



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Høringsuttalelse - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Fylkesmannen foreslår at seksjoneringssaker i større grad blir samordnet med byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.

Vi viser til departementets brev av 22.8.2014.

Generelt

Fylkesmannen behandler klager på kommunenes vedtak etter eierseksjonsloven. Samtlige klager vi har hatt til behandling berører forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Fylkesmannen vil i sin uttalelse konsentrere seg om denne problematikken, som har tilknytning til utformingen av eiersl. § 6.

Regjeringen har bl.a. gitt følgende mandat til utvalget, jf. avsnittet "*Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk*":

" Utvalget bes også om å skaffe seg oversikt over andre spørsmål i loven som berører offentligrettslige krav etter plan- og bygningsloven, og om nødvendig foreslå regler som løser uavklarte spørsmål. Herunder må utvalget vurdere om det at kommunen nå både har myndighet til å treffe vedtak om seksjonering og er ansvarlig for byggesaksbehandling i første instans, gjør det naturlig å stille krav til at kommunen ser de to regelverkene i sammenheng."

Utvalget har forslått en liberalisering av reglene i den forstand at det skal være mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering enn det er i dag. Det framheves at eierseksjonsloven er en privatrettslig lov.

Fylkesmannen er enig i at det er behov for å revidere eierseksjonsloven. Regelverket er til dels uklart og har gitt grunnlag for ulik praksis i kommunene. Det synes å være et rett grep i større grad å rendyrke loven som en privatrettslig lov.

Fylkesmannen er likevel uenig med utvalget på et vesentlig punkt. Kommunes rolle som ansvarlig for byggesaksbehandling og som godkjenningsmyndighet etter plan- og bygningsloven, framstår som krevende. Dagens regelverk legger opp til at kommunen må godkjenne seksjonering av bolig

selv om bruken ikke vil bli godkjent etter plan- og bygningsloven. Kommunens godkjenningsvedtak etter eierseksjonsloven kan gi en kjøper uriktige forventninger om at forholdet er, eller vil bli, godkjent etter plan- og bygningsloven. Det vil åpenbart være mindre ressurskrevende for kommunen å foreta en ordinær søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven i forkant av seksjoneringsbehandlingen. Utvalgets utgangspunkt synes å være at kommunen skal foreta en etterfølgende ulovlighetsoppfølging. En slik oppfølging oppleves å være langt mer konfliktfylt og ressurskrevende.

Fylkesmannen foreslår på denne bakgrunn at bruksenheten må være godkjent etter plan- og bygningsloven *før* seksjonering kan foretas. Dette er en premiss for våre merknader til de foreslåtte endringene av eiersl. § 6.

Nærmere kommentarer til endringer av eiersl. § 6, jf. utredningens kapittel 3

- **Tidspunkt for seksjonering, utredningen pkt. 3.2.7**

Utvalgets forslag, femte ledd:

"Planlagt bygning eller bruksenhet kan ikke seksjoneres før det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven. [Tas ut: I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd]."

Utvalgets forslag, som til dels er en videreføring av tidligere bestemmelse, skal sikre at det planlagte prosjektet blir realisert. Fylkesmannen foreslår at bestemmelsen utvides, slik at kommunen kan kreve søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven også før bestående *utbygd* eiendom blir seksjonert. Dette vil kunne medføre en forsinkelse av seksjoneringsaken. Pga. de strenge fristene som vil bli innført for kommunenes behandling av byggesaker, bør likevel en slik forsinkelse ikke bli vesentlig. Bakgrunnen for forslaget er som nevnt at kommunene vil kunne foreta en mer rasjonell byggesaksbehandling. Eierseksjonsloven vil samtidig i større grad kunne rendyrkes som privatrettslig lov, slik at noen av særreglene med forbindelse til plan- og bygningsloven kan sløyfes.

Det forventes å bli langt enklere for kommunene å håndtere både saker etter eierseksjonsloven og saker etter plan- og bygningsloven.

En seksjonerings søknad vil i noen tilfeller utløse krav om bruksendringssøknad etter plan- og bygningsloven. Det vises i denne sammenheng til Prop. 99L (2013-2014) om endringer i plan- og bygningsloven s. 85:

"Når eier ønsker å opprette en ny selvstendig boenhet krever dette fortsatt søknad og tillatelse. Typisk der hjemmelshaver samtidig søker om seksjonering etter eierseksjonsloven."

Det kan også tenkes tilfeller hvor enkelte rom i bruksenheten ikke er godkjent som beboelsesrom. Rommet er ulovlig bruksendret til tilleggsdel til hoveddel. Det er viktig at det blir ryddet opp i slike forhold *før* seksjoneringstillatelsen gis.

Fylkesmannen er enig i at det er tilstrekkelig med rammetillatelse i de tilfellene hvor byggesaksbehandlingen deles opp etter plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd. Ved ett-trinnsbehandling vil det være nødvendig med byggetillatelse.

Fylkesmannen foreslår etter dette at utvalgets forslag erstattes med følgende ordlyd:

"Planlagt eller bestående utbygd bygning eller bruksenhet kan ikke seksjoneres før det foreligger nødvendig rammetillatelse eller byggetillatelse etter plan- og bygningsloven".

- **Andre krav som gjelder den fysiske utforming, utredningen pkt. 3.2.3**

Utvalget forslår å oppheve første ledd siste punktum: "*Inndelingen skal gir en formålstjenlig inndeling av de enkelte bruksenheter*".

Dette er en bestemmelse som har blitt praktisert ulikt i kommunene og som har vært vanskelig å fortolke. Forutsatt at det foretas en vurdering etter plan- og bygningsloven før seksjoneringstillatelse gis, har ikke Fylkesmannen innvendinger mot at denne bestemmelsen tas ut.

- **Forholdet til annet regelverk, utredningen pkt. 3.2.4**

Utvalgets forslag til endring av annet ledd: "*Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen [tas ut: eller som etter bestemmelser, vedtak tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov] skal være felles areal. Det samme gjelder garasje- og parkeringsplasser som etter vedtak etter plan- og bygningsloven skal benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne*"

Fylkesmannen vil foreslå at teksten vist med klammetegn ovenfor fortsatt beholdes. Det er vanskelig å se noe behov for å seksjonere et areal som etter uttrykkelig vedtak i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. Fylkesmannen har ellers ingen merknader til de foreslåtte endringene under dette punktet.

- **Seksjonering av flere eiendommer, utredningen pkt. 3.2.3.2**

Utvalgets forslag til endring av tredje ledd: "*Seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom eller anleggseiendom [tas ut: " om ikke samtykke gis etter § 8 annet ledd"]*".

Endringen har sammenheng med at eiersl. § 8 annet ledd blir foreslått opphevet. Dette er en bestemmelse som i praksis har vært lite brukt og som anses lite hensiktsmessig. Fylkesmannen har ikke merknader til den foreslåtte endringen.

- **Forholdet til arealplanformål, utredningen pkt. 3.2.4.4**

Utvalgets forslag til endring av sjette ledd annet punktum: "*Ved seksjonering av boligseksjoner skal formålet være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.*"

Denne bestemmelsen vil kunne oppheves dersom det stilles krav om rammetillatelse (byggetillatelse) etter plan- og bygningsloven før seksjonering kan foretas. Ev. dispensasjonsvurdering vil da uansett være foretatt før seksjonering kan foretas. Slik dispensasjonsvurdering må da foretas på bakgrunn av planens kart og bestemmelser og ikke bare ut fra regulert formål. Det vil da ikke være behov for en særregel i eierseksjonsloven knyttet til disse offentligrettslige forholdene.

- **Standardkrav til boligseksjoner, utredningen pkt. 3.2.2**
- **Utvalgets flertall foreslår å opprettholde bestemmelsens sjuende ledd som har slik ordlyd:
"Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon"
Et mindretall av utvalgets flertall foreslår dessuten følgende bestemmelse:
"Boligseksjoner skal også tilfredsstillere krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse".**

Minstekrav til boligstandard fanges langt på vei opp av plan- og bygningslovens regelverk, forutsatt at byggesaksbehandlingen foretas *før* seksjoneringstillatelse gis. Det kan likevel tenkes at det foreligger behov for seksjonering av eldre bruksenheter som ikke utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Det kan i slike tilfeller være behov for å stille minstekrav til boligen. Fylkesmannen er derfor enig i at dagens bestemmelse opprettholdes.

Mindretallsforslaget synes derimot overflødig da hensynet til liv og helse i de fleste tilfellene fanges opp av byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningslovens forskriftsverk. Det bør da være unødvendig med en særregel i eierseksjonsloven. Det vises også til kommunens mulighet til å kreve retting av eksisterende bygningsmasse etter folkehelseloven.

Fylkesmannen har ut over dette ikke merknader til de foreslåtte endringene i eierseksjonsloven.

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift

Saksbehandler: Knut Middelthon
Saksbehandler telefon: 51 56 88 09
E-post: fmrokmi@fylkesmannen.no