

Deres ref.: Sak 14/562

Høring – NOU 2014:6 - Revisjon av eierseksjonsloven

Uttalelse vedrørende eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk

HELP Forsikring AS er landets største og første tilbyder av Boligkjøperforsikring – rettshjelpsforsikring for Boligkjøpere. Vi anser at vi dermed har en betydelig innsikt i og føling med hva som bidrar til konflikter/ mangelsaker etter boligkjøp.

Fravær av kobling mellom eierseksjonsloven og offentligrettslig regelverk er etter vår oppfatning en årsak til et betydelig antall mangelsaker av stor økonomisk betydning for partene i kjøpsavtalen.

Som følge av at det i eksisterende eierseksjonslov ikke stilles vilkår om at offentligrettslige regler er ivaretatt ved seksjonering av eksisterende bygninger, er det utvilsomt opprettet et stort antall boligseksjoner i eksisterende (gjernede) bygninger som ikke er godkjent for aktuell bruk.

Ulovligheten består ofte i at større villaer (eneboliger) er innvendig ombygget/ oppdelt i flere enheter, eller at kjeller- og loftsarealer i bygårder (tidligere boder), samt næringslokaler, er tatt i bruk som nye boenheter eller innlemmet i eksisterende boenheter uten at hverken materielle eller prosessuelle krav i plan- og bygningsloven er fulgt.

På bakgrunn av en betydelig forekomst av mangelsaker vedrørende boligseksjoner som ikke er godkjent til beboelse i det hele tatt, eller hvor det er betydelige lovlighetsavvik, ønsker vi å avgi høringsuttalelse relatert til spørsmålet om forholdet mellom eierseksjonsloven og offentligrettslig regelverk.

Vi noterer at dette temaet er spesifisert i mandatet, jf. NOU 2014:6 s. 11.

Lovutvalgets flertall har tatt til orde for at det fortsatt i bør være et to-sporet system, hvor offentligrettslige aspekter i hovedsak ivaretas av andre lovregler enn eierseksjonsloven, særlig plan- og bygningsloven.

Avvik fra offentligrettslige krav er av Utvalget forutsatt håndtert via sanksjonsbestemmelser i andre regelverk, som f. eks. plan og bygningslovens kapittel om ulovlighetsoppfølging.

I praksis synes det imidlertid som om ulovlighetsoppfølging skjer i liten grad. Hertil kommer at ulovlighetsoppfølging skjer i et betydelig saktere tempo enn seksjoneringen, slik at seksjonen gjerne er omsatt før evt ulovlighetsoppfølging skjer. Når seksjoneringsreglene ikke hensynstar lovlighet, legger *systemet* i praksis til rette for salg av ulovlige enheter.

Problemets omfang og karakter

Det er ingen tvil om at det er blitt og fortsatt blir seksjonert et stort antall boligseksjoner i bestående bygg som helt eller delvis ikke er godkjent som boenheter, heretter for enkelthets skyld (og noe upresist) omtalt som "ulovlige seksjoner".

Vi har ikke grunnlag for å anslå utbredelsen av "ulovlige seksjoner" i antall. På bakgrunn av at slike erfaringsmessig avdekkes ved tilfeldigheter (f eks nye byggesøknader, undersøkelser foretatt av eiendomsmegler som får mistanke om avvik), samt at vår erfaring i første rekke er begrenset til saker hvor eier selv har kjøpt i løpet av de siste fem år og således har mulighet til å rette krav mot tidligere eier, jf. avhl. § 4-19, er det grunn til å tro at det reelt sett finnes et stort antall boligseksjoner som ikke er godkjent til beboelse og at det er store mørketall.

Lovlighetsavvikene varierer fra mindre forhold som forholdsvis enkelt kan rettes, til massive ulovligheter som medfører pålegg om opphør av bruk og hvor retting/ lukking av lovlighetsavvik ikke er realiserbart pga tekniske/ faktiske forhold, begrensninger i bindende offentlige planer eller av økonomiske grunner.

De økonomiske konsekvensene for eier, eventuelt tidligere eier/ eierskifteforsikringselskapene i reklamasjonsrettstilfellene, panthavere mv kan bli betydelige. I ytterste konsekvens blir eier pålagt å opphøre bruken og tilbakeføre eiendommen fra bolig til hva som måtte være godkjent bruk.

Det er grunn til å tro at det blant publikum råder en betydelig villfarelse på området. Publikum har generelt lite eller ingen forståelse for det to-sporede systemet hvor seksjoneringen er av privatrettslig karakter.

Utvalgets flertall har foreslått at dette løses ved at det inntas en passus i seksjoneringsvedtaket hvor det informeres om at seksjoneringsvedtaket ikke også innebærer en godkjennelse til bruk som bolig.

Uønskede bieffekter av det eksisterende/ foreslåtte systemet

HELP Forsikring anser flertallets forslag om informasjon i seksjoneringsvedtaket som en anerkjennelse av at det to-sporede systemet kan gi bieffekter som ikke er ønskelig.

Vi er imidlertid tvilende til at en slik generell passus/ informasjon i seksjoneringsvedtaket vil være et *tilstrekkelig* virkemiddel i forhold til å forebygge ulovlig bruk og omsetning uten korrekt og fullverdig informasjon.

Det er åpenbart at seksjoneringsbegjæringer ofte er motivert av et ønske om salg av eiendommen i flere deler. Til forskjell fra tidligere, på -80 og -90 tallet, hvor det ofte var tale om seksjonering av eldre leiegårder som fra opprinnelsen var bygget og godkjent slik de sto på seksjoneringsstidspunktet, er det nå oftere tale om seksjonering av mindre bygg som f eks store eneboliger/ villaer, samt utbygging av lofts- og kjellerarealer (boder) i flermannsboliger/ bygårder. De tradisjonelle tidligere leiegårdene er i det alt vesentlige allerede seksjonert eller omdannet til borettslag.

På bakgrunn av dette er det grunn til å tro at fremtidige opprettelse av *boligseksjoner* (i eksisterende bebyggelse) enda hyppigere enn før vil være i strid med offentligrettslige regler. Dette på bakgrunn av at den aktuelle bygningsmassen i større grad en hva som gjaldt de gamle leiegårdene har vært gjenstand for *faktisk, ikke omsøkt bruksendring*.

Etter vårt syn er det derfor, for fremtiden, behov for at eierseksjonslovens regler bidrar til å forebygge muligheten for omsetning av boligseksjoner med "skjulte" lovlighetsmangler.

Vi ser for oss flere måter å løse dette på, disse er skissert nedenfor.

Vurdering av mulige løsninger

HELP Forsikring AS mener dagens og foreslått løsning har uheldige bieffekter. Dette bør hensyntas ved lovrevisjonen.

Seksjonering muliggjør salg, men tar samtidig ikke hensyn til at de seksjonerte enhetene i realiteten er noe annet enn hva de tilsynelatende gir seg ut som.

Lovgiver oppfordres til å vurdere andre løsninger.

Vi har nedenfor skissert tre ulike alternativer:

1. Rendyrking av to-sporet system

Konsekvensen bør i såfall bli at alle eierseksjonslovens krav til boligens standard, utover kravet til at seksjonen må være klart avgrenset, strykes.

Terminologien *boligseksjon* og *næringsseksjon* bør i såfall erstattes med det uspesifiserte begrepet "seksjon" får å tydeliggjøre at seksjonen er en *matrikkelenhet* og at seksjoneringsvedtaket ikke sier noe om hva denne matrikkelenheten er godkjent brukt til.

En fordel med denne løsningen antas å være at man får økt forståelse blant publikum for at seksjonering er et privatrettslig anliggende som ikke hensyntar forholdet til offentligrettslige regler.

Ved omsetning av seksjonerte boliger vil de i fremtiden bli økt behov og fokus på undersøkelser vedrørende lovlighet.

Et rendyrket tosporet system vil forenkle den kommunale saksbehandlingen ved seksjonering. Kommunene vil derimot oppleve økt pågang fra publikum, eiendomsmeglere mv som etterspør dokumentasjon ved hver fremtidige omsetning.

Motsatsen til rendyrking av det to-sporede systemet er harmonisering av eierseksjonslovens regler om seksjonering med offentligrettslige regler

2. Harmonisere krav til godkjente bruksenheter etter plan- og bygningsloven

En full harmonisering av kravene etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven vil sikre at ingen boligseksjoner vil bli godkjent seksjonert uten at seksjonene samtidig er godkjente bruksenheter.

Det vil som følge av dette ikke kunne seksjoneres flere boliger enn det som det er brukstillatelse for.

En slik løsning vil sikre forbruker at boligseksjoner er godkjent som bolig. Samtidig vil det sannsynligvis gi økte kostnader og økt tidsbruk ved behandling hos kommunen.

Forslaget vil ikke fjerne risikoen for avvik mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, men vil antagelig redusere omfanget vesentlig.

3. Anmerkning i grunnboken når det ikke foreligger ferdigattest/godkjennelse ved seksjonering

Dette alternativet har likheter med lovutvalgets forslag om å inntas en passus i seksjoneringsvedtaket hvor det informeres generelt om at seksjoneringsvedtaket ikke innebærer en godkjennelse til bruk som bolig.

Utvalgets forslag vil sette fokus på at systemet er to-sporet, men vil ikke gi noen konkret informasjon om hva som er status i den aktuelle saken.

Vi ser for oss som en mulig løsning at den som begjærer seksjonering må dokumentere at seksjonen samsvarer med hva som fra før er en godkjent boenhet. Dersom slik dokumentasjon ikke fremlegges bør det tinglyses en anmerkning om dette.

Anmerkningen kan slettes når ferdigattest eller påvist godkjenning er utstedt.

Lovlighetsavviket vil da komme frem i forbindelse med salg. Man forebygger således at seksjoner overdras til uvitende som overtar en stor risiko som i verste fall innebærer økonomisk ruin.

Det er sannsynlig bankene ikke vil finansierekjøp av slike boliger før anmerkningen er fjernet. Dette antas å gi disiplinerende effekter i forhold til ulovlige byggetiltak.

Det er sannsynlig med noe økt kommunal saksbehandling og noe økte kostnader knyttet til registrering og sletting av anmerkningene. Disse kostnadene kan enkelt kanaliseres til den som begjærer seksjonering.

Løsningen med tinglyst anmerkning vil etter vårt skjønn i stor grad fjerne risikoen/ den utilsiktede følgen av å ha et to-sporet system også i fremtiden.

Etter HELP Forsikrings syn er en løsning som skissert som nr 3. over godt egnet til å forebygge utilsiktede og uønskede bieffekter av et to-sporet system.

Lovgiver oppfordres til å vurdere temaet inngående ettersom systemets bieffekt kan få fatale økonomiske konsekvenser for privatpersoner som erverver boligseksjoner i god tro med hensyn til lovlighet.

Med vennlig hilsen

Silje Nesteng Andresen

Advokat MNA – Fagansvarlig for Boligkjøperforsikring

HELP Forsikring AS