

SELVAAG BOLIG

Kommunal- og
moderniseringsdepartementet,
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo

Sendes også i word og pdf. til:
postmottak@kmd.dep.no

DERES REF.
SAK 14/5627

VÅR REF.
Karianne Hoffart

DATO
12.12.2014

HØRINGSUTTALELSE – NOU 2014:6 – Endringer i eierseksjonsloven

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap som styrer verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim.

En stor andel av boligprosjektene til Selvaag Bolig ASA organiseres som eierseksjonssameier, og juridisk avdeling i selskapet arbeider derfor daglig med problemstillinger knyttet til eierseksjonsloven. Vi ser at enkelte regler i eierseksjonsloven medfører uheldige konsekvenser, både for utbyggerne og for boligkjøperne, og ser derfor positivt på at det nå arbeides med en revisjon av loven.

I tillegg til at vi er positive til en revisjon av loven, ønsker Selvaag Bolig ASA v/juridisk avdeling, å inngi følgende konkrete merknader til NOU 2014:6 – Endringer i eierseksjonsloven:

1. Forholdet til offentligrettslige regler – pkt. 3.2.1., 3.2.3. og 3.2.4.

Selvaag Bolig ASA støtter utvalgets forslag om å skille eierseksjonsloven klart fra plan- og bygningsloven. Som utbygger flere steder i landet, ser vi jevnlig eksempler på at kommunene bruker tilknytningen til plan- og bygningsloven i eierseksjonsloven § 6 annet ledd tredje punktum, som hjemmel for å legge føringer på det nærmere innholdet i seksjoneringen.

www.selvaagbolig.no

SELVAAG BOLIG ASA

Postadresse
Postboks 13
N-0311 Oslo

Besøksadresse
Silurveien 2
N-0380 Oslo

Tel +47 02224
Fax +47 23 13 70 01
Epost post@selvaagbolig.no

Foretaksreg. NO 992 587 776 MVA
Bankkonto DnB 1503.04.65439
www.selvaagbolig.no

Dette gjelder særlig organiseringen av parkeringsplasser. Et eksempel er der hvor kommunen ikke tillater utbygger å fordele parkeringsplasser som tilleggsdeler i andre tilfeller enn der det er én plass til hver bolig, med den konsekvens at utbygger må opprette en anleggseiendom for å organisere parkeringsplassene på en hensiktsmessig måte. Opprettelse av anleggseiendom medfører økt tidsbruk og økte kostnader i organiseringen av prosjektet, og i driftsfasen medfører det økt arbeid og økte kostnader for boligkjøperne, ved at de må drifte ytterligere en enhet (anleggseiendommen).

Selvaag Bolig ASA er også positive til forslaget om å stryke kravet om «formålstjenlig» avgrensning av seksjoner i eierseksjonsloven § 6 første ledd. Det må være tilstrekkelig at kommunene kontrollerer at seksjoneringen er innenfor eierseksjonslovens rammer, uten at kommunen for øvrig skal kunne vurdere om den fremstår som formålstjenlig.

Vi vil også uttrykke støtte til forslaget i pkt. 3.2.9 om å oppheve matrikelloven § 11 fjerde ledd, da denne bestemmelsen praktiseres ulikt og derfor kan medføre usikkerhet knyttet til når anleggseiendom kan anvendes.

2. Utbygging over tid/trinnvis utbygging – pkt. 3.9.2 og 3.9.3

Selvaag Bolig ASA ser et klart behov for å utarbeide regler som gjør det enklere å gjennomføre større utbygginger over tid/trinnvis utbygging.

Videre bør det ses nærmere på løsninger skissert i utredningens pkt. 3.9.2. Det bør som et minimum gjøres enklere å slå sammen eierseksjonssameier, slik som skissert i pkt. 3.9.3. Det bør blant annet åpnes for at sammenslåing kan vedtas med 2/3 flertall i sameiermøte i de berørte sameierne, og uten panthavernes samtykke. Dersom det skal kreves samtykke og signatur fra samtlige berørte sameiere og pantefrafall fra samtlige panthavere, vil det i praksis være tilnærmet umulig å slå sammen eierseksjonssameier i andre tilfeller enn de helt små sameiene. I forbindelse med en forenkling av reglene om sammenslåing, bør det også åpnes for at en anleggseiendom på en enkel måte skal kunne slås sammen med et eierseksjonssameie.

3. Tidspunktet for seksjonering – pkt 3.2.7. og tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom – pkt. 3.2.8.

Forslaget om at seksjonering igjen kan foretas med bakgrunn i rammetillatelse (og ikke IG), jf. forslaget § 6 femte ledd, er også et skritt i riktig retning av å forenkle organiseringen av større utbyggingsprosjekter, og støttes fullt ut fra vår side. Vi har under oppføring et eksempel på en utbygging som måtte organiseres i tre eierseksjonssameier og ett tingsrettslig garasjesameie (anleggseiendom), utelukkende på grunn av reglene om at seksjonering forutsetter IG for det som seksjoneres. Alt annet i prosjektet, herunder salgstakt og relativ nærhet i tid mellom byggetrinnene, tilsa at prosjektet burde ha vært organisert som ett eierseksjonssameie med parkeringsplasser som tilleggsdeler til

seksjonene. Dette hadde vært en enklere og mer rasjonell løsning både for utbygger i organiseringsfasen og ikke minst for beboerne i driftsfasen.

Vi mener imidlertid at man også bør kunne opprette anleggseiendom med bakgrunn i rammetillatelse, og er på dette punktet uenig i utvalgets syn i pkt. 3.2.8.2. Vi kan ikke se at det er prinsipielle grunner til å skille mellom tidspunktet opprettelsen av en seksjon og en anleggseiendom, da man også for anleggseiendom kan tenke seg løsninger med sletting eller justering, dersom eiendommen ikke utvikles som forutsatt. Videre ser vi et klart behov for å kunne opprette anleggseiendom med bakgrunn i rammetillatelsen, i tilfeller der man har en etappevis utbygging både over og under bakken.

4. HC-plasser som fellesareal – pkt. 3.2.4.2., 4.2.1.2 og 4.4.4

Utvalget foreslår i en ny regel om at HC-plasser skal være fellesareal i eierseksjonsloven § 6 annet ledd, jf. også forslaget til § 21. Det er etter vår vurdering ikke en god løsning å lovfeste at HC-plasser må være fellesareal i et eierseksjonssameie, og det er heller ikke behov for dette. En konsekvens av en slik lovfesting vil være at utbygger ikke kan selge plassene knyttet opp mot de enkelte boligene. I stedet må kostnadene til HC-plassene fordeles på samtlige boliger i et prosjekt, og dermed gjøre boligene dyrere.

Bakgrunnen for forslaget om å gjøre HC-plasser til fellesareal, er å sikre at plassene kan disponeres av dem som har behov for plassene. Vi er enig i at dette er et formål som bør sikres. Etter vår vurdering kan dette sikres på en mer fleksibel måte gjennom regler om plikt til bytte av bruk i sameienes vedtekter. Slike regler inntas regelmessig i vedtektene som utarbeides av flere store boligutbyggere, for eksempel OBOS og Selvaag Bolig ASA. Reglene om bytte av bruk gir personer som kan dokumentere behov for HC-plass rett til å søke styret om å bytte plass med en som disponerer HC-plass uten å ha behov for HC-plass. Sameierne plikter gjennom vedtektene å respektere et styrevedtak om bruksbytte. Dersom behovet for HC-plass faller bort, opphører også retten, og partene bytter tilbake til sine opprinnelige plasser.

For å sikre at nyopprettede eierseksjonssameier både innfører og beholder regler om bytte av bruk i vedtektene, kan det innføres en bestemmelse i eierseksjonsloven om at vedtektene skal inneholde regler om bytte av bruk i eierseksjonssameier der det er stilt krav om HC-plasser. Alternativt kan loven inneholde en rett og plikt for styret til å pålegge bytte av bruk.

5. Lemping av kravet til oppmåling av utendørs tilleggsdeler – pkt. 3.2.8

Selvaag Bolig ASA støtter også forslaget om å lempe på kravet til oppmåling av utendørs tilleggsdeler, jf. utredningens pkt. 3.2.8. Slik oppmåling av tilleggsdeler har dessverre vist seg ikke å fungere i praksis. I enkelte kommuner har kravet om oppmåling medført 4-6

måneders ekstra saksbehandlingstid for seksjoneringsbegjæringen. Sammen med kravet om IG for de bygninger som seksjoneres, har dette medvirket til en etter vår vurdering ikke optimal oppdeling i enkelte prosjekter, jf. blant annet eksempelet vi har referert under pkt. 3 ovenfor i denne høringsuttalelsen.

6. Saksbehandlingstid og gebyrer – pkt. 3.2.6.

Vi ser positivt på at det foreslås å innføre en lovfestet saksbehandlingstid. I dag varierer behandlingstiden fra noen uker til flere måneder, og det er å håpe at lovfestet saksbehandlingstid i kombinasjon med bestemmelser om reduserte gebyrer der fristen oversittes, vil medføre fokus på å behandle seksjoneringssøknader innenfor fristen.

Når det gjelder gebyrene, vil vi peke på at det er viktig at selvkostprinsippet overholdes, slik at gebyrene som betales ikke medfører subsidiering av andre deler av kommunens virksomhet.

Med vennlig hilsen
Selvaag Bolig ASA

Erlend Rølles
Juridisk direktør

Karianne Hoffart
Advokat