



Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Deres ref: 14/5627

postmottak@kmd.dep.no

Oslo, 15.12.14

Høringssvar- NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

1. Om Norsk Eiendom

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

2. Om revisjon av loven – behov og utvalgets forslag til løsning

Vi setter pris på at loven revideres fordi vi erfarer store mangler ved den både for utbyggere som skal etablere sameier og for sameiere og sameier som skal forvalte og kjøpe/selge sine eiendommer regulert etter eierseksjonsloven. I løpet av komiteens arbeid påpekte vi skriftlig og muntlig helt konkrete mangler ved dagens lov. Etter vår oppfatning har utvalget gjort et grundig arbeid på en krevende problematikk, men som vi vil redegjøre for under det enkelte punkt, finnes det særlig områder omkring eiendomsdannelse som fremdeles forblir uløst.

3. Etablering av sameier/seksjonering

a) Eiendomsdannelse i transformasjonsprosjekter

Utvalget har valgt å tolke sitt mandat til ikke å gå nærmere inn på seksjoneringslovgivningens rettslige grensesnitt mot andre regelverk knyttet til eiendomsdannelse i transformasjonsområder. Uavhengig av hvorvidt oppgaven ligger utenfor eller innenfor mandatet, vil vi påpeke at dette forhold er en stor mangel ved lovgivningen i dag. Plan- og bygningslovgivningen og de deler av matrikelloven som regulerer myndighetsutøvelsen i dannelsen av fast eiendom hører nøye sammen. Relevansen av disse offentligrettslige aspektene i dagens byutvikling er økende. Både sentrale byutviklingspolicyer og lokal byplanlegging er i tiltakende grad rettet mot gjenbruk av bebygde arealer og byfortetting med innstifting av ny tredimensjonal eiendom i byggverk som konsekvens. Dermed vil det kunne antas at dagens utfordringer i

forbindelse med eiendomsutvikling og eiendomsdannelse i byutvikling også vil gjøre seg gjeldende med revidert variant av eierseksjonsloven. Sammenslåing og deling av seksjonssameier er del av denne problematikken. Utvalget overlater også dette til eventuell praksis og/eller fremtidig lovrevisjon for nærmere avklaring (s. 107).

b) Tidspunkt for seksjonering og opprettelse av anleggseiendom

Utvalget har i pkt 3.2.7.4 foreslått at seksjonering av nybygg og etablerte bygg skal kunne foretas ved rammetillatelse. Dette er en forbedring i forhold til dagens situasjon. I de tilfeller da det er behov for å sikre hjemmelsforhold på et tidligere tidspunkt, er det behov for å etablere anleggseiendom. Utvalget velger i pkt 3.2.8.2 å opprettholde kravet om igangsettingstillatelse for registrering av anleggseiendom. Vi er uenige i at registrering av anleggseiendom først kan skje etter at igangsettingstillatelsen er gitt. Grunnen er som følger: Dagens byutvikling med høy arealutnyttelse forutsetter bygging av undergrunnsanlegg for å imøtekomme behovet for parkering o.l., og samtidig behovet for fellesanlegg/arealer på bakkenivå. Undergrunnsanlegg er forståelig nok mest hensiktsmessig å bygge før byggingen på bakkenivå iverksettes. I utbygginger som går over flere byggetrinn vil følgelig undergrunnsanlegg som både skal betjene tidlige og senere byggetrinn bygges samtidig med førstnevnte og før de senere byggetrinn er klare til oppstart. En slik programmering er både teknisk og økonomisk (kreditt) fordelaktig og vil bidra til besparelse av produksjonskostnadene. I dagens byutvikling er det således betydelige fordeler å knytte opprettelsen av anleggseiendommen til rammetillatelsen på byggesøknaden.

Vi har her et annet syn på utvalgets begrunnelse om å beholde dagens ordning. I og med at anleggseiendom for å betjene fremtidige brukere i området blir bygget først og er et vilkår for bygging til fremtidige brukere, virker det lite sannsynlig at anleggseiendommen ikke blir bygget i de situasjoner rammetillatelsen er innvilget. I så fall vil heller ikke rammetillatelsen for den bygningen som anleggseiendommen helt eller delvis skal betjene bli fulgt opp med igangsetting. I prinsippet skulle det altså ikke være noen vesentlig forskjell på tidspunktet for registrering av anleggseiendommer i dette tilfellet og seksjonering av bygninger på bakken.

Utvalget antyder at pålitelige eiendomsgrenser i undergrunnen kan være et problem i disse tilfellene (s. 54). Dette kan imidlertid avhjelpest ved å kreve at ansvarlig søker i byggesaken, dokumenterer fremtidig byggavgrensninger i både undergrunnen og på bakken, samt fellesarealer og dermed grenser for fremtidige eiendomskonstruksjoner. Dette er prosedyrer som nok krever lovrevisjon, og mest hensiktsmessig av plan- og bygningsloven.

c) Gebyrer

Utvalget beholder dagens ordning for utregning av gebyrer for behandling av seksjoneringssaker men foreslår justering av satsene. En av begrunnelsene er at satsene basert på selvkost for kommunen, er for lave til å sikre tilstrekkelig kommunal kapasitet i saksbehandlingen. Dette innebærer at kommunene fortsatt skal utarbeide og godkjenne gebyrreglementer de selv skal praktisere overfor søkerne.

Vi stiller oss tvilende til om denne modellen for utarbeidelse og godkjenning av gebyrreglementer, som også gjelder på andre saksområder, bør videreføres. En av grunnene er den til dels betydelige og lite forklarlige variasjonen i kommunale gebyrer. Spesielt gjelder det oppmåling. I andre land Norge kan sammenlignes med er prisen på denne form for tjenester/myndighetsutøvelse enten regulert gjennom konkurransen mellom utførende enheter (f.eks. Danmark), alternativt også ved monopolistiske enheter

av en sentral instans (f.eks. Østerrike og Sverige). Selv om seksjoneringsgebyrene er forholdsvis moderate sammenlignet med andre kommunale gebyrer, foreslår vi at utarbeidelsen av gebyrreglementene standardiseres, utarbeides og godkjennes av en annen instans enn den som ilegger gebyrene.

d) Kompliserte prosjekter som går over lang tid.

Utvalget skisserer problemstillinger knyttet til utbygging over tid, og foreslår noen modeller som kan drøftes videre, men fremmer ingen konkrete lovforslag.

Vi ser klart et behov for lovregulering av utbygging over flere trinn. Dette vil kunne ha positiv effekt på forvaltning og drift av større og mer hensiktsmessige enheter. Det vil også rydde opp i forhold som i dag oppleves som uoversiktlige og uheldige, både av utbygger og seksjonseiere.

Vi vil benytte anledningen til å påpeke at det er en mangel ved lovgivningen også på dette området.

e) Forbud mot å eie mer enn en seksjon

Mange utbyggere opplever det som et problem at de ikke kan selge flere seksjoner til en eier. I mange tilfeller fungerer det godt at deler av sameiet fungerer som utleieenheter. Når utvalget i pkt 3.4.3 foreslår å fjerne forbudet, ser vi dette som en viktig og riktig endring.

f) Garasje

Vi ser et klart behov for at parkeringsplasser må få et hjemmelsdokument slik at de kan omsettes etter nærmere bestemte vilkår. Videre ser vi et klart behov for en ordning der en garasjeseksjon har en vektet stemmegivning og en ditto vedlikeholdsforpliktelse.

Utvalget har i pkt 2.5 tatt opp spørsmålet om garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål. Utvalget ser ikke noen grunn til å innføre garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål ved siden av næringsseksjonene. Utvalget peker på at hensynet til stemmerettsreglene ikke alene er tungtveiende ettersom esl § 37 har en bestemmelse om at sameier det kan vedtektsfestes en egen stemmerettsregel i disse sameiene i medhold av esl § 37. Utvalget er følgelig av den oppfatning at ordningen med å etablere parkering / boder som næringsseksjoner ivaretar behovet for å opprette garasjeplasser og boder som egne rettssubjekter.

Når det gjelder HC-plasser foreslår utvalget at HC plasser forblir fellesareal, inntatt i en regel om dette i ny § 6 annet ledd. I bruk over tid med vekslende behov for HC-parkering, er det uheldig at det ikke gis anledning til å omfordele ulike typer av parkeringsplasser og vi mener derfor at HC-plasser ikke skal være en del av fellesarealet, men at sameiet skal eie det antall HC-plasser som er fastlagt i annet regelverk, men at disse ikke permanent over tid må låses til de samme fysiske plassene.

En garasjeseksjon bør gis en stemmevekt på linje med en boligseksjon slik at rene boligsameier ikke blir kombinerte boligsameier.

g) Styrets representasjon / Sameiets partsevne

I dag er det uklart hvem som har partsevne ved overtagelse av fellesarealer ute og inne. Dette skaper ofte uklarheter med det resultat at det er vanskelig å fastslå når fellesarealer er overtatt til sameiets/sameiernes drift. Den presisering som er foreslått i esl § 43 bidrar ikke til tilstrekkelig klarhet da både den enkelte sameier, en gruppe av sameiere og styret kan ha ulik oppfatning av hvorvidt fellesarealene er klare for overtagelse.

4. Sameier i drift

a) Hvem eier og råder over de enkelte bygningskomponenter

Ved større ombyggingsarbeider oppstår det uklarheter ved hvem som eier og råder over de ulike bygningskomponentene. Innvendige lettvegger synes enkelt å tilhøre seksjonen. Når det gjelder bærevegger, etasjeskillere og skillevegger mellom seksjonene, er det mer uklart hvor langt råderetten til den enkelte seksjonseiere går når han f eks ønsker å erstatte en bærevegg med en drager. Vi hadde håpet at utvalget hadde valgt å regulere dette da det uregulerte i praktisk hverdag skaper risiko for konstruksjonssikkerhet og bidrar til konflikter i sameiene.

b) Hvem skal ha nabovarsel ved eksterne byggearbeider

Kommunene praktiserer det ulikt når det sendes nabovarsel til et sameie. Er det den enkelte sameier som skal varsles, eller er det sameiet v/styret. Selv om utvalget har beskrevet sameiets partsevne, har utvalget ikke bragt tilstrekkelig klarhet i hvem som har uttalerett ved nabovarsling; er det sameiets styre, sameiemøtet eller den enkelte sameier.

c) Skal sameiere nabovarsles ved interne byggearbeider

Plan- og bygningsloven har hatt vekslende regime på hva som er meldepliktige tiltak. Den ene problemstillingen i denne forbindelse er hvorvidt de øvrige sameierne eller sameiet skal nabovarsles ved meldepliktige tiltak. Den andre problemstillingen er hvorvidt man er pliktig til å nabovarsle ved ikke meldepliktige tiltak. Vi hadde håpet at utvalget hadde valgt å regulere dette da det uregulerte i praktisk hverdag bidrar til konflikter i sameiene.

d) Kjøperett for egen bolig

Utvalget har i pkt 3.3 vurdert behovet for å opprettholde reglene om kjøperett til leiere av bolig i en eiendom som seksjoneres. Utvalgets flertall mener at det ikke er hensiktsmessig å opprettholde kjøperetten. Mindretallet går inn for at den beholdes slik ordningen er i dag, men til vanlig markedspris. Vi går inn for at dagens kjøperett for leietaker i forbindelse med seksjonering fjernes. Dersom kjøperetten opprettholdes må det i så fall skje til markedspris.

Flertallet har tatt opp et subsidiært punkt basert på at kjøperetten beholdes; det må være unntak for kjøperett ved useksjonerte nybygg. Leier man ut en bolig før man selv skal ta den i bruk og før den er seksjonert, bør ikke leietaker kunne kreve å overta boligen på forkjøpsrett. Vi støtter dette.

e) Sammenslåing og deling av seksjoner

Utvalget har i pkt 3.9.3 tatt opp behovet for enklere regler ved deling og sammenslåing av seksjoner og drøfter ulike mulige fremgangsmåter for dette. Vi ber om at departementet tar initiativ til å løse dette på en mer hensiktsmessig måte.

Norsk Eiendom er gjerne med på videre dialog med sikte på å komplettere lov og forskrift knyttet til etablering og drift av sameiere samt til eiendomsdannelse i transformasjonsområder.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer
Administrerende direktør