er i overensstemmelse, og vil derfor skape uklare situasjoner med hensyn til etablering av rettigheter, pant og rekkevidden av dette ved eventuelt beslag. I tillegg har denne unntaksregelen et snevert praktisk anvendelsesområde, som kan løses bedre på andre måter. Advokatforeningen støtter på denne bakgrunn utvalgets forslag om å fjerne adgangen til seksjonering over flere gårds- og bruksnumre.

3.6 Oppmåling av tilleggsdeler – NOU 2014:6 punkt 3.2.8

Utvalget foreslår å reversere de endringer som ble gjort i eierseksjonsloven § 9 annet ledd i forbindelse med at matrikkelloven ble vedtatt. Dette innebærer at utvalget går bort fra krav om oppmåling av tilleggsdeler utendørs. Advokatforeningen deler utvalgets oppfatning av at kravet om oppmåling i noen henseender ikke har vært heldig ved at det i enkelte tilfeller forlenger seksjoneringsprosessen og er et fordyrende element. Advokatforeningens erfaring er imidlertid at kravet om oppmåling også har medført mer ryddige forhold internt i eierseksjonssameier i de tilfeller oppmåling foretas av utbygger, og dette bør tas med i vurderingen av om regelen bør endres eller fjernes slik utvalget foreslår.

3.7 Matrikkeloven § 11 fjerde ledd – NOU 2014:6 punkt 3.2.9

Utvalget har vurdert forholdet mellom eierseksjonsloven og matrikkeloven § 11 som sier at anleggseiendom ikke kan opprettes for del av bygning eller konstruksjon, dersom dette hensiktsmessig kan etableres som et eierseksjonssameie.

Problemstillingen har en parallell til problemstillingen nevnt i punkt 3.4 foran om formålstjenlig inndeling. Hvordan en eier/utvikler ønsker å organisere eiendomsmassen, bør ikke være overlatt til kommunens skjønn om hva som er hensiktsmessig. Advokatforeningen støtter på denne bakgrunn utvalgets forslag om å oppheve matrikkeloven § 11 fjerde ledd.

3.8 Tidspunkt for seksjonering - NOU 2014:6 punkt 3.2.7.5 og punkt 3.9

Utvalget har vurdert tidspunktet for når seksjonering kan skje, og foreslår å fremskynde tidspunktet for seksjonering av nybygg fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Advokatforeningen ser at det kan være behov for å tillate seksjonering fra rammetillatelse i visse tilfeller. Det vises her til utvalgets eksempel hvor det er flere enn én utbygger for et og samme bygg. En fremskyndet seksjonering vil her gi en økt fleksibilitet og imøtekomme utbyggers finansieringsbehov. Advokatforeningen er positiv til at seksjoneringstidspunktet fremskyndes.

Når det gjelder nytt femte ledd i § 6, bør det presiseres at rammetillatelse er tilstrekkelig for seksjonering av bruksenhet også i bestående bygg, ettersom formuleringen som foreslås etter Advokatforeningens syn ikke er så presis som forarbeidene legger opp til.

Når det gjelder utvalgets eksempel om utbygging i flere byggetrinn, vil trolig en eventuell utbyggingsmodell etter punkt 3.9.2 avbøte mange av ulempene som utvalget beskriver. Advokatforeningen er likevel, av hensyn til økt fleksibilitet og finansiering for utbygger, positive til at seksjoneringstidspunktet fremskyndes også for dette eksempelet.

Et utviklingsprosjekt av et visst omfang vil gjerne ha en serie med igangsettingstillatelser. For det tilfellet at seksjoneringstidspunktet ikke fremskyndes, ber Advokatforeningen om at det klargjøres hvilken igangsettingstillatelse som skal være relevant for når seksjonering kan gjennomføres.

3.9 Fjerne kjøperetten - NOU 2014:6 punkt 3.3

Advokatforeningen stiller seg bak utvalgets flertall når det gjelder vurderinger av kjøperetten i eierseksjonsloven §§ 14-18, og støtter forslaget om opphevelse av bestemmelsene om kjøperett i eierseksjonsloven og at det ikke innføres andre regler som beskytter leietakeren.

3.10 Vedlikeholdsansvar – NOU 2014:6 punkt punkt 3.4.2.2

Advokatforeningen støtter utvalgets forslag om å gi klargjørende regler for sameiernes vedlikeholdsplikt av fellesareal og den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold av egen

bruksenhet og den begrunnelse som er gitt for det.

Når det gjelder muligheten til å knytte enkelte deler av fellesarealet *permanent* til en gruppe sameiere både med tanke på bruksrett og vedlikeholdsplikt, mener Advokatforeningen at denne ordningen bør gjøres generell, uavhengig av om det er et kombinert sameie, et rent boligsameie eller et rent næringssameie. For eksempel vil mulighet for permanente ordninger være praktisk for takterrasser i boligsameier der det er flere enn ett boligbygg i sameiet.

3.11 Endringer i § 7 sjette ledd om seksjoneringsgebyr – NOU 2014:6 punkt 4.2.2.4

Utvalget har foreslått et nytt sjette ledd til § 7 som regulerer hvilket seksjoneringsgebyr som kan kreves. Advokatforeningen mener at det bør fastsettes et maksimumstak for hva seksjoneringsgebyret kan gå ut på. Slik Advokatforeningen ser det, er ikke mindretallets forslag representativt for tiden som medgår til befaring. En forskjell på 6 rettsgebyr utgjør per i dag kr. 5160,-. Som søkere i svært mange seksjoneringsaker i det siste tiåret er Advokatforeningens erfaring at befaringene svært sjelden varer mer enn 15 minutter, og de som varer lenger enn dette, er som oftest ferdig i løpet av 30 minutter. Behandlingsgebyret står derfor ikke i forhold til det arbeidet befaring i gjennomsnitt medfører av arbeid for saksbehandler i kommunen.

3.12 Kommunens rett til å kreve reseksjonering – NOU 2014:6 punkt 4.3.2

Utvalget har foreslått en ny § 14 som gir kommunen rett til å kreve reseksjonering dersom oppførte bygg avviker betydelig fra det som er seksjonert. Hverken lovforslaget eller forarbeidene angir tydelige grensedragninger for hva som i denne sammenheng kan anses som avvik av betydning. Dersom det ikke gis tydelige retningslinjer for hvilke avvik som er så betydelige at kommunen har rett til å kreve reseksjonering, vil dette kunne åpne for vilkårlig praksis fra kommunenes side mht. hvilke avvik som tillegges betydning fra sak til sak, og åpner også for risiko for at landets kommuner forstår bestemmelsen ulikt.

Ved at bestemmelsen også forutsetter at sameiebrøken skal endres tilsvarende, vil et pålegg fra kommunen i praksis nesten alltid involvere samtlige sameiere. Dette kan slå uheldig ut ettersom sameiebrøken ikke trenger å være et resultat av arealfordelingen mellom seksjoner og fellesareal. I tillegg kan sameierne ha inngått særskilte avtaler knyttet til for eksempel utbygging av et loftsareal hvor sameiebrøken er fastsatt uavhengig av det konkrete BRA/p-rom utbygger klarer å bygge.

Når det gjelder kommunens foreslåtte rett til å slette seksjoner som ikke blir bygget, er utvalget inne på de praktiske komplikasjoner denne adgangen vil føre til mht. panthavers situasjon. Advokatforeningen stiller seg spørrende til om utvalget har lagt tilstrekkelig vekt på at en slik risiko for panthaver vil medføre at det blir en reduksjon i antall byggelån som gis, og/eller at bankenes utlånspraksis endres vesentlig som følge av bankens forøkte risiko.

Slik Advokatforeningen ser det, vil forslaget med stor sannsynlighet føre til at det blir vanskeligere å finansiere utbygging, både av planlagte bygninger og av enheter i bestående bygg, noe som ikke vil være i samsvar med utvalgets ønske om å gjøre utbygging enklere for aktørene

som er involvert. Økte finanskostnader vil kunne føre til at flere prosjekter ikke blir aktualisert, samt at kjøpesummer for sluttbruker blir forhøyet.

Advokatforeningen er på denne bakgrunn negative til ny § 14 slik den nå er foreslått.

4. Avslutning

Advokatforeningen stiller seg i all hovedsak bak utvalgets forslag til revisjon av eierseksjonsloven.

Advokatforeningen vil særlig trekke frem at det bør utarbeides enklere regler for eierseksjonssameier som er under utbygging, og ber om at forslagene under punkt 3.9.2 utredes nærmere, særlig forslaget om sterkt forenklete regler for sammenføring av seksjonerte eiendommer og forslaget om å etablere en «utbyggingsseksjon» for ikke-utviklet eiendomsmasse, se punkt 3.8. Det bør også utredes nærmere hvorvidt det bør finnes særreguleringer for små sameier, se punkt 3.2.

Advokatforeningen vil foreslå at ordningen med å knytte enerett til deler av fellesareal for den enkelte sameier bør gjøres generell, se punkt 3.10.

Når det gjelder spørsmålet om å opprettholde dagens standardkrav for boligseksjoner, se punkt 3.3, har Advokatforeningen forståelse for synpunkt både for og i mot forslagene, men etter nøye vurdering funnet å støtte utvalgets mindretalls forslag om opphevelse av standardkravene til bolig. Advokatforeningen støtter videre forslaget om å flytte tidspunkt for seksjonering til tidspunkt for rammetillatelse, se punkt 3.8.

Advokatforeningen støtter forslaget om å fjerne «formålstjenlig inndeling», se punkt 3.4, fjerne seksjoneringsretten over flere eiendommer, se punkt 3.5, oppheve matrikkeloven § 11 fjerde ledd om forbud mot å opprette anleggseiendom der kommunen finner at det heller bør opprettes eierseksjonssameie, se punkt 3.7, og fjerne kjøperetten, se punkt 3.9.

Advokatforeningen mener imidlertid at bestemmelsene om fastsettelse av seksjoneringsgebyr og kommunens rett til å kreve reseksjonering bør vurderes i lys av det som fremgår over i punkt 3.11 og 3.12.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud
leder

Merete Smith
generalsekretær