

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8002 Dep
0032 OSLO

Vår ref.:
201400376-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 29.10.2014

Høringsuttalelse - lov om eierseksjoner

Kristiansand kommune har sett på forslaget til ny eierseksjonslov. Vi har hatt hovedfokus på de delene av loven som er aktuelle i vår daglige saksbehandling og matrikkelføring av eierseksjoner samt det vi får av henvendelser og spørsmål fra publikum. Her er våre kommentarer til den foreslåtte lovrevisjon.

Generelle kommentarer

Det er et godt utgangspunkt for lovrevisjonen at man ønsker å bidra til forenkling, forbedring og fornying av lovverket. Det er derfor beklagelig at man ikke benytter muligheten til å se alt lovverk som berører etablering og registrering av fast eiendom i sammenheng. Det at både plan- og bygningslov, eierseksjonslov og matrikkellov nå ligger under samme departement burde bidra til et større samsvar, og dermed forbedring og forenkling for folk flest.

Matrikkelloven (i kraft fra 1.1.2010) har som formål å etablere et «*einsarta og påliteleg register*» hvor både eiendommer, eierseksjoner, bygninger og adresser registreres i detalj. Det vektlegges her sammenhengen mellom seksjoner, arealer, bruksenheter mv.

Dersom denne lovrevisjonen bidrar til at avstanden mellom lover som omhandler fast eiendom blir større, vil det gi et negativt samfunnsøkonomisk utslag. Kommunal- og moderniseringsdepartementet ønsker å modernisere offentlig sektor. Hvis man skal oppnå det, så må man fjerne de uoverensstemmelser som er i grensesnittet mellom lov- og forskriftsverk som regulerer etablering og registrering av fast eiendom.

At utvalget nå foreslår å rendyrke eierseksjonsloven for privatrettslige forhold uten å ta med seg de relevante offentligrettslige sidene, kan bidra til å undergrave respekten for både lovgiver og forvaltning i tillegg til at man må påregne større belastning i rettsapparatet.

På Kommunal- og moderniseringsdepartementets innspillmøte 12. februar i år ble det fra de fleste fremmøtte klart uttrykt at det var uforståelig at det kunne være lovlig å etablere en eierseksjon som det er ulovlig å bruke eller bebo. Det ble fra flere hold også påpekt at det ville være bedre om lovutvalget fikk god nok tid til å ta fatt i hele sakskomplekset enn å måtte konsentrere seg om deler av loven pga. stramme tidsfrister.

Postadresse
Kristiansand kommune

Matrikkel og eiendomsskatt
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Hanna Sofie Nystad
Telefon
+47 38 24 31 62

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Etter vårt syn ville loven vært mer formålstjenlig om den hadde egne bestemmelser som tok for seg offentligrettslige, og andre som tok for seg de privatrettslige forhold.

Det er viktig at sentrale begrep er entydig definert og brukt i alle relevante lover og forskrifter. Eksempelvis begrep som **bolig, boenhet, bruksenhet, næring, formål**. Det er dessverre ikke entydig begrepsbruk i dag.

Bruksenhet er her sentralt, og denne må være gjennomgående og entydig definert i alt relevant regelverk. **Krav til bruksenhet og definisjon av bruksenhet må være likt** i både Eierseksjonsloven (Esl), Plan- og bygningsloven (PBL), og Matrikelloven (Matrl).

Eierseksjonsloven opererer med to slags seksjoner; bolig og næring. Man kaller alt annet enn bolig for næring. Det må tydeliggjøres at reguleringsformålene bolig og næring i PBL ikke samsvarer med bolig og næring i Esl.

Hvis man har entydige definisjoner vil man kunne ha bedre nytte av statistikk om boliger, boenheter, bygging mv. Men hvis man fortsetter med dagens uryddige begrepsbruk vil det bidra til mangelfullt datagrunnlag for framtidig planlegging og forvaltning. Muligheten for feiltolkning og misforståelser av datagrunnlag og statistikk vil øke.

Vi støtter forslaget om å innføre saksbehandlingsfrist, og å bruke reell selvkost som grunnlag for gebyrsetting.

Når det gjelder innmåling og registrering av grenser for seksjoners utearealer vil vi bemerke at dette er bruksrettsgrenser som ikke bør blandes med eiendomsgrenser i matrikkelen.

Det er positivt at lovrevisjonen bidrar til å klargjøre sameiernes plikter og rettigheter.

Særlige kommentarer til enkelte av endringsforslagene.

Ny §1a:

Det er positivt at det innføres egen regel om rett til seksjonering av irregulære sameier.

For øvrig bør eiere av enkeltseksjoner også kunne kreve reseksjonering der det ikke er samsvar mellom tinglyst seksjonering og de reelle forholdene i sameiet. Jfr. ny §14. Alle enkeltseksjonseiere bør kunne kreve reseksjonering. Vår erfaring er at det ofte er i de kombinerte sameiene behovet for «reseksjoneringstvang» oppstår.

Merknader til §6:

Som tidligere nevnt deler ikke Kristiansand kommune lovutvalgets innstilling om å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov. I samsvar med ordlyden i utvalgets mandat er det etter vårt syn ønskelig at Esl, PBL og Matrl koordineres i større grad enn i dag.

Sitat fra mandatet:

«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.»

En naturlig konsekvens av å se lovene i sammenheng, er at standardkravene til en bruksenhet i Esl blir det samme som krav til godkjent bruksenhet i PBL. Følgende er viktige premisser:

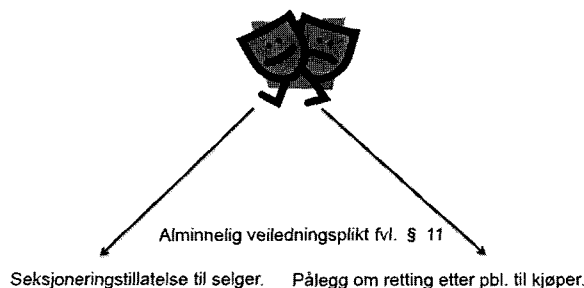
- Det må ikke være anledning til å etablere eierseksjoner som er ulovlige å bruke / bebo.
- Det må være samsvar mellom antall bruksenheter godkjent etter PBL og antall seksjoner.
- Det må være tydelig i hvilke tilfeller en hybel er en utleiedel av en bruksenhet, og ikke en selvstendig bruksenhet.

Utvalget foreslår i enda større grad enn i dag at offentligrettslige lover som plan- og bygningsloven, ikke skal håndheves ved å nekte seksjonering. Dette blir etter vårt syn en feil retning å gå i.

Det strider mot den allmenne retts- og fornuftsoppfatning at kommunen det ene øyeblikket gir tillatelse til seksjonering i henhold til Esl og i neste øyeblikk gir pålegg om retting etter PBL, jf. illustrasjonen under. (Hentet fra et foredrag av fagdirektør Knut Middelthun, Fylkesmannen i Rogaland)



Kommunens rolle?



I tillegg til at dette virker ulogisk for folk flest, er det etter vårt syn også sløsing med offentlige ressurser. Dersom utvalgets tilrådning om en ytterligere rendyrking av Eierseksjonslovens privatrettslige side blir fulgt, vil dette medføre økt byråkrati og svekking av omdømmet til de forvaltningsorgan som i fremtiden skal behandle saker etter ESL, PBL og Matr.

Behovet for koordinering i forhold til annet lovverk er da også sentralt i mandatet lovutvalget ble gitt. «Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk» er her viet et eget kapittel.

Sitat:

«Grensedragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar. De offentligrettslige kravene etter disse regelsettene er ikke tilstrekkelig sammenholdt og byr derfor på utfordringer både for kommuner og søkere. Et stort antall av klagesakene som fylkesmennene behandler, gjelder forholdet til plan- og bygningsloven.

*Hovedproblemstillingen knytter seg primært til de offentligrettslige kravene som følger av eller i medhold av plan- og bygningsloven, og utallige forsøk og faktiske omgåelser av disse reglene. I praksis håndheves dagens regler ulikt, noe undersøkelsen som Høgskolen i Bergen har gjennomført viser. I dagens marked er det vanlig å betale opptil flere hundre tusen kroner for en garasje plass der dette er en mangelvare. For kjøperne kan det med dagens lovverk og system være vanskelig å fastslå om de kjøper en lovlig plass eller om plassen er knyttet til en seksjon ut fra gale premisser. **Utvalget skal foreslå regler som er egnet til å rydde opp i disse problemstillingene.»***

Utvalget har valgt en annen tilnærming til enn det mandatet og mange innspill signaliserer. Når det foreslås en ytterligere rendyrking av ESL som en privatrettslig lov bidrar ikke dette til opprydding, men til det motsatte. Hvis man mener at enkelte kommuner har gått for langt i sin tolking av regelverket vil det være på sin plass med en presisering av reglene.

Utover dette har vi følgende kommentarer, innspill og forslag til de enkelte ledd i §6:

§ 6, 1. ledd:

Utvalget foreslår første ledd siste punktum oppheves. Kristiansand kommune er enig i at nåværende ordlyd utgår, men ønsker at nytt første ledd siste punktum skal lyde som følger:

Inndelingen skal være i samsvar med vedtatt plan, med gitte tillatelser etter plan- og bygningsloven eller lovlig etablert bruk.

Begrunnelse: En slik bestemmelse vil ivareta innspillet fra et flertall av kommunene samt Norges Eiendomsmeglerforbund om at det ikke skal være anledning til å etablere eierseksjoner som er ulovlige å bruke / bebo.

§6, 2. ledd:

Utvalget foreslår tekst i kursiv fjernet fra lovteksten. Kristiansand kommune deler ikke dette synet og foreslår at teksten videreføres. Vi deler utvalgets syn om en sterkere presisering i forhold til parkering for funksjonshemmede. Videre deles synspunktet om at særregelen for vaktmesterbolig kan oppheves.

Vi ønsker at §6 2. ledd skal lyde slik:

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. 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. Det samme gjelder garasje- og parkeringsplasser som etter vedtak etter plan- og bygningsloven skal benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.

Begrunnelse: Bestemmelsen er med og sikrer at vilkår stilt med hjemmel i plan- og bygningsloven blir oppfylt.

§6, 3. ledd:

Utvalget foreslår teksten etter siste komma fjernet fra lovteksten. Kristiansand kommune deler ikke dette synspunkt. Vi ønsker §6 3. ledd uendret, og at det lyder som følger:

Seksjoneringen skal omfatte bare én grunneiendom eller anleggseiendom, om ikke samtykke til annet gis etter § 8 fjerde ledd.

Begrunnelse: I enkelte tilfeller kan det fortsatt være behov for seksjonering over flere bruksnummer. Klarheten i Matrikkelen vil bli dårligere hvis man tvinges til å slå sammen en grunneiendom og en anleggseiendom for å få seksjonert dem. Se også merknader til §8.

§6, 4. ledd:

Kristiansand kommune deler utvalgets syn i at §6 4. ledd beholdes uendret.

§6, 5. ledd:

Kristiansand kommune er enig i utvalgets forslag til endring av §6, 5. ledd.

Planlagt bygning eller bruksenhet kan ikke seksjoneres før det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§6, 6. ledd:

Utvalget foreslår at bestemmelsen kun skal gjelde boligseksjoner. Kristiansand kommune deler ikke dette synspunktet, og mener at bestemmelsen også m gjelde for næringsseksjoner. På bakgrunn av dette foreslår vi §6, 6. ledd uendret:

Det skal fastsettes om den enkelte enhet skal brukes til bolig (boligseksjon) eller til annet formål (næringsseksjon). Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen

Begrunnelse: Endringen utvalget foreslår vil åpne for at det i område regulert til boligformål kan seksjoneres til alle andre formål (næringsseksjoner). Dette er uheldig.

§6, 7. ledd:

Kristiansand kommune deler utvalgets syn i at §6 7. ledd beholdes uendret.

§6, 8. ledd:

Kristiansand kommune deler utvalgets syn i at §6 8. ledd beholdes uendret.

§7:

Kristiansand kommune har ingen merknader til utvalgets forslag til endring av §7.

§8:

Kristiansand kommune mener det fortsatt skal være hjemmel til å nekte seksjonering i de tilfelle det er lagt ned midlertidig forbud etter Pbl §13-1, jfr dagens Esl §8, 1. ledd, siste komma.

Kristiansand kommune mener at unntaksbestemmelsen i §8, 4. ledd hvor det kan gis samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn en eiendom fortsatt bør bestå, dog i en endret form. Bakgrunnen for dette er de tilfelle hvor anleggseiendom og grunneiendom skal nyttes under ett i henhold til bestemmelser eller vedtak gitt ihht. PBL. Tvangssammenslåing av ulike matrikkelenhetstyper for å få gjennomført seksjonering bidrar til et uklart eiendomsregister, og kan unngås hvis bestemmelsen videreføres.

Ny §14:

Det er nødvendig at man gir kommunen hjemmel til å kunne reseksjonere i spesielle tilfeller slik det er foreslått.

Øvrige endringsforslag:

Kristiansand kommune har ingen særlige merknader til utvalgets øvrige forslag til endring i loven, eller til de foreslåtte endringer i matrikkelloven.

Med hilsen


Hanna Sofie Nystad
Avdelingsleder





Dato 10. november 2014
Saksnr.: 201400376-5
Saksbehandler Robert Hedland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.11.2014

Høringsuttalelse - lov om eierseksjoner

Sammendrag

Kristiansand kommune har fått NOU 2014 : 6 - forslag til revisjon av eierseksjonsloven til høring. (http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/nouer/2014/NOU-2014-6.html?regj_oss=1&id=765757)

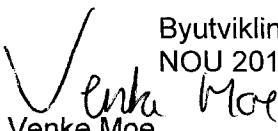
En svakhet i gjeldende lovverk er det manglende samsvar med annet lovverk som regulerer etablering og registrering av fast eiendom. Det at eierseksjonslov, plan- og bygningslov og matrikkellov alle ligger under Kommunal og moderniseringsdepartementet legger til rette for at de offentligrettslige kravene etter disse lovene burde kunne samholdes og koordineres på en bedre måte enn i dag. Dette er også nedfelt i lovutvalgets mandat, hvor det blant annet er sagt at utvalget skal foreslå regler som er egnet til å rydde opp i disse problemstillingene.

Lovutvalget har valgt en annen tilnærming til dette enn både mandat og forutgående innspill til lovarbeidet signaliserer. I stedet for koordinering med tilgrensende lovverk, foreslås en ytterligere rendyrking av eierseksjonsloven som en lov som regulerer rettigheter mellom privatpersoner. En konsekvens av dette er at det med hjemmel i eierseksjonsloven fortsatt vil være mulig å etablere eierseksjoner som det etter reglene i plan- og bygningsloven er ulovlig å bruke eller bebo.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens høringsuttalelse har fokus på manglende koordinering mellom ulike lov- og regelsett innenfor samme departement. Det manglende samsvar mellom regelverk er uheldig, og kan bidra til økt byråkrati og økt press på rettsvesenet i stedet for den ønskede forenkling og forbedring.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret tar Plan-, bygg- og oppmålingsetatens høringsuttalelse om NOU 2014 : 6 - forslag til revisjon av eierseksjonsloven til orientering.


Venke Moe
Plan- og bygnings sjef


Robert Hedland
Avdelingsleder

Vedlegg:
Høringsuttalelse.