



Ulstein kommune

Teknisk etat

Ulsteinvik 15.12.2014

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Postboks 8112

0032 OSLO

Høyring NOU 2014:6 - endring av seksjoneringslova - uttale frå Ulstein kommune.

Vi viser til høyringsbrev datert 29.08.2014. Teknisk etat i Ulstein kommune ved kommunalsjef teknisk kjem med dette med ein uttale til framlegg til endringar. Vi har i hovudsak konsentrert uttalen til å gjelde dei viktigaste endringane der vi ønskjer endringar i framlegget, men har med kort generell kommentar i starten og ein del moment mot slutten.

Utvalet går i ei retning med å reindyrke eierseksjonslova som ei privatrettsleg lov, utan at kommunen kan sjå det opp mot planar og vedtak etter plan- og bygningslov (pbl). Sidan eierseksjonslova i hovudsak regulerer privatrettslege forhold kan det by på utfordringar viss ein skal kontrollere mot eit offentlegrettsleg lovverk. Likevel vil det, viss ein ser det frå ei forbrukarside altså kjøparane av seksjonert eigedom, vere vanskeleg å skilje dette. Når kommunen har akseptert seksjoneringskravet vil dei fleste ha problem med å forstå og oppfatte at det kan vere vesentlege manglar ved bustaden dei kjøper. Det vil derfor etter vårt syn vere ein klar fordel viss ein kan få ei viss samkøyring mot pbl. Til dømes slik at det vert mogleg å stille krav om at einingane tilfredsstillar krav til brannsikring og andre tilhøve som går direkte på personsikring. Vi støttar derfor Stene og Wyller sitt framlegg om å ta omsyn til krav sett med bakgrunn i «liv og helse», jf. **kap. 3.2.2.4 og 4.2.1.5.**

Til kap. 4.2.1.1

Det at enkelte kommunar i enkelte saker har drege formuleringa i siste setning i første ledd i § 6 for langt er ikkje eit tilstrekkeleg grunn for å fjerne formuleringa. Det vil då vere betre å konkretisere den. Vi går imot at dette vert fjerna.

Til kap. 4.2.1.2

Vi går i mot endringa med å fjerne; «eller 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» i tredje punktum i andre ledd i § 6. Det er vidare positivt med endringane vedkomande HC-plass.

Til kap. 4.2.1.5

Vi ser ikkje sterke grunnar til å fjerne kommunen si oppgåve med å kontrollere at seksjoneringa stemmer med gjeldande arealplanformål.

Til kap. 4.2.1.6

Vi støttar fullt ut at det må vere standardkrav til bustadseksjonar (kjøkken, bad og wc). Støttar også krav som kan sikre liv og helse.

Generelle merknader:

Ein lovrevisjon som tek sikte på ein klar og forenkla lovtekst er positivt. Vi har ikkje hatt høve til å gå grundig inn i hele framlegget så det som står under må lesast på denne bakgrunn. Det kan stillast spørsmål om ein også bør ha ei forskrift til lova, der ein kan gå lenger i tydelege krav og definisjonar, t.d. krav til teikningsmateriell. I år 2014 bør det kunne stillast krav til at teikningsmateriellet som vert innlevert er i rett og standard målestokk, dette gjeld både situasjonsplan og planteikningar. Vil tru at dette også kan ha tyding på sakshandsamingstid, og sikre klare og mest mogleg eintydige seksjonar. Ved meir presisering i ei forskriftstekst kan ein unngå ulike sakshandsaming mellom kommunane, utan at ein treng å legge opptil ei slik liberalisering som utvalet gjer.

Parkeringsplass: Det bør kunne leggest til grunn krav i byggjesak eller parkeringsvedtekter, slik at utbyggjar ikkje kan «selje parkeringsplassar» som trengst i sameiget. Jf. Drammen kommune sitt syn gjengjeve på s. 33 i rapporten frå høgskulen i Bergen og det som kjem fram i brev frå KRD 17.10.2006.

Fordeling av uteareal: Vurdere om det er mogleg å verne mot at t.d. ein utbyggjar sikrar seg til dømes alt verdfullt uteareal. (Ja bør sjølv sagt vere sikra gjennom reguleringsføresegner og pbl regelverk, men ofte er desse ikkje konkrete nok). Enkelte argumenterer då med at ein ikkje treng kjøpe seksjonar utan uteopphaldsareal, men t.d. «fattige» barnefamiljar har ofte ikkje so mange alternativ. Altså krav til minimum uteopphaldsareal der sameige rår over slikt areal. T.d. ved å legge dette inn under kva som må vere fellesareal.

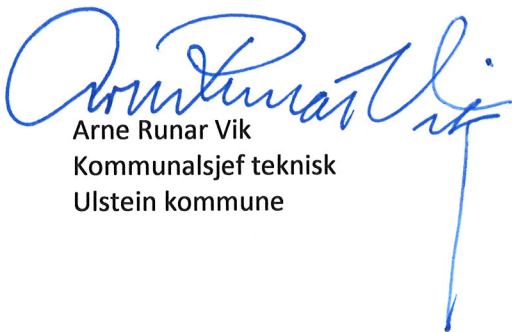
Seksjoneringstidspunkt: Fordel med klar definisjon på kva tid det kan seksjonerast. For nybygg støttar ein krav om igangsettingsløyve er gjeve, då det ofte er endringar mellom rammeløyve og igangsettingsløyve. Det kan presiserast kva for igangsettingsløyve som skal vere førande, t.d. det som

går på oppføring av sjølve bygget, men at det kan kome igangsettingsløyve for spesialområde seinare. Seksjoneringa bør i størst mogleg grad spegle det som faktisk vert oppført.

Brøk: Det bør vurderast å få inn i lova at fastsetting av brøk skal stå forhold til enten areal eller verdi, men kan avvike i høve til dette med t.d. ein prosentsats for å forenkle sameiga (t.d. likedeling for ein 4-mannsbustad sjølv om 2 bustadar er noko større enn dei to andre) .

Informasjon/ rettleiing:

Mange av dei som kjøper seksjonert eigedom veit ikkje skilnad på seksjonert eigedom og andre typar eigedom. Mange av dei som sit i sameigestyre veit ikkje kva og korleis dei bør utøve si styregjerning. Det vil såleis vere ein klar fordel med klare og enklast mogleg lovheimlar, mindre tvilstilfelle og betre og klarare rettleiing om seksjonert eigedom. I tillegg hadde det vore ein fordel om KMD utarbeidde ein lettfatta rettleiar om seksjonering. Slik at aktørar, kjøparar, styremedlemmar m.fl. som treng informasjon om seksjonering kan finne rett og lettfatteleg informasjon.



Arne Runar Vik
Kommunalsjef teknisk
Ulstein kommune