



GeoForum
Kvernberggata 5
3510 Hønefoss
e-post: marianne@geoforum.no

Hønefoss 15. desember 2014
Deres ref: 14/5627

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

postmottak@kmd.dep.no

Høringssvar fra GeoForum – revisjon av eierseksjonsloven NOU 2014:6

GeoForum oversender med dette vår høringsuttalelse til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. Høringssvar sendes også per post.

GeoForum er en uavhengig interesseorganisasjon for å fremme geomatikk. Vi har 2 100 medlemmer, omtrent 50 prosent er ansatt i kommuner. Gjennom vår kursvirksomhet har vi arrangert flere seksjoneringskurs de siste årene, hovedsakelig med kommunale saksbehandlere som deltakere.

Innledning

GeoForum mener det er positivt til at det legges opp til endringer i eierseksjonsloven. Vi vil spesielt nevne utvalgets forslag om saksbehandlingstid, gebyrregulativ og mer lempelige krav til oppmåling av uteareal som positivt

Utvalget går inn for mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering. Flere kommuner har etterlyst sterkere knytning mellom annet lovverk/ plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. På innspillmøtet hos KMD 12.2.2014 var det bred enighet om behovet for samsvar mellom eierseksjonsloven, plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Det er derfor overraskende at utvalgets forslag nå går i motsatt retning, ved å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov. Loven bør ikke legges opp til at kommunen skal medvirke til at ulovlige boliger kan seksjoneres. Utredningen tar i for liten grad forbrukerhensyn og samfunnshensyn innover seg. Det kan få meget store økonomiske konsekvenser for forbrukeren som kan risikere å kjøpe en seksjon som ikke lovlig kan benyttes.

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.»

Utvalgets holdning synes å være at offentligrettslige lover som plan- og bygningslov eller brannvernlov ikke skal håndheves ved behandling av seksjonerings saker. 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. De fleste vil anta at har du fått en tillatelse av kommunen, så har du en tillatelse. Folk flest skiller ikke mellom ulike lover kommunen forvalter, og tror derfor at alt er greit om de har en tillatelse.

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 seksjonerings søkes gjennomført.

Søkers ansvar for tegningsgrunnlaget må tydeliggjøres. Godkjente tegninger fra byggesak / byggesaksarkiv må være utgangspunkt. Det må være krav til tydelighet og lesbarhet på tegningene. Samme retning på vedlegg, nordpil, målestokk og snitt er viktig for matrikkelfører. Krav om A4 størrelse er uhensiktsmessig for store bygg. Tegningen blir uleselig. Seksjoneringsbegjæringen er dokumentet fremtidige eiere forholder seg til for å se hva de rår over alene og i fellesskap med sameierne, og det må derfor være leselig og entydig. Tegningen ved rammetillatelsen er ikke alltid entydig

GeoForum mener at flere av utvalgets forslag er med på å forringe det offentlige eiendomsregistret, matrikkelen. Med basis i dagens fokus på digitalisering av offentlige tjenester vil GeoForum uttrykke en bekymring for at eiendomsregistrets troverdighet svekkes. Matrikkelen danner grunnlag for mange ulike prosesser i samfunnet som grunnlag for eiendomsskatt, formueskatt bolig, boligstatistikk, adressering av bolig, pantsetting, salg med videre.

Merknader til de konkrete lovforslagene:

Seksjoneringsrett – esl § 1

GeoForum støtter utvalgets forslag i esl § 1 om seksjoneringsrett. Dette gir kommunen mulighet til å kreve reseksjonering der bruksenheten ikke blir utbygd som planlagt. GeoForum ser at det kan være ressurskrevende å få gjennomført dette i ettertid.

Formålstjenlig avgrensing- esl § 6 (1)

GeoForum støtter ikke utvalgets forslag til at krav om formålstjenlig avgrensing utgår. Det bør være samme krav om formålstjenlig avgrensing i esl som det er i plan- og bygningsloven.

Fellesareal- esl § 6 (2)

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 tillatelser 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 egne seksjoner som kan selges på det åpne marked for deler av bygninger som er avsatt til felles bruk gjennom regulering eller andre

beslutninger i eller i medhold av plan- og bygningsloven. En privatrettslig forhold vil dermed kunne sette til side et offentligrettslig krav.

På den måten vil de bli utilgjengelige for sameiet, og krav som er satt av bygningsmyndighetene blir ikke oppfylt.

Tidspunkt for seksjonering - esl § 6 (5)

GeoForum ser at det finnes grunner for at seksjonering bør kunne tillates ved rammetillatelse slik utvalget foreslår. GeoForum mener allikevel at det er overvekt av hensyn som taler for at seksjonering først bør tillates ved igangsettingstillatelse ved nybygg og ved ferdigstilling for eksisterende bygg. Det er slik loven er i dag.

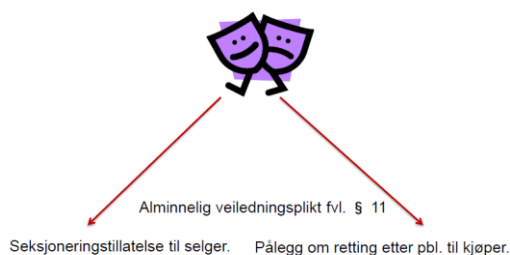
Dersom forslaget om 6 ukers tidsfrist for kommunens behandling av eierseksjonssaker blir vedtatt, vil dette i noe grad dempe behovet for tidlig seksjonering i kommuner der lang saksbehandlingstid er et problem. GeoForum har fått tilbakemelding fra flere kommuner som er skeptiske til seksjonering ved rammetillatelse fordi flere byggeprosjekter ofte endres etter rammetillatelse. Det riktige seksjoneringstidspunktet bør være når byggeprosjektet har funnet sin endelige form. Normalt vil det være ved igangsetting. Det medfører at vi får samsvar mellom vedtatt seksjonering, godkjent byggetillatelse og korrekt matrikkel.

For å avbøte forhold som ikke er i samsvar med den tinglyste seksjoneringsbegjæringen foreslår utvalget at kommunen gis en hjemmel til å kreve reseksjonering, der avviket er vesentlig. Etter GeoForums syn vil en slik inngripen betinge at kommunene bygger opp et apparat som fanger opp feilseksjonerings og som agerer ved behov. Uavhengig av om feilen rettes etter initiativ fra rekvirenten eller kommunen, vil forslaget føre til økt saksmengde og byråkratisering. En ytterligere konsekvens vil sannsynligvis være flere rettstvister, med dertil økte utgifter for den enkelte og samfunnet.

Lovforslaget gir ingen nærmere anvisninger om hvordan kommunen skal fange opp feilseksjonerings. Slik GeoForum ser det, er det ut fra ressurs hensyn neppe tale om å gjennomføre sluttbefaringer i hvert enkelt tilfelle. Stikkontroller synes mer aktuelt. GeoForum antar således at den foreslåtte lovendringen vil medvirke til flere tinglyste seksjoner som ikke samsvarer med den faktiske situasjonen. Slike feil vil kunne følge bygget etter at det er ferdigstilt og solgt til sluttbrukeren.

GeoForum ser med bekymring på at avvikene mellom den faktiske situasjonen og tinglyst dokumentasjon vil forringe kvaliteten på matrikkelen. Det gir flere avvik mellom matrikkelen og grunnboka. Sluttbrukeren som skal pantsette og kjøpe en bruksenhet har et opplagt behov for å vite hva han kjøper. Matrikkelen brukes dessuten i mange andre sammenhenger, blant annet som grunnlag for kommunens beregning av eiendomsskatt. Feil i matrikkelen vil dermed kunne resultere i at eieren av bruksenheten blir avkrevd en skatt som er for høy eller lav.

Kommunens rolle?



Seksjonering i samsvar med arealplanformålet. Esl § 6 (6)

GeoForum støtter ikke utvalgets forslag til at næringsseksjoner kan etableres selv om det er i konflikt med arealplanformålet.

GeoForum anser at det ut fra forbrukerhensyn er viktig at loven ikke legger opp til at husstander bringes i det uføre at de kjøper en seksjonert bolig som ikke lovlig kan bebos. GeoForum er således enig i utvalgets forslag om at det fortsatt skal være et vilkår for seksjonering av boligseksjoner at boligen kan benyttes til beboelse, uten å komme i strid med arealformålet.

Etter GeoForums syn er det her ingen grunn til å behandle næringsseksjoner annerledes enn boligseksjoner, slik utvalget foreslår. Seksjonering av næringsseksjoner i strid med arealformålet kan ha betydelige negative konsekvenser for uvitende tredjeparter, som kjøper, pantsetter, naboer m.v.

Vi vil dessuten bemerke at arealplaner skal ivareta en ønsket utvikling og er et resultat av en grundig politisk prosess hvor en rekke hensyn vurderes nøye opp mot hverandre. Etter GeoForums syn vil det således være samfunnsmessig uheldig dersom loven nå skal åpne for å tillate seksjonering av næringsseksjoner som er i strid med den arealplan som kommunen har vedtatt.

Kjøkken, bad og wc i boligseksjoner – Esl § 6 (7)

GeoForum støtter krav flertallets forslag til at standardkravene skal videreføres.

Saksbehandlingstid og saksbehandlingsgebyr – esl § 7

GeoForum støtter utvalgets forslag til at gebyret settes til selvkost uten noen øvre grense. Vi støtter også forslaget om at det bør innføres en tidsfrist for kommunens behandling av eierseksjonssaker, og at denne settes til 6 uker, jf. ny bestemmelse i § 7 femte ledd.

Oppmåling av utendørs tilleggsdeler – Anleggseiendom

GeoForum støtter forslaget om at oppmåling av tilleggsareal grunn/uteareal bør tillates avmerket entydig på et situasjonskart, fremfor å kreve koordinatfesting gjennom oppmåling slik gjeldende lov krever, jfr. ny bestemmelse i § 9 annet ledd og opphevelse av matrikkellovens § 6 første ledd bokstav e.

GeoForum støtter forslaget til at utbygger selv må foreta vurderingene om de det er mest tjenlig at det etableres anleggseiendom eller eierseksjonssameie.

Vennlig hilsen

Marianne Meinich (sign.)
Daglig leder