



# FORBRUKEROMBUDET

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Deres ref.  
14/5627

Vår ref.  
**Sak nr: 14/1574-2**  
Saksbehandler: Ida Øygard Haavardsholm  
Dir.tlf: 93 08 10 40

Dato:  
09.12.2014

## Høringsuttalelse - NOU 2014 :6 Revisjon om eierseksjonsloven

Jeg viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsbrev av 22.8.2014 og NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven.

Forbrukerombudet fører tilsyn med at de næringsdrivendes markedsføring og avtalevilkår i forbrukerforhold ikke er i strid med markedsføringsloven (mfl.), jf. mfl. § 34.

Jeg vil under kommentere enkelte av punktene i utredningen.

### Til punkt 3.2.1 om eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk:

Det fremgår i punkt 3.2.1.1 at en del store kommuner, i tillegg til Norges eiendomsmeglerforbund og flere andre deltakere på utvalgets innspillsmøte har tatt til orde for at man bør endre reglene i eierseksjonsloven slik at man ikke skal kunne seksjonere en bolig som ikke lovlig kan brukes til beboelse. Dette vil innebære at kommunen skal kunne nekte seksjonering der kravene som stilles etter plan- og bygningsloven (og eventuelt andre offentligrettslige lover) ikke er fulgt.

Kjøp av bolig er den største investeringen forbrukere gjør og for mange er det en situasjon preget av usikkerhet og stor økonomisk risiko. En situasjon der forbrukeren risikerer å kjøpe en bolig som ikke er lov å bo i er ikke holdbar. Et vilkår om oppfyllelse av offentligrettslige krav til lovlig boenhet for å tillate seksjonering kan sånn sett ha gode grunner for seg.

Jeg registrerer imidlertid at et samlet utvalg går imot forslaget. Slik jeg leser utvalgets argumentasjon under dette punktet holder man seg meget strengt til det prinsipielle utgangspunktet om at eierseksjonsloven er en privatrettslig lov som kun skal regulere det interne forholdet mellom sameierne. Jeg mener man i større grad må ta inn over seg at en boligseksjon med eget grunnbokblad oppfattes som en selvstendig boenhet som kan omsettes, og at det er uholdbart at den da kan være ulovlig å bebo.

Jeg ser at det i enkelte situasjoner vil være uheldig med krav om oppfyllelse av offentligrettslige krav for å få seksjonere. I andre tilfeller ser det for meg ut til at det er svært gode grunner for å kreve det. Jeg mener derfor det bør vurderes nærmere om man kan ha ulike seksjoneringskrav for ulike tilfeller. For eksempel mener jeg det kunne være gode grunner for å ha muligheten til å nekte seksjonering i de tilfellene der en bygningsdel er bygget ut til en selvstendig boenhet, men man ikke har formelt bruksendret. I tilfeller av reseksjonering der det er kun skjer en omfordeling av arealene i sameiet, vil det derimot kanskje ikke være grunn til å kreve at plan og bygningsreglene er oppfylt. Etter min mening

bør departementet frigjøre seg fra de prinsipielle betraktningene og se nærmere på de praktiske og konkrete tilfellene for å sikre at forbrukernes interesser blir ivaretatt på en god måte.

Det er uklart for meg hvor stort omfang dette problemet har, men jeg mener også det er viktig å se hen til alvorligheten av risikoen for den enkelte forbruker når man vurderer behovet for endring i lovverket. I disse tilfellene er den økonomiske risikoen svært stor for den enkelte forbruker.

Til punkt 3.2.2 om standardkrav til boligseksjoner:

Dersom departementet, som utvalget, kommer til at man ikke ønsker å innføre et system som beskrevet over, må det videre vurderes hvilke standardkrav som bør stilles til boligseksjoner.

I likhet med mindretallet Wyller og Stene er det min mening at hensynet til forbrukeren må veie tungt i denne vurderingen. Jeg stiller meg derfor bak deres forslag som tar til orde for å heve minstekravene i § 6 slik at det også kreves brannsikring, rømningsvei og lysforhold.

Jeg støtter i så fall også flertallets forslag om at det gjennom forskrift med hjemmel i § 9 fjerde ledd kreves at det i seksjoneringsvedtaket tas inn en passus om at seksjoneringen ikke innebærer at kommunen har godkjent at seksjonen lovlig kan brukes til bolig (under punkt 3.2.2.4). Dette vil kunne bidra til å øke bevisstheten rundt det faktum at seksjonering ikke innebærer en godkjenning fra kommunen. Jeg vil imidlertid bemerke at en slik standardformulering i seksjoneringsvedtaket må antas å ha begrenset effekt. Etter min erfaring vil få forbrukere lese seksjoneringsvedtaket når man skal kjøpe en seksjonert bolig, og det er som nevnt tidligere særlig i denne situasjonen forbrukerne løper en stor økonomisk risiko som man nå bør forsøke å redusere.

Til punkt 3.3.2.4 om unntak for kjøperett ved useksjonerte nybygg:

Jeg støtter utvalget i den subsidiære anførselen om at dersom man ikke opphever kjøperetten må det i alle fall gjøres et unntak for det særtilfellet som utvalget viser til under dette punktet.

Jeg har utover dette ikke bemerkninger til utredningen.

Oslo, den 9.12.2014  
Med vennlig hilsen

Gry Nergård  
forbrukerombud