



Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD)
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Vår referanse: 14/00077-3
Arkivkode: 065
Saksbehandler: Siri Anette Tofte
Deres referanse:
Dato: 15.12.2014

Høringsuttalelse - Revisjon av eierseksjonsloven

Det vises til høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet om revisjon av eierseksjonsloven.

Utgangspunktet for lovrevisjonen som har til formål å forenkle, forbedre og bringe lovverket i tråd med samfunnsutviklingen er slik KS ser det positivt og nødvendig. KS tiltrer følgelig at det foreslås flere lempinger av krav i loven. I det følgende vil imidlertid kun de forslagene til endringer som angår kommunen som forvalter av de offentligrettslige reglene i eierseksjonsloven bli kommentert.

KS er uenig i det prinsipielle utgangspunkt som lovutvalget har lagt til grunn for å løse utfordringene ved dagens lovverk på dette området. Etter vår vurdering bør tillatelser om seksjonering i større grad harmoneres med plan og bygningslovens regler, ved at det blant annet ikke skal kunne seksjoneres boligseksjoner som ikke er godkjent etter plan- og bygningsloven.

Et forsøk på rendyrke eierseksjonsloven som et privatrettslig regelverk – slik som utvalget tar til orde for - er problematisk så lenge som kommunene fortsatt er satt til å treffe vedtak om seksjonering på nærmere gitte vilkår. At utvalget har delt seg i et flertall og et mindretall ved flere av forslagene underbygger etter KS sitt syn også dette, og at dette ikke er riktig vei å gå.

Her vises til mindretallets uttalelse på side 35: «*Dersom eierseksjonsloven skulle rendyrkes som En privatrettslig lov innebærer dette at kapittel II oppheves eller overføres til en annen lov. En Delvis overlappning av krav som stilles i offentligrettslig regelverk og i eierseksjonsloven vil snarere bidra til uklarhet og forvirring hos brukerne av loven, enn om lovverket rendyrkes.*»

Behovet for koordinering i forhold til annet offentligrettslig lovverk var videre også sentralt i det mandatet som lovutvalget ble gitt. Det vises til side 11:

«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 fylkesmannen 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 utallig forsøk og faktisk omgåelse 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 garasjeplass 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 på gale premisser. Utvalget skal foreslå regler som er egnet til å rydde opp i disse problemstillingene.»

Lovutvalgets forslag er slik KS ser det ikke egnet til å løse disse problemstillingene. Fortsatt Manglende samsvar mellom eierseksjonsloven og plan og bygningsloven innebærer slik KS ser det risiko for økt byråkrati, flere tvister og at det treffes vedtak som vil være i strid med den alminnelige rettsoppfatningen. I siste runde vil dette kunne påføre kjøpere eller pantsettere økonomisk tap.

Når kommunen både har myndighet til treffe vedtak om seksjonering og er ansvarlig for byggesaksbehandlingen i første instans, er det naturlig at kommunen ser de to regelverkene i sammenheng. Begrepsbruken i de nevnte lovene samt matrikkelloven bør videre av samme grunn så langt det er mulig harmoniseres. Her vises også til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for alle tre lovene.

Særlig kommentarer til enkelte av endringsforslagene

Ny § 1 a

KS støtter forslaget om at det innføres en egen bestemmelse om rett til seksjonering av Irregulære sameier på de vilkår som er foreslått.

§ 6

Standardkravene til en bruksenhet i eierseksjonsloven bør etter KS syn være de samme som kravene til godkjent bruksenhet etter plan- og bygningsloven.

Det bør ikke være anledning til å etablere en eierseksjon som er ulovlig å bruke/bebo, og det bør være samsvar mellom antall bruksenheter godkjent etter plan- og bygningsloven og antall seksjoner.

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

Det vises til vurderingen ovenfor.

KS deler videre ikke utvalgets syn på at bestemmelsen i 3 ledd om at deler av eiendommen 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 skal fjernes fra lovteksten

Bestemmelsen sikrer at vilkår fastsatt i plan og bygningsloven blir oppfylt. Det vil være uheldig Om eierseksjonsloven uthuler intensjonen med planen.

KS er enige i at utvalgets forslag til endringer i 5 ledd om at planlagt bygning eller bruksenhet ikke skal kunne seksjoneres før det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Ny § 14

KS er enig i at kommunen bør gis hjemmel til å kunne reseksjonere i spesielle tilfeller slik som foreslått.

Økonomiske og administrative konsekvenser.

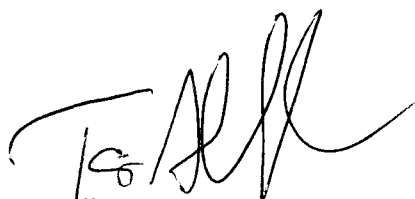
KS er enig i at det fastsettes en lovbestemt saksbehandlingsfrist og at oversittelse av fristen medfører at gebyret settes ned.

Dette forutsetter imidlertid at kommunen har ressurser til å kunne innfri fristen. KS er derfor usikker på om fristen på 6 uker er realistisk og denne bør vurderes utvidet.

KS er enig i at gebyret fastsettes etter selvkost noe som innebærer at gebyrer vil gjenspeile de reelle kostnader som kommunene har i forbindelse med seksjoneringssaker. Gebyr etter selvkost vil i de fleste tilfelle innebære en økning av dagens gebyrer. KS støtter også flertallet syn på at det ikke bør fastsettes noe øvre tak på gebyret.



Helge Eide
Områdedirektør Interessepolitikk



Tor Allstrin
Avdelingsdirektør