

## **Revisjon av eierseksjonsloven – høring**

Arendal kommune avgir med dette høringsuttalelse til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. I uttalelsen kommenterer vi følgende punkter og forslag til bestemmelser i NOU 2014:6.

<u>Punkt</u>	<u>Bestemmelse</u>
3.1.3.4	Ny § 1 a, 3.ledd, 3.punktum Ny § 1 a, 4.ledd, 4.punktum
3.2.2.4	
3.2.4.1	§ 6, 2.ledd, 3.punktum
3.3.2.3	
Andre forslag	§ 7, 1.ledd, bokstav d §§ 12 og 13

## **Innledende merknader**

Arendal kommune stiller seg i hovedsak positiv til forslagene som fremkommer i NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven, og mener at forslagene fra utvalget vil avhjelpe mange av de problemene som i dag gjør seg gjeldende på bakgrunn av uklare bestemmelser og manglende harmonisering med tilgrensende lovverk. I det følgende peker vi på områder der vi ikke deler utvalgets oppfatninger. Høringsuttalelsen kan derfor leses som en tilslutning til øvrige deler av utredningen.

### **Til kap. 3.1.3 – Irregulære seksjonssameier - seksjoneringsrett**

#### **Til 3.1.3.4 – Oppløsningsrett eller seksjoneringsrett?**

##### **Ny § 1 a, 3.ledd, 3.punktum**

Utvalget foreslår at det kan gis pålegg om utbedring av enkeltseksjoner i forbindelse med seksjonering av ikke-seksjonerte sameier, og at det kan settes en frist for dette. Pålegget skal kunne tinglyses. Dersom utbedringene ikke er utført ved fristens utløp, skal det kunne gis salgspålegg etter tinglysningslovens § 26. I forslaget til ny § 1 a, 3.ledd, 3.punktum er fristen satt til maksimalt 9 måneder.

Vi mener dette kan gi uheldige utslag for enkelte sameiere. Det kan være sameiere som ikke har økonomi til dette, selv om kravet om utbedring objektivt sett ikke skulle være urimelig. Det bør derfor vurderes en alternativ løsning, der man for eksempel knytter fristen for gjennomføring til fremtidig omsetning. På den måten vil kravet være klart for den som senere vurderer et kjøp, mens dagens eier kan velge å utsette utbedringen. En slik ordning vil også kunne bidra til at slike seksjoneringsprosesser kan gjennomføres uten at noen av sameierne motsetter seg det, og dermed også at flere blir gjennomført.

Det bør presiseres hvem som skal avgjøre om pålegget er oppfylt. Slik forslaget lyder nå er det uklart om det er medhjelperen oppnevnt av tingretten eller om det er kommunen.

#### Ny § 1 a, 4.ledd, 4.punktum

Det bør gjøres enklere å etablere tilleggsdeler som tilhører to eller flere, men ikke alle seksjoner i fellesskap. Dette kan eksempelvis gjøres i form av tilleggsdeler i en form for sameie mellom de aktuelle seksjonene. Slik disse forhold er kommentert i 3.1.3.4 og i 5.1.1 i kommentar til § 1 a, 4.ledd, 4.punktum legges det opp til at dette kan vedtektsfestes ved seksjonering av ikke-seksjonerte sameier der slike bestemmelser finnes fra før. Dersom dette skal etableres som varige ordninger mener vi det bør være en del av selve seksjoneringen, på tilsvarende måte som tilleggsdeler til seksjoner etableres i dag. Dette gir mer stabilitet enn hvis de tas inn i vedtektene, som enklere kan endres av sameiermøtet. Dersom slike muligheter også tas inn i § 6 vil regelverket være det samme uavhengig av om eierseksjonssameiet er etablert på ordinær måte eller ved seksjonering av et ikke-seksjonert sameie.

Slike løsninger vil legge føringer både for bruk og kostnadsfordeling, og kan brukes bl.a. til å forebygge urimelige utslag av det felles ansvar sameierne har etter dagens lovverk. Problemstillingen illustreres godt i "Heisdommen", Rt 2013-1508, hvor Høyesterett kom til at utgifter til drift, vedlikehold og reparasjon av heiser skulle fordeles på alle sameierne, også på dem som bodde i blokker uten heis. Ved å endre lovverkes slik vi foreslår vil man kunne forebygge slike problemer.

### **Til kap. 3.2.2 – Standardkrav til boligseksjoner**

#### **Til 3.2.2.4 – Utvalgets vurderinger og forslag**

Her er vi enige med flertallet i utvalget i at standardkravene bør beholdes. Boliger som skal omsettes på det åpne marked bør som et minimum oppfylle disse kravene. Studentboliger og hybler har riktignok i mange tilfeller lavere standard. Disse er imidlertid ikke beregnet som permanente boliger, men leies ut for mer begrensede perioder. Etablering av leiligheter der man skal dele på funksjoner som bad, wc etc. med andre kan lett skape konflikter mellom beboerne. I slike tilfeller vil det å si opp et leieforhold være mindre dramatisk enn å skulle avhende boligen. Vi støtter også synspunktet til to av flertallets medlemmer, Stene og Wyller, om at boligseksjoner må oppfylle de krav som kan stilles til boliger mht. "liv og helse".

### **Til kap. 3.2.4 – Forholdet til annet regelverk**

#### **Til 3.2.4.1 – Areal som skal dekke felles behov - § 6 annet ledd tredje punktum**

Dette leddet lyder i dag som følger:

*«Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.»*

Utvalget foreslår å fjerne den delen av bestemmelsen som er uthevet i sitatet over.

Vi er bekymret for at dette vil åpne for en adgang til å etablere deler av bygninger som er avsatt til felles bruk gjennom regulering eller andre beslutninger i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal kunne etableres som egne seksjoner og selges på det åpne marked. På den måten vil de bli utilgjengelige for sameiet, og krav som er satt av bygningsmyndighetene vil ikke kunne oppfylles. På den annen side ser vi at kravene godt kan oppfylles selv om ikke hele arealet i for eksempel en parkeringskjeller gjøres til fellesareal ved seksjoneringen. Enkelte parkeringsplasser kan slik sett gjerne gjøres til tilleggsdel til en seksjon, men ikke i et slikt omfang at det ikke lar seg gjøre å oppfylle eventuelle krav til parkeringsdekning for den enkelte bruksenhet.

Et konkret eksempel kan være et eierseksjonssameie med 10 boligseksjoner hvor det er satt krav om 1,5 p-plass pr. bruksenhet i reguleringsbestemmelsene. Dersom det er etablert en parkeringskjeller med 20 p-plasser, bør man kunne etablere 10 av disse som tilleggsdeler til hver sin boligseksjon, 5 som fellesareal for boligseksjonene og 5 som en eller flere næringsseksjoner som kan omsettes fritt.

I mandatet blir utvalget bedt om å vurdere om det forhold «at kommunen nå både har myndighet til å treffe vedtak om seksjonering og er ansvarlig for byggesaksbehandling i første instans, gjør det naturlig å stille krav til at kommunen ser de to regelverkene i sammenheng.» Dette kan leses som en oppfordring om å gi kommunen større mulighet til å håndheve andre regler i forbindelse med behandling av saker etter eierseksjonsloven. Utvalget har ikke fulgt denne oppfordringen, men går i stedet inn for å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov. Utvalgets holdning synes å være at offentligrettslige lover som plan- og bygningslov eller brannvernlov ikke skal håndheves ved å nekte seksjonering. Denne tankegangen bygger etter vårt syn på sviktende forutsetninger, ved at man ser bort fra at kommunen ved en seksjonering medvirker aktivt til å etablere et nytt forhold. Vi mener det er uheldig hvis kommunen står for gjennomføringen av en oppdeling i eierseksjoner i strid med annet lovverk eller arealplaner vedtatt av kommunen selv.

Det vil også være langt mer ressurskrevende å håndtere et pålegg om retting gitt i medhold av plan- og bygningsloven etter en gjennomført seksjonering enn å rette opp forholdene i forbindelse med selve seksjoneringen. Risikoen for at pålegget først kommer etter et eierskifte er også stor, og vil kunne skape store, unødvendige problemer i forholdet mellom kjøper og selger. Det er også på det rene at mange som begjærer seksjonering ikke har særlig kompetanse på området. Dette er en naturlig følge av at det ikke stilles kompetansekrav til dem som fremmer en slik begjæring, i motsetning til hva som er tilfelle for "ansvarlig søker" i saker etter plan- og bygningsloven, men øker faren for at uheldige seksjoneringer søkes gjennomført.

### **3.3 – Eierseksjonslovens kapittel III – Kjøperett for eier av bolig**

#### **3.3.2.3 – Mindretallets syn**

Vi støtter utvalgets mindretall i at kjøperetten bør beholdes, men uten prisreduksjon. Dette vil motvirke de negative konsekvensene av dagens bestemmelse, og samtidig bidra til stabilitet for beboere i eiendommer som seksjoneres.

#### **Forslag til andre endringer**

##### **§ 7, 1.ledd, bokstav d**

§ 7, 1.ledd innledes med:

*" Begjæring til kommunen om seksjonering kan settes fram av eiendommens hjemmelshaver og skal inneholde opplysning om:"*

Heretter følger bokstav a-d, hvor bokstav d lyder:

*"d) vedtekter for sameiet. "*

Vedtekter skal altså følge med begjæringen inn til kommunen, men kommunen verken kan eller skal foreta seg noe med evt. ulovligheter, for eksempel etablering av varig, eksklusiv bruksrett til utearealer. Her mener vi at kommunen enten bør ha sanksjonsmidler eller at det kun bør kun avgis egenerklæring om at vedtekter finnes. Vi finner at det vil være mest i samsvar med tankegangen i resten av endringsforslaget at **§ 7, 1.ledd, bokstav d** oppheves, og evt. erstattes av en egenerklæring om at vedtekter finnes.

### **§§ 12 og 13, reseksjonering**

Dersom grensa mellom utearealet til en eierseksjon og en naboeiendom skal justeres, er situasjonen i dag at det aktuelle arealet først må gjøres til en del av fellesarealet i eierseksjonssameiet. Dette følger av kommentarene til matrikkelforskriftens § 35 i Miljøverndepartementets kommentarer av 21.08.2012 til matrikkelloven og –forskriften.

Det bør etter vårt syn bli mulig å grensejustere direkte mellom en eksklusiv utedel til en seksjon og en tilgrensende eiendom. I dag blir dette en svært tung prosedyre med reseksjonering(er) og grensejustering for å gjøre små endringer som skal rette opp i ulaglige grenser.