

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Vår ref: TES 15. desember 2014

SAK 14/5627 HØRINGSUTTALELSE TIL NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

Tekna er landets største forening for akademikere. Foreningen har 67 000 medlemmer med høyere grads universitets- og høyskoleutdanning innen teknisk- naturvitenskapelige fag.

Teknas høringsuttalelse bygger på innspill fra NJKF, som er en faglig gruppe i Tekna.

Generelle merknader

NOUen er godt gjennomarbeidet med tanke på den historiske utviklingen av eierseksjonsloven, gjeldende praksis og gjeldende rett. Det framkommer et fragmentert bilde og en forvaltning som har utviklet egne praksiser. Dette er uheldig både for byggebransjen og seksjonseiere, og behovet og ønsket om et ensartet og pålitelig eiendomsregister. For å få bukt med dette er det viktig at loven nå gir klare krav og føringer for hva som kan seksjoneres og hvordan dette skal utføres. Dette medfører at foreslåtte endringer som «henger sammen» ikke må splittes.

Utvalget har lagt til grunn at loven er en ren privatrettslig lov og dette gjenspeiles i de endringene som forslås. Det gis på den ene siden mindre rom for kommunen til å utøve skjønn, samtidig som kommunen gis mulighet til å kreve og gjennomføre reseksjonering når det er nødvendig. Dette setter store krav til utbygger og eiendomsmeglere i forhold til å gi riktig og god informasjon til kjøpere, og det gir kommunen mulighet til å praktisere reglene likt over hele landet og kunne få matrikkelen til å stemme med forholdene i marka når prosjekter endres. Det er viktig at dette opprettholdes hvis bestemmelsen om mulighet for seksjonering på rammetillatelse innføres.

Det fortsatt er behov for å se samspillet i lovverket rundt eiendomsdannelse. Endringer i en lov får også konsekvenser for de andre.

Eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

I tidligere innspill til utvalget har NJKF blant annet påpekt problemer knyttet til manglende samsvar mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Når det nå foreslås at nybygg og ombygging skal behandles på samme måte, gir det en god mulighet både for lik praksis og bedret samspill. Dette tar også bort usikkerheten rundt hva som er ferdig bygd etter eierseksjonsloven og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest etter plan- og bygningsloven. Når det gjelder formål, så er det ikke foreslått å innføre flere enn de to som er i dag. Dette vil opprettholde et problem mellom planformål og seksjonsformål. Det må derfor gjenspeiles i lovtekst og / eller forskrift hva som inngår i de to formålene bolig og næring. Spesielt knyttet til hytter har det vært mye problemer og ulik praksis.

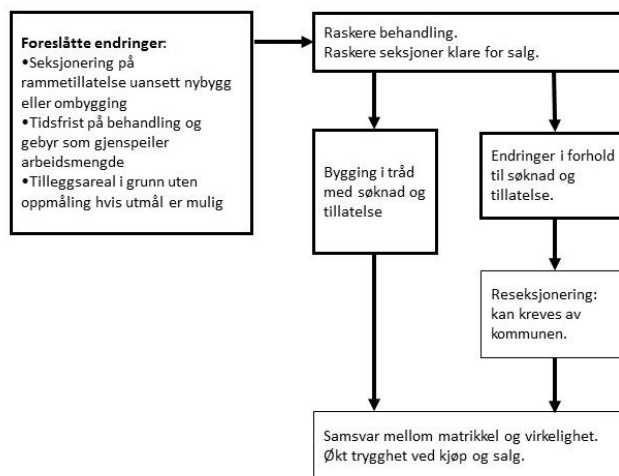
Innføring av tidsfrist for behandling vil være i tråd med annen offentlig saksbehandling. Det er da viktig at dette følges opp med mulighet for å ta gebyr som samsvarer med arbeidsmengde, og at tiden ikke løper når saken «henger» på søker eller tinglysing. Det må også kunne forventes at søker leverer en komplett begjæring der privatrettslige forhold er ordnet, slik som heftelser o.l.

Eierseksjonsloven og matrikkelloven

Manglende samsvar mellom eierseksjonsloven og matrikkelloven er også påpekt. Reglene som ble innført gjennom matrikkelloven til krav om oppmåling av uteareal, har ført til at utbyggere velger å seksjonere uten oppmåling for å spare tid og gebyr. Uteareal er fordelt gjennom vedtekter. Dette kan skape problemer i forhold til panthaver, og folk vet ikke nødvendigvis hva de har kjøpt (tror det er evigvarende del av deres seksjon). Dette foreslås nå å tilbakeføres til den løsningen som gjaldt under delingsloven, med unntak for arealer som ikke kan tegnes med utmål. Foreningens medlemmer har ulike meninger om dette forslaget. Felles er imidlertid ønsket om at matrikkelen skal være et pålitelig register med høy kvalitet på informasjonen i registeret. Dette, sammen med problemene knyttet til at en bruksrettsgrense som eksklusiv rett til uteareal tegnes med samme utseende som en eiendomsgrænse, gjør at vi mener disse grensene ikke skal inn i matrikkelen men være en del av dokumentasjonen i seksjoneringsaken. Det betyr at det må følge med et situasjonskart av høy kvalitet, og hvis grensene er målt må det også legges ved måledokumentasjon. Oppmåling bør også kunne gjennomføres av private foretak med nødvendig kompetanse.

Oppfølging av tilgrensende lover

Forslaget til revisjon følger et logisk oppsett med utgangspunkt i at loven er privatrettslig og kommunen kun skal inn i en liten del av saken. Hvis dette skal realiseres må lovendringer vedtas som en totalpakke. Det vil være svært uheldig med en lov der noen av endringene vedtas, mens det som kreves forut for de blir stående som i dag. Dette er forsøkt illustrert i figuren til høyre. Tekna mener det er på høy tid å se på sammenhengen i eiendomsdannelsen i Norge, og



at vi må få lover og regler som henger godt sammen. Det bør vurderes om noen av endringene i eierseksjonsloven også bør føre til endringer i tilgrensende lovverk, som plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

Med vennlig hilsen

Tekna – Teknisk-naturvitenskapelig forening



Ivar Horneland Kristensen
generalsekretær