



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Juridisk avdeling

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 14/5627
Deres dato: 22.08.2014
Vår ref.: 2014/16721-2 FM-J
Saksbehandler: Bård Berge
Direktetelefon: 22003573

Dato: 05.12.2014

Uttalelse til høring - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Fylkesmannen viser til brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 22.08.14, med høring av NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. Høringsfristen er 15.12.14.

Fylkesmannens uttaler seg primært til høringen som klageinstans etter eierseksjonsloven, men har også noen bemerkninger som klageinstans etter plan- og bygningsloven.

Generelle bemerkninger

Fylkesmannen er positiv til å tydeliggjøre skillet mellom privatrettslige og offentligrettslige skranker i eierseksjonsloven. Fylkesmannen ser også positive sider ved å tydeliggjøre myndighetenes rolle og hjemmelsgrunnlag etter eierseksjonsloven, med et skarpere skille mot andre rettsområder, for eksempel plan- og bygningsloven.

Som klageinstans etter plan- og bygningsloven opplever Fylkesmannen imidlertid at det kan oppstå situasjoner som er svært vanskelige for seksjonseiere, både praktisk og økonomisk, der det viser seg at en bygning er seksjonert og solgt uten at de nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven foreligger. Dette gjelder særlig med tanke på eiers ansvar etter plan- og bygningsloven og bygningsmyndighetenes vide rammer for å forfølge ulovligheter. Det er etter Fylkesmannens syn ikke nødvendigvis hensiktsmessig å forplikte myndighetene etter eierseksjonsloven til å ta stilling til plan- og bygningsrettslige spørsmål, ved vurderingen av en seksjoneringsbegjæring. Men det kan stilles spørsmål ved om ikke forholdet mellom et seksjoneringsvedtak og plan- og bygningsloven burde tydeliggjøres, for eksempel gjennom et eksplisitt forbehold i seksjoneringsvedtak om at seksjoneringen ikke har betydning for lovligheten etter plan- og bygningsloven.

Punkt 4.2.2.4 Gebyrileggelse basert på selvkost

Fylkesmannen er ikke utelukkende negativ til at gebyr kan fastsettes på bakgrunn av selvkost, slik tilfellet er etter matrikkelloven og plan- og bygningsloven. Gebyrileggelse basert på selvkost reiser imidlertid en rekke problemstillinger, både når det gjelder dokumentasjon av selvkost i den enkelte sak og klagerett på fastsetting av gebyr. Fylkesmannen mener det bør presiseres hvorvidt gebyrileggelse skal kunne påklages. Fylkesmannen viser i denne sammenheng til at gebyrileggelse etter matrikkelloven kan påklages, uavhengig av om dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, mens gebyrileggelse etter plan- og bygningsloven i utgangspunktet ikke kan påklages, med mindre gebyret er fastsatt konkret eller det er fattet et "avslag på søknad om nedsetting av urimelig gebyr". Under forutsetning av at det innføres en gebyrmodell tilsvarende matrikkelloven og plan- og bygningsloven vil det trolig skje en økning i antallet klagesaker.



Punkt 4.3.2 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til forslaget på dette punktet, men bemerker at en i plan- og bygningsrettslig sammenheng har sett at det oppstår en rekke problemstillinger når et eierseksjonssameie stiftet på grunnlag av byggetillatelse ikke, eller bare delvis, realiseres i henhold til tillatelsen. Fylkesmannen har, til illustrasjon, sett at en byggetillatelse som lå til grunn for seksjoneringen falt bort etter 3 år, opprinnelig utbygger gikk konkurs og mer enn en tredel av eierseksjonssameiet brukte sitt mindretallsveto til å nekte ny byggesøknad og nye tillatelser.

Fylkesmannen finner det for øvrig noe uklart i hvilken grad kommunens bruk av en slik kompetanse skal kunne være gjenstand for klage og overprøving. Dette burde presiseres nærmere.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

