

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

15.12.2014

Vår ref.
(Bes oppgitt ved svar)
14/8183 –5

Deres ref.
14/5627

Ansvarlig advokat
Bjørn Terje Smistad

Høringsuttalelse - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Statskog SF viser til departementets høringsbrev av 29. august 2014. Statskog er ikke høringsinstans, men vil likevel komme med noen generelle merknader som i særlig grad gjelder seksjonering av bygg på festegrunn. Høringsfristen er satt til den 15. desember 2014.

Samtykke til seksjonering fra bortfester

Det fremgår av dagens eierseksjonslov § 7 at seksjonsbegjæring kan

«settes fram av eiendommens hjemmelshaver [...]»

For de tilfeller der eier av grunn og eier av bygning er den samme byr ikke bestemmelsen på utfordringer. For bygninger som står på festet grunn har imidlertid bestemmelsen bydd på tvil og det har vært ulik oppfatning av hvorvidt seksjonering er betinget av bortfester/grunneiers samtykke.

Etter Statskogs oppfatning er det gode grunner til at seksjonering av bygg på festet grunn skal være betinget av grunneiers samtykke slik dette er uttrykt i departementets rundskriv H-3/98 s. 15. I mange sammenhenger er det av stor betydning for grunneier å føre kontroll med den konkrete utnyttelsen av bygningene på arealet. En seksjonering kan føre til økt belastning på tomten som grunneier kan ha synspunkter til. Seksjonering kan videre være i strid med festeformål, og andre bestemmelser i avtalen mellom grunneier og fester, og medføre behov for revisjon av avtalen.

I det videre arbeidet med oppfølging av utredning vil Statskog SF be om at det vurderes en presisering til eierseksjonsloven § 7 første ledd, hvor det tydelig fremgår at bortfester skal samtykke til seksjonering av bygninger på festegrunn, slik at spørsmålet ikke lenger skal by på tvil.

Ansvar for festeavgift

Statskog SF vil se det som en fordel om lovgiver tar en helhetlig gjennomgang og vurdering av hvilke kostnader sameiet kan holdes ansvarlig for, herunder om det bør være slik at misligholdt festeavgift kan tvangsinnføres mot sameiet. Dette må ses i sammenheng med Høyesteretts vurdering i dommen inntatt i Rt. 2003 s. 793.

For øvrig har ikke Statskog konkrete merknader til innholdet i utredningen, men vi mener at det i utforming av ny lov, er viktig å legge opp til en ryddig og oversiktlig struktur. Etter vår oppfatning er det særlig

viktig at det fremgår hva som er privatrettslige problemstillinger, og hvilke deler som mer er relatert til det offentligrettslige.

Med hilsen

Frode Finstad
advokatfullmektig