



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref.
14/5621

Deres brev av:
22.8.2014

Vår ref.
201400030-377
UHSA

Emnekode
ESARK-03

Dato
08. januar 2015

Høringsuttalelse fra Bergen kommune - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev 22.8.2014 om høring av NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven.

Bergen kommune har fått utsatt høringsfrist til 8. januar d.å., jf. telefonsamtale 17. desember 2014 med seniorrådgiver Marianne Frisvold Furuseth i KMD.

Byrådet avgir, etter fullmakt, høringsuttalelser på vegne av Bergen kommune. Saken ble behandlet i byrådsmøte 8. januar og byrådets høringsuttalelse framgår nedenfor:

Høringsuttalelse fra Bergen kommune

Slik Bergen kommune forstår forslag til revisjon av eierseksjonsloven, ønsker man å rendyrke loven som en privatrettslig lov og oppgradere regelverket i tråd med dagens samfunnsbehov. Reglene om seksjoneringsrett og rettsforhold mellom sameierne anses å gi gode avklaringer. Men ikke alle endringsforslagene er like gunstige og avklarende for kommunens saksbehandling eller for hjemmelshaverne og kjøperne. Blant annet ønsker utvalget å fjerne seg enda mer fra vedtak og bestemmelser som er gitt etter plan- og bygningsloven.

Generelle merknader

Kommunen mener det er så nær sammenheng mellom formålet for seksjonering og hva som er lovlig bruk, at krav i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven må ses i sammenheng. Kommunens oppgaver skal etter forslaget begrenses til dokumentkontroll, matrikkelføring og veiledning av publikum. Det bemerkes at disse oppgavene er så generelle at de også kan utføres sentralt hos Kartverket. Bergen kommune ønsker heller en tydeligere kobling mot plan- og bygningsloven og matrikelloven. Flere hensyn taler for at det er samsvar mellom vilkårene knyttet til enhetene. Dette vil forebygge at seksjoner tas ulovlig i bruk fordi de ikke innfrir krav etter plan- og bygningsloven. Forbrukerhensyn taler særlig for at det ikke bør etableres boligseksjoner som det er ulovlig å bruke til beboelse. I disse tilfeller vil en etterfølgende ulovlighetskontroll ikke være tilstrekkelig til å beskytte kjøperne. Blir det først etablert en boligseksjon i strid med arealplanformålet, kan salg og pantsettelse medføre betydelige tap for kjøper (eller panthaver). Det bør derfor fortsatt være et vilkår for seksjonering at dette er i orden. Bergen kommune ser det som uheldig at det har utviklet seg

en ulik praksis blant kommunene, i strid med dagens regelverk, men mener at dette kan forebygges ved færre skjønsmessige vilkår og ved presiseringer i lov eller forskrift.

1.0 Merknader til endringsforslag til eierseksjonsloven § 1a

Bergen kommune er positiv til forslaget om å innføre seksjoneringsrett i irregulære sameier.

2.0 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 6

2.1 Forholdet til plan- og bygningsloven.

Kommunen støtter ikke forslaget som innebærer at rekvirenten selv i stor grad avgjør hva som er formålstjenlig avgrensning av de ulike enhetene ved seksjonering, og at vedtak i byggesak/godkjenning og reguleringsbestemmelser i plan ikke skal vektlegges ved behandling av seksjoneringsaken. Der seksjonen ikke innfrir relevante krav med hjemmel i plan- og bygningsloven, vil bruken være ulovlig. Kommunen mener seksjonens avgrensning bør samsvare med avgrensning som følger av godkjenning og reguleringsbestemmelser. Dette vil forebygge ulovlig bruk, med de sanksjoner det medfører, og forebygge etterfølgende tvister mellom private parter. Usikkerhet forbundet med hva som er lovlig bruk antas å ha betydning for verdien av seksjonen, også som pantobjekt. Bergen kommune foreslår derfor at vilkår og krav i godkjenning og reguleringsbestemmelser bør få betydning for hvordan enhetene kan inndeles ved seksjonering.

Utvalget uttaler på side 33 (øverst i venstre kolonne): *«I spørsmål om standardkravenes videre skjebne, har utvalget drøftet fire ulike muligheter. Det mest ytterliggående den ene veien, er å kreve at alle nye boligseksjoner skal fylle alle krav som stilles til boliger i dag. Et slikt syn har f.eks. flere storkommuner gjort seg til talsmann for og fremhevet at standardkravene i eierseksjonsloven må harmoniseres med krav til godkjente bruksenheter etter plan- og bygningsloven.»*

Det presiseres at Bergen kommune ikke krever oppgradering av eksisterende boenheter eller deres tilleggsareal til dagens krav ved etablering av disse som nye boligseksjoner. Kommunen mener heller ikke at forslaget bør inneholde en slik løsning. Kommunen forholder seg til opprinnelig godkjenning og/eller eventuelle senere godkjenninger etter plan- og bygningsloven. Det stilles ingen ytterligere krav mht. brannsikkerhet, lydisolering, parkering mv. i seksjoneringsaker. Dette er forhold som skal være avklart i byggesaken. Her er Bergen kommune enig med utvalgets flertall.

2.2 § 6 første ledd, siste punktum

Bergen kommune støtter ikke forslag om fjerning av følgende setning: *«Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.»* Selv om bestemmelsen er skjønsmessig, og kan medføre ulik praksis, har den vært med på å sikre at boligseksjoner får en hensiktsmessig utforming der det ikke foreligger formell godkjenning fra alle enhetene i sameiet når de ønskes seksjonert.

2.3 § 6 andre ledd

Det foreslås fjerning av deler av bestemmelsen i § 6 andre ledd, fjerde punktum (merket med kursiv): *«Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.»*

Bergen kommune er støtter ikke denne endringen, og foreslår at dagens bestemmelse videreføres. Etter endringsforslaget skal kommunen ved seksjonering se helt bort fra vilkår

som er stilt i forbindelse med godkjenning etter plan- og bygningsloven, og som er forutsetninger for brukstillatelse og ferdigattest. Kommunens erfaring er at hjemmelshaver som ikke skal bo i sameiet, i mange tilfeller tar lite hensyn til felles behov. Det gjelder for eksempel krav til parkeringsdekning. Det kan ha vært forutsatt i byggetillatelsen at garasjen skal være fellesareal. Dersom utbygger ber om at garasje seksjoneres som næringsseksjon, beholder hjemmelen til denne og leier ut parkeringsplassene til andre enn seksjonseierne, vil næringsdrift drives på arealer som det er forutsatt skal tilhøre og brukes av boligseksjonene i sameiet. Det kan også oppstå tilfeller der rekvirent ønsker skjevfordeling av fellesareal ute og inne - i strid med krav og kvaliteter for uteoppholdsareal i plangrunnlag og byggetillatelsen. Det bemerkes for øvrig at vilkåret «nødvendig» også er skjønnsmessig og kan bidra til ulik praksis.

Det er positivt at det foreslås i § 6 andre ledd siste punktum at parkeringsplasser som er avsatt for personer med nedsatt funksjonsevne skal være fellesareal. Kommunen mener imidlertid at forslaget går for langt i å overlate til utbygger /hjemmelshaver å fordele arealet etter eget ønske, jf. avsnitt ovenfor.

2.4 § 6 tredje ledd

Bergen kommune støtter dette forslaget om at seksjonering over flere matrikkelenheter foreslås tatt bort.

2.5 § 6 femte ledd

Bergen kommune støtter ikke endringsforslaget i § 6 femte ledd, første punktum om at seksjonering kan gjennomføres når rammetillatelse foreligger, og ikke trenger å avvete igangsettingstillatelse, som etter gjeldende lov. Seksjonering etter rammetillatelse har klare fordeler for utbygger, ved at det blir enklere å få ordne tidlig belåning på panteobjektene. I de fleste større prosjektene foretas det imidlertid en rekke endringer av byggeplanene etter rammetillatelse er gitt (sammenslåing av enheter, oppdeling i flere avhengig av etterspørsel). Dette innebærer at eiendommene må reseksjoneres ganske kort tid etter førstegangsseksjonering. I større prosjekt som er solgt, eller ligger ute for salg, vil det være en tung og arbeidskrevende prosess. Bergen kommune foreslår at seksjonering skal forutsette igangsettingstillatelse og at seksjoneringen skal samsvare med godkjente plantegninger.

Kommunen er positiv til at det etableres en ny seksjonstype, for eksempel under navnet «utbyggingsseksjon», jf. omtale på side 89 andre spalte. Dette kan være praktisk i store feltutbygginger, hvor alt bør fungere som en helhet, men eiendommen må deles opp i flere eiendommer som seksjoneres etter hvert som de får igangsettingstillatelse. Utbygger kan da seksjonere de delene som har fått igangsettingstillatelse og kan få etablert en «utbyggingsseksjon» på resten av prosjektet. Det bør utarbeides egne regler for reseksjonering av slike utbyggingsseksjoner, med forenklete krav til formaliteter.

I § 6 femte ledd, siste punktum er følgende foreslått fjernet: «*I bestående bygning kan seksjonering bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.*» Kommunal- og regionaldepartement har tidligere opplyst at seksjonene skulle være «ferdig» i betydningen kunne tas i bruk, og at det burde foreligge brukstillatelse på seksjoneringstidspunktet. I forslaget sidestilles nybygg (ikke ferdig på seksjoneringstidspunktet) og ny boenhet i bestående bygg når det gjelder seksjoneringstidspunkt – ved rammetillatelse. Utvalget drøfter ikke hvordan kommunen og eier skal forholde seg til eksisterende, ulovlige leiligheter. Forslaget gir grunn til å anta at de skal seksjoneres slik de framstår «som bygget», på ett eller flere tidspunkt. Bergen kommune mener det bør avklares hvordan kommunen skal stille seg til eldre bebyggelse der det ikke er mulig å dokumentere noen form for søknad eller

byggetillatelse. Bergen kommune foreslår at kommunene gis hjemmel til å kreve midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendom med bestående bygg som skal seksjoneres eller reseksjoneres

Et typisk eksempel: Kjeller og loft seksjoneres og selges som boenheter uten nødvendig bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal. Konsekvensene er at boenhetene (seksjonene) kanskje ikke er bygget i tråd med teknisk forskrift, særlig med tanke på brannsikkerhet (oppdeling i brannceller/tilrettelegging for rømning), lydisolering, fukt, lys/utsikt, mv. Seksjoneringsaken fanger ikke opp dette og kjøper risikerer ulovlighetsoppfølging og omfattende utbedringer i forbindelse med legalisering. Kanskje blir ikke seksjonen godkjent som boenhet og må fraflyttes.

2.6 § 6 sjette ledd

Kommunen mener det er positivt at man har opprettholdt kravet om at seksjoneringen skal stemme overens med gjeldende arealplanformål for boligseksjoner. Her har utvalgets flertall valgt å legge avgjørende vekt på forbrukerhensyn.

1.7 § 6 syvende ledd

Flertallets forslag viderefører minstekrav/standardkrav til hva en boligseksjon skal inneholde i tillegg til egen inngang: «*Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom.*» To av flertallet (Stene og Wyller) foreslår at standardkrav suppleres med «*Boligseksjoner skal også tilfredsstillende krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse.*». Et mindretall (Anderssen og Zimmermann) foreslår at standardkravene oppheves, bl.a. fordi kravene ikke medfører noen godkjenning av boligseksjonen for beboelse, og på det grunnlag kan virke forvirrende/villedende.

Kommunen viser til at minstekrav til bolig følger av krav i plan- og bygningsloven og Byggt teknisk forskrift (TEK). Krav til bolig forutsettes avklart i byggesak – her vil vern av liv og helse være ivaretatt. I byene er det for øvrig et problem med såkalt hyblifisering, der større enheter deles inn i små seksjoner. Standardkravene har ikke krav til størrelse på boenheten. Bergen kommune er enig med mindretallet i at to parallelle regelsett som medfører materielle vurderinger av boligens kvaliteter, kan virke forvirrende. Det vises til forslag ovenfor under punkt 2.1 om at seksjoner bør inndeles i samsvar med godkjenning og reguleringsbestemmelser.

2.8 Antall boenheter /seksjoner.

Bergen kommune mener at det bør framgå tydeligere av lovteksten at det bør være samsvar mellom antall boligseksjoner og antall bo-/bruksenheter på eiendommen, der det er snakk om full oppdeling. Definisjon av boenhet bør være den samme i eierseksjonsloven som etter plan- og bygningsloven.

3.0 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 7

3.1 Gebyrfastsettelse

Bergen kommune er positiv til at det foreslås at kommunen kan fastsette gebyrene etter selvkostprinsippene. Det samme bør imidlertid også gjelde for sletting av seksjonering, jf. nedfor under punkt 6.0.

Når det gjelder forslaget om reduksjon av saksbehandlingsgebyr der saken ikke behandles innen saksbehandlingsfristen, kan dette ha gode grunner for seg, men det framstår som lite konsistent når utvalget ikke velger å foreslå samme sanksjonering overfor

tinglysningsmyndighetene. Seksjonering vil være en prosess i to trinn, og for rekvirent vil det være av liten betydning om det er kommunen eller statlige tinglysningsmyndigheter som forsinker framdriften. Bergen kommune foreslår at brudd på saksbehandlingsfristene ikke skal sanksjoneres med reduksjon av gebyr.

3.2 Halvt gebyr ved avslag

Bergen kommune mener forslag til § 7 nytt sjettede ledd siste punktum, om tilbakebetaling av gebyr ved avslag, bør omarbeides. Kommunen kan i mange tilfeller ha svært mye arbeid med en sak som ender med avslag. Kommunen finner det derfor urimelig at det foreslås at det bare kan faktureres halvt gebyr for saksbehandling. Det vil innebære at rekvirenter som gjør en god jobb mht. seksjoneringsdokumentene må subsidiere dem som sender inn en så mangelfull begjæring at den må avslås. Til sammenligning er det ikke inntatt bestemmelser om halvt gebyr ved avslag i matrikkelloven eller plan- og bygningsloven. Eierseksjonsloven bør harmoniseres med disse lovverkene, også på dette punktet. Bergen kommune ber om at teksten omarbeides slik at § 7 nytt sjettede ledd siste punktum lyder: *«Blir begjæringen avslått, skal tinglysingsgebyret betales tilbake.»*

3.3 Saksbehandlingstid

Bergen kommune mener at forslaget om 6 ukers saksbehandlingstid fra saken kommer inn til den er avgjort, er for kort tid – selv om beregning opphører å løpe i perioder der kommunen avventer retting av mangler ved søknaden. Med 6 ukers saksbehandlingstid vil det bli vanskelig med normal ferieavvikling i kommunene. Det antas at en så kort saksbehandlingsfrist vil medføre inntektstap for samtlige kommuner. Bergen kommune mener at maksimal tid bør settes til 12 uker, på linje med behandling i bygge-, dele- og oppmålingssaker. Bergen kommune foreslår at teksten omarbeides slik at § 7 nytt femte ledd første punktum lyder: *«Kommunen skal behandle og avgjøre seksjoneringsbegjæringen innen tolv uker etter at den er kommet inn»*

3.4 Tegningene

Bergen kommune mener at det bør kunne stilles strengere krav til det tegningsmateriale som leveres inn fra rekvirent, slik at det ikke oppstår tvil om hva som inngår i seksjonene. Vårt utgangspunkt er at rekvirent bør levere inn tegninger som kan brukes som endelige tegninger og at kommunen eventuelt kan forbedre dem med hensyn til tydeligere påskrifter og bedre markering av seksjonsgrenser mv.

3.5 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 7 og §§ 14 – 18

Fjerning av leieboers kjøperett

Forholdet til leietakere er i hovedsak av rent privatrettslig art. Kommunen er positiv til at leieboers klagerett og kjøperett fjernes.

Vedlikeholds- og erstatningsansvar

Det er grunn til å tro at de foreslåtte endringene av reglene om vedlikeholds- og erstatningsansvar vil være klargjørende og kan redusere antall tvister mellom seksjonseierne. Kommunen er positiv til endringene.

4.0 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 8

Fjerning av bestemmelsen i § 8 første ledd

Kommunen er positiv til forslaget om å oppheve bestemmelsen i første ledd om nektingsmulighet der det foreligger utbedringsprogram eller bygge- og deleforbud. Dette er etter vår oppfatning en sovende bestemmelse. Bergen kommune kjenner ikke til at slik nektning har vært brukt i Bergen, i alle fall ikke de siste tolv årene.

5.0 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 9

5.1 Uteareal

Bergen kommune er positiv til det forslaget som foreligger mht. innskrenket oppmålingsplikt av uteareal.

5.2 Matrikkelføring av seksjonering med uteareal

Bergen kommune savner en redegjørelse for hvilke konsekvenser endringen skal ha for pålagt matrikkelføring av uteareal, både i kart- og verbaldelen i matrikkelen.

Et annet forhold er at forslaget innebærer at tidspunktet for seksjonering skyves fram i tid til rammetillatelsen. Uteareal som skal forholde seg til fysiske konstruksjoner, det være seg bygg eller murkanter, vil som oftest måtte ha utsatt oppmålingsforretning eller fastsetting, da det ikke eksisterer noe å måle ut fra. Alternativt kan man velge reseksjonering når det er klart for måling. Begge deler er en fordyrende prosess.

Slik utearealene registreres i matrikkelkartet nå, med samme grensemarkering som grunneiendommer og full tekststreng (registernummer), blir kartet uoversiktlig, særlig der det er mange små areal. Dagens regler forutsetter at om en seksjon skal ha tilleggsareal «Grunn», må dette være lagt inn i matrikkelkartet før matrikkelføringen blir godkjent. Bergen kommune mener det er behov for en avklaring av endringenes konsekvenser for matrikkelføring, før de trer i kraft.

6.0 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 14

6.1 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Forslaget legger opp til at kommunene skal føre et visst tilsyn i seksjoneringssaker og pålegge de aktuelle sameierne å gjennomføre en reseksjonering, der det er vesentlig avvik mellom det som er seksjonert og det som er bygget. I noen tilfeller skal kommunen også ha adgang til å slette seksjonering. Kommunen forutsetter at det kan kreves inn saksbehandlingsgebyr ved reseksjonering etter pålegg med hjemmel i denne bestemmelsen, jf. forslagets § 7 nytt sjette ledd. Tilsvarende bør gjelde for sletting, jf. merknad nedenfor i punkt 6.2.

6.2 Sletting av seksjonering

Bergen kommune mener at sletting av seksjonering bør anses som en egen sakstype, gjerne en type reseksjonering, jf. overskriften i kapittel III. Dette er en egen forretningstype i matrikkelen. Kommunens oppgaver i denne forbindelse er knyttet til dokumentkontroll, matrikkelføring, melding til tinglysing, registreringer/korrespondanse, uttak av matrikelbrev. Kommunen bør kunne ta gebyr for sitt arbeid ved sletting av seksjonering, på lik linje med andre saker etter eierseksjonsloven. Dagens lov omtaler ikke denne sakstypen. Det er ønskelig saksbehandlingsregler for sletting av seksjonering blir nærmere omtalt og beskrevet i loven.

6.3 Bygget er revet eller brent

Det kan i enkelte tilfelle være ønskelig å kunne rydde opp i matrikkelen mht. seksjonerte eiendommer der bygget er revet eller brent ned. Kommunen har ikke myndighet til slik «rydding» og hjemmelshaver tar i mange tilfeller ikke initiativ til å ordne opp. Det kunne vært ønskelig med en hjemmel for offentlig myndighet til å oppheve seksjonering, og tilbakeføring av arealene til bestående grunneiendom, i slike saker. Slik Bergen kommune forstår forslag til ny § 14, hjemler den ikke slik opprydding.

7.0 Merknader til endringsforslag av eierseksjonslovens § 22 tredje ledd

7.1 Oppheving av forbud mot kjøp av mer enn 2 boligseksjoner per eiendom mv.

Bergen kommune støtter forslaget. Det kan f.eks. være fordelaktig i små sameier (3 - 4 seksjoner) og gi mulighet for oppkjøp for tilbakeføring av eldre bebyggelse til opprinnelig stand eller oppheving av seksjonering.

8.0 Merknader til endringer i §§ 26 og 27, kapittel V - VIII

Bergen kommune støtter for øvrig forslag til endringer i § 26 og § 27 om sameier med bare to seksjoner, § 30 om grensene for sameiermøtets beslutningsmyndighet ved flertallsvedtak, § 37 om habilitetskrav for vedtak i sameiermøtet, § 43 om styrets representasjonsrett og kapittel VIII om krav til regnskap og revisjon.

9.0 Andre merknader

I noen tilfeller vil seksjoneringsretten kunne få uheldige følger for enkeltpersoner, til tross for unntaksbestemmelsen i første ledd andre punktum. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, er ansvarlig departement for Husbanken. Selv om det er på siden av den konkrete høringen, ber Bergen kommune departementet vurdere om Husbanken skal kunne tilby bistand for å sikre bosituasjon ved tvungen seksjonering, der sameier selv ikke evner å reise midler til å dekke utgiftene.

Med hilsen

*Unn Hovda Sandven - rådgiver
Morten Børslid - seksjonssjef*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.