



Kommunale  
Boligadministrasjonens  
Landsråd

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep, 0032 Oslo

[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Deres referanse: 14/5627

## **HØRING – NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN**

Under henvisning til mottatt oversendelsesbrev fra dere, datert 22. august d.å., om revisjon av eierseksjonsloven, oversender vi herved vår høringsuttalelse.

Kommunale boligadministrasjonens landsråd (KBL) har valgt å fokusere på de problemstillingene som vi oppfatter om særlig betydningsfulle fra vårt ståsted.

Etter KBL sitt syn kan de tema vi har drøftet ikke enkelt vektas mot hverandre. Vi har derfor tillatt oss å fremme våre synspunkter i den samme orden som følger av utredningen, og ikke i prioritert rekkefølge slik oversendelsesbrevet fra KMD anviser. Nummereringen som er satt i parentes i saksfremleggets overskrifter refererer seg til kapitteloverskriftene i utredningen.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at KBL verken støtter eller ikke støtter de forslag som ikke er omtalt i nærværende høringsuttalelse.

### **Generelle betraktninger**

KBL mener at utredningen ikke ivaretar forbrukervern og samfunnet interesser i tilstrekkelig grad. Etter vårt syn er det et overordnet spørsmål i denne sammenhengen hvorledes eierseksjonsloven skal forholde seg til annet lovverk, som eksempelvis plan- og bygningsloven.

Den som kjøper en seksjonert bolig bør etter KBL sitt syn kunne ha en visshet om at boligen var lovlig på seksjoneringstidspunktet. Videre mener vi at det har det en samfunnsmessig betydning at de vilkår som myndighetene stiller gjennom arealplaner også følges opp når kommunen skal godkjenne en seksjonering. KBL mener eksempelvis at når boliger bygges med betingelser om uteoppholdsareal og parkering på egen grunn, må seksjoneringen ivareta at bruker av boligen faktisk får tilgang til dette.

KBL har merket seg at mandatet som danner utgangspunkt for utredningen viser til at kommunen både har myndighet til å treffe vedtak om seksjonering etter eierseksjonsloven og er ansvarlig for byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Mandatet ber derfor utvalget vurdere om det er naturlig å stille krav til at kommunen ser disse to regelverkene i sammenheng. KBL har også

merket seg at flere kommuner har etterlyst en tettere kobling mellom disse regelverkene. Sett hen til hensiktsmessighetsbetraktninger og mandatets føringer, oppfatter KBL det som uheldig og noe overraskende at utvalgets forslag går i motsatt retning, henimot å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov. Herunder vil KBL bemerke at det vil fremstå som lite konsistent overfor omgivelsene dersom kommunene som seksjoneringsinstans aktivt skal medvirke til å seksjonere ulovlig boliger, når kommunene samtidig har som oppgave å håndheve plan- og bygningsloven.

## **Merknader til de konkrete lovforslagene**

### Standardkrav til boligseksjonering (3.2.2)

Utvalgets flertall har kommet til at gjeldende standardkrav om at boligen skal ha eget kjøkken, bad og wc bør opprettholdes. KBL er enig i at disse kravene bør videreføres, siden det ennå finnes eldre og utidsmessige boliger som bør heves opp til en viss minstestandard.

For å sikre den som kjøper boligen, mener dessuten KBL at det bør innføres et nytt vilkår om at boligen også skal være lovlig på seksjoneringstidspunktet.

KBL presiserer imidlertid at seksjonering ikke bør utløse krav om oppgraderinger i henhold til *dagens* byggeregler. Er en bolig allerede godkjent til beboelse, bør dette legges til grunn ved seksjonering. Herunder vil vi bemerke at det er ønskelig med boliger av en variert standard. Rimelige bruktboliger har en viktig funksjon i boligmarkedet for etablering av unge og økonomisk vanskeligstilte

### Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål (3.2.5)

Utvalget foreslår å stryke gjeldende vilkår i eierseksjonsloven om at deler av eiendommen som er bestemt til å dekke felles behov etter plan- og bygningsloven, alltid skal være fellesareal. Parkeringsplasser er eksempel på slik areal. Utvalget er enig i at den som seksjonerer bør påse at arealbruken er i samsvar med de regler som er gitt om dette. Allikevel mener utvalget at det ikke skal være adgang til å nekte seksjonering på grunnlag av at seksjoneringen ikke legger opp til en arealbruk som samsvarer med de regler som er gitt om arealbruken. Utvalget baserer sitt syn på sin prinsipielle holdning om hva som bør være en kontrolloppgave for kommunen i forbindelse med behandling av seksjoneringsaken.

KBL vil bemerke at arealplaner stiller vilkår om at det etableres parkering på egen grunn ved nybygging blant annet for å forhindre uønsket parkering på offentlige veier og gater. Fremmedparkering kan blant annet gi problemer for nærmiljø, utrygge skoleveier og gi vanskelig veivedlikehold, særlig på vinteren.

KBL oppfatter at utvalgets forslag vil åpne for at parkeringsplasser kan etableres som egne seksjoner, som senere kan omsettes i markedet, uavhengig av boligene. Både utbyggere og senere eiere av boligene kan være økonomisk motivert av å selge bolig og parkeringsplass hver for seg. KBLs bekymring er her særlig begrunnet av at det er vanskelig å reetablere en ny parkeringsplass i tilknytning til boligen etter at den opprinnelige parkeringsplassen er solgt. Dette kan etter vårt syn gi både samfunnsmessig uheldige konsekvenser og representere en ulempe for kjøper og bruker av boligen.

### Saksbehandlingstid og gebyrer (3.2.6)

Utvalget viser til at gjeldende lov ikke setter krav til kommunens saksbehandlingstid og foreslår at det settes en frist på seks uker. KBL ser at det er sterke hensyn som taler for at rekvirenten bør få avgjort sin sak uten å måtte vente for lenge. Vi mener at det bør være mulig for kommunene å komme innenfor en saksbehandlingstid på seks uker, dersom kommunene har tilstrekkelig ressurser til å arbeide med seksjoneringsaker. KBL støtter derfor utvalgets forslag om at det settes en behandlingsfrist for seksjoneringsaker på seks uker, under forutsetning av at det også etableres et selvkostsystem for seksjoneringsaker, slik utvalget foreslår (jfr. avsnittet nedenfor).

Utvalgets flertall mener at dagens lovbestemte gebyrordning bør erstattes med en ny ordning. Forslaget legger opp til at kommunen står fritt med hensyn til å fastsette gebyrer for behandling av seksjoneringsaker, men med den begrensning at gebyrsatsene skal være basert på selvkost. KBL oppfatter at dagens maksimalsatser ikke gir dekning for kommunenes faktiske utgifter knyttet til ordningen. KBL mener at det er prinsipielt uheldig at samfunnet som helhet må bidra med å dekke kostnader til seksjonering. KBL støtter derfor flertallets forslag om en selvkostordning basert på betaling fra rekvirenten.

### Tidspunkt for seksjonering (3.2.7)

Gjeldende lov forutsetter at seksjonering kan skje tidligst når igangsettingstillatelse blir gitt for nybygg og ved ferdigstilling for eksisterende bygg. KBL er kritisk til utvalgets forslag om å tillate seksjonering allerede ved rammetillatelse. Vi ser at utbygger kan ha behov for å pantsette ulike deler av eiendommen så tidlig som mulig, men mener samtidig at det er sterke hensyn som taler mot utvalgets forslag om å tillate tidligere seksjonering. Slik KBL ser det, vil eventuell innføring av en frist for kommunens saksbehandling i noen grad dempe behovet for å tillate tidligere seksjonering (jfr 3.2.6).

Byggeprosjekter endrer ofte seg underveis. KBL vurderer derfor at seksjonering allerede ved rammetillatelse slik utvalget foreslår, vil skape et behov for reseksjonering i mange tilfeller. 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, men KBL vurderer at vil bli en utfordring å fange opp alle feilseksjoneringene. KBL antar derfor at den foreslåtte lovendringen i sum vil medvirke til flere tinglyste seksjoner som ikke samsvarer med den faktiske situasjonen.

KBL ser med bekymring på at manglende samsvar mellom den faktiske situasjonen og tinglyst dokumentasjon vil forringe kvaliteten på matrikkelen. Det vil i sin tur gir flere avvik mellom matrikkelen og grunnboken. Sluttbrukeren som skal pantsette og kjøpe en bruksenhet har et opplagt behov for å vite hva han kjøper. Matrikkelen danner dessuten grunnlag for mange ulike prosesser i samfunnet. Eksempelvis gjelder dette for beregning av eiendoms- og formueskatt for bolig, adressering av bolig, pantsetting, med videre.

### Oppmåling av tilleggsdeler (3.2.8)

KBL støtter utvalget forslag om at utendørs tilleggsdeler avmerkes på et situasjonskart dersom dette kan avgrenses av bygningsdel eller utmål fra slike. I likhet med utvalget mener KBL at dagens krav til oppmåling forlenger seksjoneringsprosessen vesentlig og virker fordyrende ved at det må betales for oppmålingsforretning. KBL vil imidlertid gjøre oppmerksom på at forslaget forutsetter at situasjonstegningen stemmer med det som bygges. Dette understøtter vårt poeng anført ovenfor om at seksjonering ikke bør gjennomføres før igangsettingstillatelse ved nybygg og ferdigstilling ved eksisterende bygg (jfr. pkt 3.2.7).

### Kjøperett for leier av bolig (3.3)

Utvalgets flertall foreslår å avvikle dagens ordning der den som leier boligen på seksjoneringstidspunktet, har rett til, med visse unntak, å kjøpe boligen til 80 prosent av eierseksjonens salgsverdi. KBL registrerer at kjøpsretten kommer til anvendelse i ulik grad blant kommunene. I likhet med utvalgets mindretall, mener KBL at kjøpsretten bør videreføres, men uten prisavslag til leier.

KBL har her særlig vektlagt leietakervernet. Etter at en leiegård har blitt seksjonert, blir boligene solgt enkeltvis. De opprinnelige leietakerne vil da ha et svekket oppsigelsesvern siden husleieloven gir adgang til å si opp leietaker, dersom (ny) eier vil bruke boligen selv. Videre har KBL også sett hen til at det er positivt at leietaker kan bli boligeier gjennom å tiltre den boligen som allerede er leietakerens hjem.

KBL deler utvalgets oppfatning om at dagen ordning med prisavslag muliggjør at leietakeren benytter seg av kjøpsretten for i neste omgang å selge denne til betydelig fortjeneste. Videre anser vi at prisrabatten virker urimelig ovenfor selger, og at denne tildeler leietaker et økonomisk gode uten at dette settes i sammenheng med leietakerens behov for støtte. Endelig oppfatter KBL at kjøpsrett til rabattert pris har en utilsiktet effekt ved at eier kan si opp leietakere før seksjonering rekvireres for å oppnå høyere pris ved et fritt salg. Som en konklusjon mener KBL at både eiers økonomiske hensyn og leietakers behov for vern kan balanseres på en rimelig måte ved å videreføre kjøpsretten, men uten et prisavslag.

Dersom det blir bestemt at kjøpsretten skal opprettholdes, vil KBL foreslå at man også vurderer om kjøpsretten skal gjelde for den som leier bolig ved dannelse av *borettslag*. Hertil vil KBL vil bemerke at det gjennom tidene har vært gjort ulike lovendringer for å harmonisere *eierseksjonsloven* og *borettslagsloven* med hverandre og at vi oppfatter denne tilnærmelsen mellom lovverkene som fornuftig. Når det kommer til den typiske leiegårdsbebyggelsen står eier ovenfor valget mellom å opprette seksjonssameie eller borettslag. Dersom kjøpsretten utvides til også å gjelde ved dannelsen av borettslag vil dette etter KBL sitt syn gi en mer fullstendig sikring av leietakere innenfor den tradisjonelle leiegårdsbebyggelsen.

### Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner (3.4.3)

Utvalget foreslår å avvikle forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie. Utvalget anfører at hovedbegrunnelsen med forbudet har vært å spre eiendomsretten til bolig og motvirke at eierskap til boliger samles til investorer med motivasjon om å leie ut boligene. KBL mener at det gjeldende forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner bør opprettholdes. Slik KBL anser det, er det positivt med tiltak som kan stimulere til flere leieboliger, men vi anser det imidlertid som uheldig at mange seksjoner i et seksjonssameie eies av fåtall investorer.

KBL mener at en avvikling av forbudet mot å erverve flere enn to seksjoner vil disponere for en opphopning av leieboliger i enkelte sameier. Dette kan gi bomiljøproblemer i eiendommen i de tilfeller fraværende eier velter ansvaret for å opprettholde ro og orden over på de eierne som bor i sameiet. Videre ser KBL demokratiske betenkeligheter ved å konsentrere stemmeretten rundt et fåtall investorer innenfor ett sameie

KBL registrerer at utvalget mener at forbudet uansett er lite egnet til å regulere utleie og viser til at investorer kan kjøpe seksjoner i ulike sameier, opprette ulike aksjeselskap eller benytte stråmenn. Etter vår erfaring er slike omgåelser mer en teoretisk mulighet enn et faktisk problem. Dagens

ordning er etter vår oppfatning et godt redskap for å forhindre opphopning av utleie og dertil fraværende eiere innenfor ett og samme seksjonssameie.

Eierseksjonsloven har en bestemmelse som skal sikre at sameiets vedtekter ikke skal hindre det offentlige å kjøpe eierseksjoner for å integrere vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne såkalte 10-prosentregelen har etter KBL sin oppfatning en viktig betydning for at vanskeligstilte blir integrert i tråd med de politiske målsettingene. Etter KBL forvalter sitt syn kommunene de muligheter bestemmelsen gir på fornuftig måte, innenfor rammen av sitt arbeid med byutvikling og bomiljø. KBL oppfatter at utredningen ikke tematiserer 10-prosentregelen, men vil på det sterkeste oppfordre om at 10-prosentregelen opprettholdes dersom bestemmelsen blir tematisert.

Porsgrunn, den 8.12.2014

Med vennlig hilsen



Laila B. Finkenhagen

leder, KBL

