



BOLIGPRODUSENTENE

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Deres ref.  
14/5627

Deres brev av:

Vår ref.  
P. Jæger/M. Meyer

Dato:  
15. desember 2014

## HØRINGSVAR- NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

Boligprodusentenes Forening avgir her høringsmerknader til forslag til endringer i eierseksjonsloven. Vi oppfatter at forslagene er velegnet til å avhjelpe flere svakheter i dagens lovgivning. I det følgende gir vi innledningsvis noen overordnede bemerkninger og dernest merknader til de konkrete forslagene:

### **Avgrensning av arbeidet og lovens rettslige forankring**

#### ***Forståelsen av mandatet***

Utvalget var bl.a. gitt mandat til å utrede eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk. I dette tilfellet ville det primært si plan- og bygningslovgivningen og de deler av matrikeloven som regulerer myndighetsutøvelsen i dannelse av fast eiendom. Utvalget har av forståelige grunner valgt ikke å gå nærmere inn på seksjoneringslovgivningens rettslige grensesnitt mot dette regelverket. Relevansen av disse offentligrettslige aspektene i dagens byutvikling er imidlertid økende. Både sentrale byutviklingspolicyer og lokal byplanlegging er i tiltakende grad rettet mot gjenbruk av bebygde arealer og byfortetting med innstifting av ny (tredimensjonal) eiendom i byggverk som konsekvens. Spesielt gjelder det gjenbruk av arealer som kan sikre fremtidig boligproduksjon i eksisterende bybebyggelse eller i bynære drabanter.

Dermed vil det kunne antas at dagens utfordringer i forbindelse med eiendomsutvikling og eiendomsdannelse i byutvikling også vil gjøre seg gjeldende med revidert variant av eierseksjonsloven. Sammenslåing og deling av seksjonssameier er del av denne problematikken. Utvalget overlater også dette til eventuell praksis og/eller fremtidig lovrevisjon for nærmere avklaring (s. 107).

Regjeringen bør iverksette en snarlig revisjon av regelverket for eiendomsdannelse i relasjon til byplanlegging og byggesak. Fortrinnsvis bør det fremheves hvilket regelverk/hvilke lover som bør utredes nærmere med sikte på mer koordinert, sikrere og enklere offentligrettslige avgjørelser i disse spørsmålene.

## Nærmere om forslagene

I forbindelse med dette avsnittet viser vi til kapittelnummereringen i utredningen.

### **1. Forholdet til offentligrettslige regler – pkt. 3.2.1., 3.2.3. og 3.2.4.**

Boligprodusentenes Forening støtter utvalgets forslag om å skille eierseksjonsloven klart fra plan- og bygningsloven. Vi viser til eksemplifisering som omtales i høringssvar fra Selvaag Bolig ASA om merarbeid som følger av midlertidig etablering av anleggseiendom.

Boligprodusentenes Forening mener at vurdering av om seksjonering er formålstjenlig ikke bør være en kommunal oppgave. Det må være tilstrekkelig at kommunene kontrollerer at seksjoneringen er innenfor eierseksjonslovens rammer.

Vi støtter forslaget i pkt. 3.2.9 om å oppheve matrikkelloven § 11 fjerde ledd. Denne bestemmelsen synes i liten grad å bli håndhevet av kommunene. Normalt vil dessuten eiendomsutviklere ha bedre forutsetninger for å ta stilling til eiendomsdannelsen enn kommunene.

### **2. Utbygging over tid/trinnvis utbygging – pkt. 3.9.2 og 3.9.3**

Boligprodusentenes Forening ser et klart behov for å utarbeide regler som gjør det enklere å gjennomføre større utbygginger over tid/trinnvis utbygging. Vi støtter at det arbeides videre med forslagene om:

- nærmere løsninger for å kunne slå sammen boligsameier i tråd med utredningens pkt. 3.9.2 og pkt. 3.9.3
- sammenslåing av seksjoner bør kunne gjennomføres på grunnlag av 2/3 flertall i sameiermøte
- at anleggseiendom på en enkel måte skal kunne slås sammen med et eierseksjonssameie

### **3. Tidspunktet for seksjonering – pkt. 3.2.7. og tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom – pkt. 3.2.8.**

Boligprodusentenes Forening støtter forslaget om at seksjonering kan foretas med bakgrunn i rammetillatelse og ikke igangsettingstillatelse, jf. forslagets § 6 femte ledd. Dette er et viktig tiltak for å forenkle organiseringen av større utbyggingsprosjekter. I sitt høringssvar viser Selvaag Bolig ASA til et eksempel på en utbygging som på grunn av dagens regler måtte organiseres i tre eierseksjonssameier og ett tingsrettslig garasjesameie (anleggseiendom), uten at dette var hensiktsmessig hverken for utbygger eller for forbrukerne i driftsfasen.

Boligprodusentenes Forening mener at man bør kunne opprette anleggseiendom med bakgrunn i rammetillatelsen. Vi kan ikke se at det er prinsipielle grunner til å skille mellom tidspunktet opprettelsen av en seksjon og en anleggseiendom. Løsninger som sletting eller justering bør kunne



brukes også for anleggseiendom hvis denne ikke utvikles som forutsatt. I tilfeller med en etappevis utbygging både over og under bakken vil opprettelse av anleggseiendom med bakgrunn i rammetillatelsen være arbeidsbesparende.

#### **4. HC-plasser som fellesareal – pkt. 3.2.4.2., 4.2.1.2 og 4.4.4**

Utvalget foreslår i en ny regel om at HC-plasser skal være fellesareal i eierseksjonsloven § 6 annet ledd, jf. også forslaget til § 21. Konsekvensen av dette vil være at HC-plassene må fordeles på samtlige boliger i et prosjekt som vil gjøre boligene dyrere. Boligprodusentenes Forening kan ikke støtte en slik løsning.

For å sikre at HC-plasser blir tilgjengelig for de som har behov for slik parkering, bør heller sameienes vedtekter tilpasses slik at disse regulerer styrets adgang til å tilvise HC-plass når behovene endres. Slike regler inntas regelmessig i vedtektene som utarbeides av flere store boligutbyggere som for eksempel OBOS. Bestemmelser i vedtektene om bytte av bruk gir personer som kan dokumentere behov for HC-plass rett til å søke styret om å bytte plass med en som disponerer HC-plass uten å ha behov for HC-plass. Dersom behovet for HC-plass faller bort, opphører også retten, og partene bytter tilbake til sine opprinnelige plasser.

For å sikre at nyopprettede eierseksjonssameier både innfører og beholder regler om bytte av bruk i vedtektene, kan det innføres en bestemmelse i eierseksjonsloven om at vedtektene skal inneholde regler om bytte av bruk i eierseksjonssameier der det er stilt krav om HC-plasser. Alternativt kan loven inneholde en rett og plikt for styret til å pålegge bytte av bruk.

#### **5. Lemping av kravet til oppmåling av utendørs tilleggsdeler – pkt. 3.2.8**

Boligprodusentenes Forening støtter også forslaget om å lempe på kravet til oppmåling av utendørs tilleggsdeler, jf. utredningens pkt. 3.2.8. Slik oppmåling av tilleggsdeler har dessverre vist seg ikke å fungere i praksis. I enkelte kommuner har kravet om oppmåling medført 4-6 måneders ekstra saksbehandlingstid for seksjoneringsbegjæringen. Sammen med kravet om at igangsettingstillatelse skal foreligge for bygninger som seksjoneres, har dette medvirket til en lite hensiktsmessig oppdeling i enkelte prosjekter, jf. blant annet eksempelet som er referert under pkt. 3 ovenfor i denne høringsuttalelsen.

#### **6. Saksbehandlingstid og gebyrer – pkt. 3.2.6.**

I dag varierer behandlingstiden fra noen uker til flere måneder. Boligprodusentenes Forening støtter forslaget om en lovfestet saksbehandlingstid.

Boligprodusentenes Forening understreker at gebyrene må settes innen rammen av selvkostprinsippet, slik at kommunale gebyrer ikke bidrar til høyere boligkostnader enn det den nødvendige ressursbruken som følger av hver enkelt tjeneste.



### **7. Kjøperett for egen bolig – pkt. 3.3**

Utvalget har vurdert behovet for å opprettholde reglene om kjøperett til leiere av bolig i en eiendom som seksjoneres. Utvalgets flertall mener at det ikke er hensiktsmessig å opprettholde kjøperetten. Mindretallet går inn for at den beholdes slik ordningen er i dag, men til vanlig markedspris. Boligprodusentenes Forening støtter at en fjerner dagens kjøperett for leietaker i forbindelse med seksjonering. Hvis kjøperetten opprettholdes må kjøpsretten være knyttet til boligens markedspris.

### **8. Forbud mot å eie mer enn en seksjon – pkt. 3.4.3**

Mange av våre medlemmer opplever det som et problem at de ikke kan selge flere seksjoner til en eier. I mange tilfeller fungerer det godt at deler av sameiet fungerer som utleieenheter. Når utvalget i pkt. 3.4.3 foreslår å fjerne forbudet, støtter vi dette forslaget.

### **9. Styrets representasjon / Sameiets partsevne – pkt. 3.7.1**

I dag er det uklart hvem som har partsevne ved overtagelse av fellesarealer ute og inne. Dette skaper ofte uklarheter med det resultat at det er vanskelig å fastslå når fellesarealer er overtatt til sameiets/sameiernes drift. Den foreslåtte bestemmelsen i eierseksjonsloven § 43 vil i så måte være en forbedring.

Ut over denne bestemmelsen bør det fremgå at kontorstiftet sameie ikke kan iverksette overtagelse av deler av fellesarealene på vegne av eierseksjonene før det er valgt et styre for boligsameiet. Dette vil forebygge at utbygger sitter på begge sider av bordet under overtagelse av fellesarealene.

### **10. Eierseksjonsinnehavers råderett og ansvar – pkt. 4.4.2**

Ut over den oppregningen som fremgår av forslag til ny § 17 i eierseksjonsloven, bør det vurderes om ikke seksjonsinnehavers ansvar også for rørføringer og kanaler tilhørende vannforsyning og felles ventilasjonsanlegg bør behandles i loven.

Det bør også vurderes å regulere forhold vedrørende bærende konstruksjoner som ligger innenfor enkelte seksjoner eller i grensen mellom seksjoner, slik at seksjonseier ikke får adgang til å endre disse konstruksjonene.

### **12. Nabovarsling ved eksterne byggearbeider**

Nabovarsling til boligsameier praktiseres ulikt mellom kommuner. I noen tilfeller blir den enkelte sameier varslet, i andre tilfeller sendes nabovarselet til styret ved sameiet. Slik Boligprodusentene ser det, bør dette spørsmålet løses ved tydeligere regulering i plan- og bygningsloven og ikke i eierseksjonsloven.

Med vennlig hilsen

BOLIGPRODUSENTENES FORENING

Per Jæger

Adm. Direktør