

Saksframlegg

Høring - revisjon av eierseksjonsloven NOU 2014:6

Arkivsak.: 14/42848

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet avgir på vegne av Trondheim kommune følgende høringsvar:

Generelle merknader:

- a) Trondheim kommune mener det er positivt at eierseksjonsloven nå revideres og støtter flere av utvalgets forslag.
- b) Trondheim kommune mener at utredningen ikke tar hensyn til at det ofte er vanskelig å gjøre endringer på bruksrettene, bolig- eller næringsseksjonen, etter at seksjoneringen er tinglyst. Trondheim kommune mener derfor at forslagene i større grad burde ivareta at det blir et samsvar mellom tinglyste seksjoner og den faktiske bruken allerede ved seksjoneringstidspunktet.
- c) Trondheim kommune mener at utredning ikke ivaretar forbrukerens og samfunnets interesser i tilstrekkelig grad.
- d) Trondheim kommune mener at det bør bli en sterkere kobling mellom eierseksjonsloven og annet lovverk/plan- og bygningsloven enn i dag. Dette for å ivareta forbruker og samfunnshensyn. Trondheim kommune mener derfor at det er uheldig at utvalget går motsatt vei, i retning av å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov.
- e) Trondheim kommune mener at utredningen ikke i tilstrekkelig grad har vektlagt hvilken betydning matrikkelens kvalitet har for offentlig forvaltning og andre prosesser i samfunnet.

Merknader til de konkrete lovforslagene:

- f) Trondheim kommune støtter utvalgets forslag om å videreføre gjeldende standardkrav om at bolig skal inneholde krav om bad, wc og kjøkken, jf. § 6 sjuende ledd.
- g) Trondheim kommune fremmer forslag om, at det bør etableres en bestemmelse om at en bruksenhet som skal seksjoneres må være godkjent.
- h) Trondheim kommune støtter ikke utvalgets forslag om at det ikke skal stilles vilkår for, at næringsseksjoner skal være i tråd med gjeldende arealplan. § 6 sjette ledd bør opprettholdes i sin nåværende form.
- i) Trondheim kommune støtter ikke forslaget om at vilkåret i gjeldende lovs § 6 andre ledd om, at deler av eiendommen som er bestemt til å dekke felles behov etter plan- og bygningsloven fjernes.
- j) Trondheim kommune støtter forslaget om at det bør innføres en tidsfrist for kommunens behandling av eierseksjonssaker, og at denne settes til 6 uker, jfr. ny bestemmelse i § 7 femte ledd.

Trondheim kommune

Trondheim kommune støtter forslaget om at gjeldende gebyrordning for behandling av seksjonerings saker med nasjonalt fastsatte satser, erstattes med et selvkostsystem som dekker kommunens faktiske utgifter. jfr. ny bestemmelse i § 7 sjette ledd.

- k) Trondheim kommune mener at seksjonering først skal kunne skje ved igangsettingstillatelse ved nybygging og ved ferdigstillelse ved etablerte bygg slik det er etter gjeldende lovgivning. Forslaget om å tillate seksjonering ved rammetillatelse støttes følgelig ikke.
- l) Trondheim kommune støtter forslaget om at oppmåling av tilleggsareal grunn/uteareal bør tillates avmerket entydig på et situasjonskart, fremfor å kreve koordinatfesting gjennom oppmåling slik gjeldende lov krever, jfr. ny bestemmelse i § 9 annet ledd og opphevelse av matrikkellovens § 6 første ledd bokstav e.
- m) Trondheim kommune støtter ikke forslaget om at kjøpsretten i § 14 skal oppheves, men mener den bør videreføres i sin nåværende form, med det unntak av at leietakers prisavslag på 20 prosent av takstpris avvikles.
- n) Trondheim kommune støtter ikke forslaget om å oppheve forbudet i § 22 tredje ledd mot å erverve flere enn to seksjoner innenfor ett og samme seksjonssameie.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Trondheim kommune har gjennom brev fra Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD), datert 22.8.2014 blitt invitert til å fremme sitt syn på forslag til revisjon av eierseksjonsloven. Frist for innsendelse av høringsuttalelser er satt til den 15.12.2014, men Trondheim har etter anmodning blitt innrømmet utsettelse av fristen til den 20.12.2014. Foreliggende forslag til endringer i eierseksjonsloven følger av "[NOU 20014:6 Revisjon av eierseksjonsloven](#)".

NOUen drøfter problemstillinger som spenner fra rent sameieinterne spørsmål, som ansvar for vedlikehold og grenser for sameiermøtets kompetanse til å treffe bindende vedtak, over til eierseksjonslovens forhold til offentligrettslige regelverk som blant annet plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Rådmannen har vurdert de vesentligste delene av NOUen. Rådmannen har imidlertid ikke funnet det naturlig å gå nærmere inn i forslagene knyttet til sameieinterne forhold som følger av utredningens punkter 3.5 – 3.9, da dette er forhold av privatrettslig art. Nummereringen som er satt i parentes i saksfremleggets overskrifter refererer seg til kapitteoverskriftene i NOUen.

Generelle betraktninger:

Rådmannen oppfatter det som positivt at det gjøres endringer i eierseksjonsloven og vil bemerke at utvalget fremmer mange gode forslag blant annet vedrørende saksbehandlingstid, gebyrregulativ og avvikling av krav til oppmåling av uteareal. Rådmannen mottar en del henvendelser fra eiere i sameieseksjoner der det har oppstått konflikter. Uten å ha gått konkret inn på NOUens behandling av sameieinterne spørsmål, mener rådmannen at det er positivt at utredningen foreslår endringer som kan bidra til avklaring mellom eierne av bruksenhetene.

- *Trondheim kommune mener det er positivt at eierseksjonsloven nå revideres og støtter flere av utvalgets forslag.*

Trondheim kommune

Mandatet som danner grunnlag 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. Videre blir utvalget også bedt om se på forholdet mellom eierseksjonsloven og matrikkeloven. Fra kommunenes side har en slik kobling tidligere vært etterlyst. Rådmannen oppfatter det derfor som overraskende at utvalgets forslag nå går i motsatt retning mot å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov.

Utvalget drøfter boligkjøperes rettsvern, og anfører at betegnelsen "seksjon" i prinsippet kun er navnet på en spesiell type sameieandel med en tilknyttet bolig. Utredningen legger til grunn at erververe av alle boligtyper må forholde seg til et knippe rettsregler. Utvalgets flertall ser ikke behov for å lage spesialbestemmelser for organisasjonsmodellen "eierseksjoner". Rådmannen er uenig i dette. Når eiendommen først er seksjonert og pantsatt, er handlingsrommet til den enkelte begrenset. Eksempelvis kan ikke boligkjøper av en loftsleilighet uten sameiets samtykke etablere et nytt trappeløp/rømningsvei nedover i etasjene om bygningsmyndighetene (i ettertid/etter seksjoneringen) skulle stille krav om det. Til sammenlikning har den som eier hele bygget selv (rekkehus, enebolig) et helt annet handlingsrom. For borettslag i samme situasjon, blir ikke krav om retting påkrevd for den enkelte, men er borettslagets ansvar.

- *Trondheim kommune mener at utredningen ikke tar hensyn til at det ofte er vanskelig å gjøre endringer på bruksrettene, bolig- eller næringsseksjonen, etter at seksjoneringen er tinglyst. Trondheim kommune mener derfor at forslagene i større grad burde ivareta at det blir et samsvar mellom tinglyste seksjoner og den faktiske bruken allerede ved seksjoneringstidspunktet.*

Rådmannen mener at utredningen i for liten grad tar forbrukerhensyn innover seg. Etter rådmannens syn bør ikke loven legge opp til at kommunen skal medvirke til at ulovlige seksjoner lovlig kan seksjoneres. Når det gjelder boligkjøp er dette gjerne den største enkeltinvesteringen man foretar. Mange boligkjøpere er unge og urutinerte. Konsekvensene ved å sitte igjen med en bolig som ikke lovlig kan brukes, vil for de fleste fortone seg som en økonomisk katastrofe.

- *Trondheim kommune mener at utredningen ikke ivaretar forbrukerens og samfunnets interesser i tilstrekkelig grad.*

I seksjoneringsaker skal kommunen etter utvalgets utredning fremdeles se til at visse kriterier er innfridd før seksjonering kan tillates. Dette gjelder blant annet de såkalte standardkravene (bad, wc og kjøkken) og at boligen lovlig kan brukes som bolig etter arealplanens formål. I et forbrukerperspektiv mener rådmannen det vil fortone seg som uklart for boligkjøpere og andre at en bolig som er vurdert av kommunen etter eierseksjonsloven like fullt kan være ulovlig for beboelse etter plan- og bygningsloven. Rådmannen mener at eierseksjonsloven bør stille krav om at boligen er lovlig. Utvalget viser til boligkjøpers mulighet til å forfølge mangler kontraktuelt. Rådmannen mener det er lite hensiktsmessig å legge opp til et system som baserer seg på retting etter at skaden først har skjedd, noe som i sin ytterste konsekvens vil virke prosessdrivende. Utvalget viser til en undersøkelse som konkluderer store avvik i kommuners praktisering av eierseksjonsloven – alt fra en meget liberal håndheving, til en håndheving som utvalget mener loven ikke gir hjemmel for. I Trondheim kommune oppfatter rådmannen at det er en aksept hos rekvirentene og blant omgivelsene for hvordan kommunen forvalter dagens regelverk. Trondheim kommune har ikke mottatt klager på seksjoneringsaker siden 2007. Rådmannen mener det er uheldig at lovforslagene betones såpass sterkt av at utvalget har oppfattet at andre kommuner

Trondheim kommune

angivelig har misbrukt loven.

- *Trondheim kommune mener at det bør bli en sterkere kobling mellom eierseksjonsloven og annet lovverk/plan- og bygningsloven enn i dag. Dette for å ivareta forbruker og samfunnshensyn. Trondheim kommune mener derfor at det er uheldig at utvalget går motsatt vei, i retning av å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov.*

Rådmannen mener at flere av utvalgets forslag medvirker til en forringelse av det offentlige eiendomsregistret, matrikkelen. Med basis i dagens fokus på digitalisering av offentlige tjenester vil rådmannen uttrykke en bekymring for at eiendomsregistrets troverdighet svekkes. Hertil må det bemerkes at matrikkelen danner grunnlag for mange ulike prosesser i samfunnet. Eksempelvis gjelder dette for eiendomsskatt, formueskatt bolig, adressering av bolig, pantsetting, salg med videre.

- *Trondheim kommune mener at utredningen ikke i tilstrekkelig grad har vektlagt hvilken betydning matrikkelens kvalitet har for offentlig forvaltning og andre prosesser i samfunnet.*

Rådmannens merknader til de konkrete lovforslagene.

Standardkrav til boligseksjonering (3.2.2)

Utvalgets forslag

Eierseksjonsloven har siden 1983 hatt regler knyttet til standardkrav, og formålet har vært å hindre at "mindreverdige" boliger har blitt lagt ut til salg som eierseksjoner.

Mandatet ber utvalget om å vurdere videreføring av standardvilkårene. Utvalget har drøftet fire ulike alternativer:

1. Kreve at alle nye boliger skal fylle alle krav som stilles til boliger pr. d.d.
2. Opprettholde dagens standardkrav
3. Kreve skjerpelse av standardkrav ved å sette vilkår til rømningsveier, brannsikring og lysforhold i samsvar med gjeldende lovgivning.
4. Ikke å videreføre standardkravene

Utvalgets flertall har kommet til, at gjeldende standardkrav om at boligen skal ha eget kjøkken, bad og wc opprettholdes (alt.2). I utvalget var det dissens. Et mindretall ville avvike standardkravet i sin helhet (alt.4), mens et annet mindretall foreslo skjerpelser knyttet til rømning, brann og lys (alt.3).

Rådmannens merknader til forslaget

Etter rådmannens og utvalgets syn ville det ha vært urimelig, at en seksjonering automatisk skulle utløse krav om oppgraderinger i henhold til dagens krav (slik som kreves i nye boliger) (alt 1.). For eldre hus ville dette ha medført krav om betydelige oppgraderinger, og uforholdsmessige store kostnader. Rådmannen mener dessuten at det er ønskelig med boliger av en variert standard. Rimelige bruktboliger har en viktig funksjon i boligmarkedet for etablering for unge og økonomisk vanskeligstilte.

I Trondheim finnes det fortsatt noen eldre, utidsmessige bygårder der det er ønskelig å heve standarden til et minimumsnivå som folk flest forventer. Etter rådmannens syn er det ikke ønskelig at boliger uten eget kjøkken, bad og wc seksjoneres for dernest å tilbys i salgsmarkedet. Rådmannen støtter derfor forslaget om at kravet til minstestandard videreføres.

Trondheim kommune

Dernest har rådmannen vurdert hvorvidt dagens standardkrav bør skjerpes (alt.3). Som nevnt er det ikke ønskelig å stille de samme krav ved seksjonering som gjelder for nybygging av boliger i dag. Etter rådmannens syn bør det være tilstrekkelig at boligen er lovlig i bruk på seksjoneringstidspunktet. Er en bolig allerede godkjent til beboelse, skal dette legges til grunn ved seksjonering. Rådmannen mener at det bør vurderes å innta en bestemmelse som stiller vilkår ved seksjonering at boligen er lovlig. Rådmannens forslag sammenfaller med et grunnsyn om en tettere kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

- Trondheim kommune støtter utvalgets forslag om å videreføre gjeldende standardkrav om at bolig skal inneholde krav om bad, wc og kjøkken, jf. § 6 sjuende ledd.
- Trondheim kommune fremmer forslag om, at det bør etableres en bestemmelse om at en bruksenhet som skal seksjoneres må være godkjent.

Forholdet til arealplanformål (3.2.4.4.)

Utvalgets forslag

Eierseksjonsloven stiller i dag vilkår om at både boligseksjon og næringsseksjon skal være i samsvar med arealplan ved seksjonering. Ved lovendring foreslår utvalget om at det ikke lenger skal være et krav om at næringsseksjon må være i samsvar med plan.

Rådmannens merknader til forslaget

Rådmannen anser at det ut fra forbrukerhensyn er viktig at loven ikke legger opp til at husstander bringes i det uføre at de kjøper en seksjonert bolig som ikke lovlig kan bebos. Rådmannen er således enig i utvalgets forslag om at det fortsatt skal være et vilkår for seksjonering av boligseksjoner at boligen kan benyttes til beboelse, uten å komme i strid med arealformålet.

Etter rådmannens syn er det her ingen grunn til å behandle næringsseksjoner annerledes enn boligseksjoner, slik utvalget foreslår. Seksjonering av næringsseksjoner i strid med arealformålet kan ha betydelige negative konsekvenser for uvitende tredjeparter, som kjøper, pantsetter, naboer m.v.

Rådmannen vil dessuten bemerke at arealplaner skal ivareta en ønsket by- og næringsutvikling. Arealplaner er et resultat av en grundig politisk prosess hvor en rekke hensyn vurderes nøye opp mot hverandre. Etter rådmannens syn vil det således være samfunnsmessig uheldig dersom loven nå skal åpne for å tillate seksjonering av næringsseksjoner som er i strid med den arealplan som kommunen har vedtatt.

- *Trondheim kommune støtter ikke utvalgets forslag om at det ikke skal stilles vilkår for at næringsseksjoner skal være i tråd med gjeldende arealplan. § 6 sjetten ledd bør opprettholdes i sin nåværende form.*

Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål (3.2.5)

Utvalgets forslag

Etter gjeldende lov stilles det krav om at to typer areal alltid skal være fellesarealer:

1. Deler av eiendommen som andre bruksenheter må ha tilgang til.
2. Deler av eiendommen som er bestemt til å dekke felles behov etter plan- og bygningsloven.

Trondheim kommune

Den første type areal gjelder funksjoner som er nødvendig for bruksenheten, som inngangsparti, heiser, tekniske rom, søppelboder. Utvalget mener at dette fremdeles må inngå som fellesareal.

Den andre type areal gjelder funksjoner som er bestemt etter plan- og bygningsloven, og her er parkeringsareal særlig aktuelt. Utvalget foreslår å stryke gjeldende bestemmelse om at slikt areal alltid må inngå som fellesareal ved seksjonering.

Med hjemmel i plan- og bygningslovgivningen kan det stilles krav om en viss parkeringsdekning når det oppføres bygg. 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 det grunnlag av at seksjoneringen ikke legger opp til en arealbruk som samsvarer med de regler som er gitt om dette. Utvalget baserer sitt syn på sin prinsipielle holdning om hva som bør være en kontrolloppgave for kommunen i forbindelse med behandling av seksjoneringssaken. Samtidig anfører utvalget at gjeldende bestemmelse har ført til problemer i forbindelse med krav om parkeringsdekning der kommunen har stilt krav om at parkeringsplasser skal være felles areal.

Rådmannens merknader til forslaget

Utvalget foreslår å stryke gjeldende bestemmelse om at areal som er ment å dekke felles behov etter plan- og bygningsloven alltid skal inngå som fellesareal ved seksjonering. Rådmannen mener dette vil gi svært uheldige konsekvenser og vil ikke tilrå en slik endring.

Når kommunene gjennom arealplaner stiller vilkår om at det etableres parkering på egen grunn ved nybygging, er dette 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. Etter rådmannens syn er det således viktig at beboere i boliger som er bygget med vilkår om parkeringsplass, faktisk får benytte disse. Forslaget til endring av loven kan medføre at nyopprettede eierseksjoner ikke får parkeringsareal på eiendommen.

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. Rådmannens 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. Rådmannen ser imidlertid ingen prinsipielle betenkeligheter med å seksjonere de parkeringsplasser som er overskytende i forhold til kravene om parkeringsdekning, og dette praktiseres allerede i dag.

Rådmannen vil også fraråde lovendringen på dette punktet ut fra sitt prinsipielle syn om at kommunen ikke bør medvirke til at arealplaner ikke følges opp. Det vises videre til det som fremkommer vedrørende hensynet til samfunn og forbruker under "Generelle betraktninger" over.

- *Trondheim kommune støtter ikke forslaget om at vilkåret i gjeldende lovs § 6 andre ledd om, at deler av eiendommen som er bestemt til å dekke felles behov etter plan- og bygningsloven fjernes.*

Saksbehandlingstid og gebyrer (3.2.6)

Utvalgets forslag

Utvalget viser til at gjeldende lov ikke setter krav til kommunens saksbehandlingstid og foreslår at

Trondheim kommune

det settes en frist på seks uker. Det angis at saksbehandlingen krever én til to arbeidsdager og at det derfor er uakseptabelt at kommunenes saksbehandlingstid utgjør flere måneder, slik det finnes eksempler på.

Utvalgets flertall mener at dagens lovbestemte gebyrordning 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. Flertallet viser til at de fleste kommuner benytter de maksimalsatsene som er fastsatt i dagens regelverk, og at mange kommuner mener at disse satsene er for lave. Et mindretall slutter seg til at gebyrene skal baseres på selvkost, men foreslår at dagens maksimalsatser videreføres dog med økning i gebyrene.

Rådmannens merknader til forslaget

Rådmannen ser at sterke hensyn taler for at rekvirenten bør få avgjort sin sak uten å måtte vente for lenge. Trondheim kommune bestreber å holde saksbehandlingstiden nede. I dag utgjør den i gjennomsnitt fire uker. Rådmannen ser ingen grunn til at den lovpålagte saksbehandlingstiden skal være lenger enn 6 uker som utvalget foreslår og støtter følgelig forslaget.

- *Trondheim kommune støtter forslaget om at det bør innføres en tidsfrist for kommunens behandling av eierseksjonssaker, og at denne settes til 6 uker, jf. ny bestemmelse i § 7 femte ledd.*

Selv om Trondheim kommune benytter lovens maksimalsatser, må kommunen allikevel tilføre midler fra bykassen for å finansiere saksbehandlingen. Rådmannen mener at det er prinsipielt uheldig at samfunnet som helhet skal bidra til å dekke kommunens utgifter med seksjoneringsaker. Dette bør i sin helhet finansieres gjennom betaling fra rekvirenten. Dette kan sikres slik utvalget foreslår gjennom å etablere en selvkostordning, og at det ikke settes en øvre grense for hvor mye som kan kreves.

- *Trondheim kommune støtter forslaget om at gjeldende gebyrordning for behandling av seksjoneringsaker med nasjonalt fastsatte satser, erstattes med et selvkostsystem som dekker kommunens faktiske utgifter. jfr. ny bestemmelse i § 7 sjette ledd.*

Tidspunkt for seksjonering (3.2.7)

Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å flytte tidspunktet for når en seksjonering skal kunne tillates. Gjeldende lov forutsetter at dette kan skje tidligst når igangsettingstillatelse blir gitt, men utvalget foreslår at seksjonering kan tillates når det foreligger rammetillatelse for bygget. Utvalget viser til at dagens ordning skaper en del utfordringer ved oppføring av nybygg for rekvirenten. Dette gjelder eksempelvis når det er flere enn en utbygger og der det er hensiktsmessig å pantsette ulike deler basert på eierforhold så tidlig som mulig. Tilsvarende utfordring med pantsetting gjør seg også gjeldende i de tilfeller der utbygger ønsker at utbygging skal skje i flere byggetrinn.

Utvalget har pekt på at tidlig seksjonering kan skape uoverensstemmelse mellom hva som seksjoneres og det som faktisk blir bygget, noe som i sin tur kan skape problemer for sluttbrukerne som overtar de ferdige seksjonene. For å avbøte dette foreslår utvalget at kommunen gis en klar hjemmel til å kreve reseksjonering dersom det som bygges avviker vesentlig fra det som er seksjonert, eller utføre sletting av seksjoner som ikke blir bygget.

Trondheim kommune

Rådmannens merknader til forslaget

Rådmannen ser at det finnes grunner for at seksjonering bør kunne tillates ved rammetillatelse slik utvalget foreslår. Rådmannen mener allikevel at det er overvekt av hensyn som taler for at seksjonering først bør tillates ved igangsettingstillatelse ved nybygg og ved ferdigstilling for eksisterende bygg. Det er slik loven er i dag.

Dersom forslaget om 6 ukers tidsfrist for kommunens behandling av eierseksjonssaker blir vedtatt, vil dette i noe grad dempe behovet for tidlig seksjonering i kommuner der lang saksbehandlingstid er et problem rekvirenten, jf. rådmannens merknader til pkt 3.2.6.

Rådmannen antar at for Trondheim kommunes del vil en seksjonering ved rammetillatelse forutsette behov for reseksjonering i omtrent 40 prosent av sakene. Dette som følge av vesentlige endringer underveis i byggeprosessen.

For å avbøte forhold som ikke er i samsvar med den tinglyste seksjoneringsbegjæringen foreslår utvalget at kommunen gis en hjemmel til å krevne reseksjonering, der avviket er vesentlig. Etter rådmannens syn vil en slik inngripen betinge at kommunene bygger opp et apparat som fanger opp feilseksjoneringer og som agerer ved behov. Uavhengig av om feilen rettes etter initiativ fra rekvirenten eller kommunen, vil forslaget føre til økt saksmengde og byråkratisering.

Lovforslaget gir ingen nærmere anvisninger om hvordan kommunen skal fange opp feilseksjoneringer. Slik rådmannen ser det, er det ut fra ressurs hensyn neppe tale om å gjennomføre sluttbefaringer i hvert enkelt tilfelle. Stikkontroller synes mer aktuelt. Rådmannen antar således at den foreslåtte lovendringen vil medvirke til flere tinglyste seksjoner som ikke samsvarer med den faktiske situasjonen. Slike feil vil kunne følge bygget etter at det er ferdigstilt og solgt til sluttbrukeren.

Dagens eiendomsregister (matrikkelen) i Trondheim kommune har høy nøyaktighet. Rådmannen ser med bekymring på at avvikene mellom den faktiske situasjonen og tinglyst dokumentasjon vil forringe kvaliteten på matrikkelen. Det gir flere avvik mellom matrikkelen og grunnboka. Sluttbrukeren som skal pantsette og kjøpe en bruksenhet har et opplagt behov for å vite hva han kjøper. Matrikkelen brukes dessuten i mange andre sammenhenger, blant annet som grunnlag for kommunens beregning av eiendomskatt. Feil i matrikkelen vil dermed kunne resultere i at eieren av bruksenheten blir avkrevd en skatt som er for høy eller lav.

- *Trondheim kommune mener at seksjonering først skal kunne skje ved igangsettingstillatelse ved nybygging og ved ferdigstilling ved etablerte bygg slik det er etter gjeldende lovgivning. Forslaget om å tillate seksjonering ved rammetillatelse støttes følgelig ikke.*

Oppmåling av tilleggsdeler (3.2.8)

Utvalgets forslag

Utvalget foreslår at utendørs tilleggsdeler avmerkes på et situasjonskart dersom dette kan avgrensnes av bygningsdel eller utmål. Det er fra utvalgets side anført at dagens krav til oppmåling forlenger seksjoneringsprosessen vesentlig og virker fordyrende ved at det må betales for oppmålingsforretning. Videre bemerker utvalget at en oppmålt grense for en utendørs tilleggsdel alene ikke vil være avgjørende for hvor den "reelle" grense går.

Rådmannens merknader til forslaget

Rådmannen støtter forslaget om at utendørs tilleggsdel kan avmerkes entydig på et situasjonskart. Dette ut fra rekvirenten ønske om rask og rimelig behandling. Rådmannen vil imidlertid gjøre

Trondheim kommune

oppmerksom på at forslaget forutsetter at situasjonstegningen stemmer med det som bygges. Dette understøtter rådmannens poeng anført i 3.2.7. om at seksjonering ikke bør gjennomføres før igangsettingstillatelse ved nybygg og ferdigstilling ved eksisterende bygg.

- Trondheim kommune støtter forslaget om at oppmåling av tilleggsareal grunn/uteareal bør tillates avmerket entydig på et situasjonskart, fremfor å kreve koordinatfesting gjennom oppmåling slik gjeldende lov krever, jfr. ny bestemmelse i § 9 annet ledd og opphevelse av matrikkellovens § 6 første ledd bokstav e.

Kjøperett for leier av bolig (3.3)

Utvalgets forslag

Utvalgets flertall foreslår å avvikle dagens ordning der den som leier boligen på seksjonertings-tidspunktet har rett til, med visse unntak, å kjøpe boligen til 80 prosent av eierseksjonens salgsverdi. Flertallet viser til at det er tilfeldig for de fleste leietakere om den boligen man leier omfattes av den ene eller andre eiendomsstruktur og at det er intet til hinder for at leietakeren benytter seg av kjøpsretten for i neste omgang å selge denne til betydelig fortjeneste.

Utvalgets flertall har dernest drøftet om kjøpsretten bør erstattes med andre regler som beskytter leieren herunder som kjøpsrett til full markedspris og forkjøpsrett, men utvalget vil heller ikke tilrå slike ordninger. Utvalgets mindretall går inn for at kjøpsretten opprettholdes, hovedsakelig i den form den har i dag, og skisserer en videreføring uten prisavslag til leietaker. Mindretallet viser til at en oppheving av kjøpsretten vil bety en vesentlig svekking av vernet av egen bolig og et klart brudd med eierlinjen i norsk boligpolitikk.

Rådmannens merknader til forslaget

Selv om kjøpsretten kommer sjelden til anvendelse i Trondheim mener rådmannen, i samsvar med utvalgets mindretall, at ordningen bør videreføres. Etter at en leiegård har blitt seksjonert, blir boligene solgt enkeltvis. De som dernest kjøper de seksjonerte boligene kan ha et ønske om å benytte disse som egen bopel. De opprinnelige leietakerne vil da ha et svekket oppsigelsesvern siden husleieloven gir adgang til å si opp leietaker, dersom eier vil bruke boligen selv. Videre har rådmannen vektlagt at det er positivt at leietaker kan bli eier gjennom å tiltre den boligen som allerede er deres hjem. Dette vil i særlig grad kunne ha betydning for barn som ved flytting kan bli rykket ut av sitt oppvekstmiljø.

Samtidig mener rådmannen at elementet med prisavslag virker urimelig ovenfor selger, og at denne tildeler et økonomisk gode uavhengig av mottakerens økonomiske behov. Videre erfarer rådmannen at kjøpsrett til rabatterte pris har en utilsiktet effekt ved at eier kan si opp leietakere før seksjonering rekvireres for å oppnå høyere pris ved et fritt salg. Rådmannen antar at det er likegyldig for selgere flest hvem boligen selges til og anser at salg til ren takstpris ikke utgjør en vesentlig verdioverføring fra eier til leietaker. Rådmannen mener således at både eiers økonomiske hensyn og leietakers behov for vern kan balanseres på en rimelig måte ved å videreføre kjøpsretten, men uten et prisavslag.

- *Trondheim kommune støtter ikke forslaget om at kjøpsretten skal oppheves, men mener den bør videreføres i sin nåværende form, med det unntak av at leietakers prisavslag på 20 prosent av takstpris avvikles.*

Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner (3.4.3)

Trondheim kommune

Utvalgets forslag

Utvalget foreslår å avvike 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. Etter utvalgets syn er det et politisk spørsmål om boligbehov skal dekkes gjennom leie av bolig. Utvalget drøfter de bomiljømessige konsekvenser ved høy leieandel og at investorer kan få stor kontroll på sameiermøter. Når det gjelder leieandelen, mener utvalget imidlertid 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.

Rådmannens merknader til forslaget

Rådmannen mener at forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner bør opprettholdes.

Etter rådmannens vurdering er det viktig å ha et leiemarked av en viss størrelse og støtter prinsipielt sett tiltak som stimulerer til flere leieboliger. Rådmannen anser det imidlertid som uheldig dersom mange seksjoner i et seksjonssameie eies av fåtall investorer.

For det første vil en liberalisering sannsynligvis disponere for en opphopning av leieboliger i enkelte sameier. Rådmannen registrerer tidvis at eiere som bor i sameier med mange leieboliger uttrykker bomiljøproblemer som skyldes en fraværende eier som velter ansvaret for å opprettholde ro og orden over på de eierne som bor i sameiet.

Videre ser rådmannen demokratiske betenkeligheter ved å konsentrere stemmeretten rundt et fåtall investorer innenfor ett sameie. Rådmannen erfarer ikke at forbudet om å kjøpe flere enn to seksjoner omgås. Folk flest etterlever lovens intensjon.

- *Trondheim kommune støtter ikke forslaget om å oppheve forbudet mot å erverve flere enn to seksjoner innenfor ett og samme seksjonssameie.*

Konklusjon

Trondheim kommune mener at det er positivt at eierseksjonsloven nå revideres. Flere av utvalgets forslag støttes dermed.

Trondheim kommune mener imidlertid at det bør bli en sterkere kobling mellom eierseksjonsloven og annet lovverk (plan- og bygningsloven, matrikkelloven, tinglysningsloven m.fl.) enn hva utvalget legger opp til. Det at utvalget nå går i motsatt retning mot å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov er uheldig sett fra forbruker og samfunnets interesser.

Rådmannen i Trondheim, 27.11.2014

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Mona Høiås Sæther
enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

... Sett inn saksutredningen over denne linja