

## Rektor/Styret ved Høgskolen i Bergen

Saksbehandler: Kristine Engan-Skei  
Tlf: 55587642



HØGSKOLEN  
I BERGEN

BERGEN UNIVERSITY COLLEGE

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Vår dato: 15.12.2014

Vår ref: 2014/3625

Deres dato:

Deres ref:

### Høringsuttalelse fra Høgskolen i Bergen på *NOU2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven*

Høgskolen i Bergen viser til høringsbrev av 29.08.2014 hvor høgskolen inviteres til å avgi høringsuttalelse vedrørende NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven.

Rapporten «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker. -Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven» ble laget høsten 2012 av Institutt for byggfag ved Høgskolen i Bergen, for daværende Kommunal- og regionaldepartementet.

Rapporten er sitert gjentatte ganger i NOU 2014:6. Høgskolen i Bergen vil på flere punkt vise til rapporten for å begrunne sitt syn på forslagene om revisjonen av eierseksjonsloven.

Utvalget som avga NOU 2014:6 har på flere saksområder vært delt i et flertall og et mindretall, samt at flertallet også i enkelte saker har vært delt. Høgskolen i Bergen har derfor vektlagt at både uttalelser fra flertallet og mindretallet må kommenteres særskilt når det er nødvendig å få frem de nyansene som de representerer.

Høgskolen i Bergen vil fremheve følgende saksområder og forslag til endringer i NOU 2014:6

1. Seksjoneringsrett i irregulære seksjonssameier  
Høgskolen i Bergen slutter seg til forslaget om seksjoneringsrett for den enkelte sameier i irregulære seksjonssameier. Forslaget fremstår som en balansert

HØGSKOLEN I BERGEN  
BERGEN UNIVERSITY COLLEGE

+47 55 58 75 00  
post@hib.no  
hib.no

ORG.NR: 974 652 366

**CAMPUS KRONSTAD:**

Inndalsveien 28  
5063 Bergen

**CAMPUS MØLLENDALSVEIEN:**

Møllendalsveien 6-8  
5009 Bergen

**POST:**

Postboks 7030  
N-5020 Bergen

**FAKTURA | INVOICE:**

Fakturamottak  
Postboks 363 Alnabru  
N-0614 Oslo

avveing mellom de enkelte sameiernes interesser og har ingen kommentarer utover dette.

## 2. Lempeligere vilkår for seksjonering

Høgskolen i Bergen er enig med utvalget om at eierseksjonsloven prinsipielt er en privatrettslig lov som må anvendes uavhengig av offentligrettslige lover. Utgangspunktet for eierseksjonsloven må være at det er en rettighetslov på lik linje med borettslagsloven. Offentligrettslige lover som plan- og bygning skal ikke håndheves gjennom eierseksjonsloven.

Et flertall i utvalget foreslår å videreføre standardkravene i eierseksjonsloven § 6 syvende. Et mindretall av flertallet ønsker å innføre den rettslige standarden «krav som gjelder liv og helse». Høgskolen i Bergen slutter seg til flertallet som ønsker å beholde standardkravene, og er av den oppfatning at innføringen av en rettslig standard med stor grad av skjønn vil være til hinder for å sikre at eierseksjonsloven i større grad blir en privatrettslig lov.

Utvalget har foreslått å fjerne kravet til «formålstjenlig avgrensning» i eierseksjonsloven § 6 første ledd fjerde punktum. Høgskolen i Bergen slutter seg til forslaget.

Vilkåret i § 6 andre ledd tredje punktum om at fellesarealer må stemme overens med bestemmelser i annen lovgivning er foreslått fjernet av utvalget. Høgskolen i Bergen viser til at bestemmelsen har vært praktisert forskjellig av landets kommuner, noe som har medført at Fylkesmannen har behandlet mange klagesaker knyttet til forståelsen av bestemmelsen. Høgskolen i Bergen er enig i utvalgets forslag. Forslaget er en av de viktigste endringene i eierseksjonsloven som kan bidra til å sikre en ensartet praktisering av eierseksjonsloven. I tillegg vil lovendringen kunne bidra til å redusere prisen på de enkelte bruksenhetene i eierseksjonssameier, slik det er vist til i rapporten «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker -Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven» fra Høgskolen i Bergen.

En annen regel som er foreslått fjernet av utvalget er kravet om at utvendige tilleggsdeler skal måles opp, ifølge § 9 andre ledd. Regelen om oppmåling som ble innført da matrikkelloven trådte i kraft 1.1.2010 er basert på feil forståelse av grensen mellom utvendige tilleggsdeler. Grensen mellom utvendige tilleggsdeler tilsvarer bruksrettsgrenser – ikke eiendomsgrenser. Vi kan ut fra de legislative hensynene til matrikkelloven ikke finne grunnlag for å opprettholde kravet om oppmåling av utvendige tilleggsdeler. Høgskolen i Bergen vil derfor støtte

utvalgets forslag om at gjeninnføre reglene om at utvendige tilleggsdeler kan angis ved utmål fra bygning.

### 3. Saksbehandlingstid og gebyrer

Eierseksjonsloven inneholder i dag ikke regler om lovbestemt saksbehandlingstid. Samtidig er gebyrene for den kommunale saksbehandlingen ved seksjonering i dag på 3 ganger eller 5 ganger rettsgebyret. Som det er påpekt fra Høgskolen i Bergen i «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker -Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven» er dette et stort problem både for kommunene og utbyggerne. Når flertallet i utvalget foreslår en frist på 6 uker hvor kommunene kan fastsette gebyret etter selvkostprinsippet (uten at det fastsette en øvre grense for gebyret) er dette to viktige prinsipper som må sees i sammenheng. Høgskolen i Bergen slutter seg til prinsippet om at det i utgangspunktet må være kommunen som må fastsette gebyret ut fra selvkostprinsippet under forutsetning av en saksbehandlingstid på maksimalt 6 uker. Ut fra de undersøkelsene som er gjennomført ved Høgskolen i Bergen med hensyn til tilsvarende gebyr og gebyrberegning etter matrikkelloven, er det som mindretallet i utvalget har fremhevet, grunn til å sette maksimalsats. Mindretallet har foreslått at kommunene maksimalt skal kunne kreve 9 ganger og 15 ganger rettsgebyret. Høgskolen i Bergen mener man bør fastsette slike maksimalgrenser, men at disse ikke bør knyttes til rettsgebyret som i lang tid har vært uendret. Høgskolen i Bergen foreslår derfor at gebyret skal være 10 % eller 15 % av grunnbeløpet i Folketrygden.

### 4. Kjøperetten

Flertallet i utvalget har foreslått at kjøperetten til eierseksjoner oppheves. Høgskolen i Bergen er av den oppfatning at kjøperetten er en historisk ordning som tiden har løpt fra. Med utgangspunkt i tingsrettens prinsipper om eiendomsrett/bruksrett, samt de prinsippene som fremgår av sameieloven, fremstår kjøperetten som et unødvendig inngrep i eiendomsretten i dag. Det er vanskelig å se at gjeldende husleielov gir en legislativ begrunnelse for kjøperetten. Høgskolen i Bergen støtter derfor flertallets forslag om å oppheve kjøperetten.

Med hilsen

Ole Gunnar Søgner  
rektor

Audun Rivedal  
høgskoledirektør