

§ 7 - Organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner når reguleringsformålet for eiendommen er bolig

Tolkningsuttalelse | Dato: 15.02.2018

Mottager: Ulstein kommune

Vår referanse: 18/558-3

Departementet uttaler seg om flere spørsmål knyttet til seksjoneringsformål og organisering av parkeringsareal, salg eller utleie av parkeringsplasser, kravet om bytteordning el.l. for tilrettelagte parkeringsplasser og kommunenes adgang til å kreve reseksjonering.

Vi viser til din e-post 29. januar 2018, og foreløpig svar fra departementet samme dag.

I e-posten har du flere spørsmål knyttet til to seksjoneringsaker. Departementet tar ikke stilling til enkeltsaker, men vil i det følgende gi generell informasjon knyttet til spørsmålene dine.

Seksjoneringsformål og organisering av parkeringsareal

Du spør om det vil være i strid med reguleringsformålet om én parkeringsplass organiseres som næringsseksjon når eiendommen er regulert til boligformål.

Eierseksjonsloven § 7 oppstiller vilkårene for seksjonering. Bestemmelsens første ledd bokstav g stiller krav om at «... bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til». Opprettelse av næringsseksjoner vil i utgangspunktet ikke være «i samsvar med» reguleringsformålet bolig.

Med ny eierseksjonslov har imidlertid lovgiver ønsket å legge til rette for mer fleksible løsninger hva gjelder parkering. I § 7 første ledd bokstav d er det inntatt en ny regel om at det må være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Regelen innebærer at kommunen i seksjoneringsaken kun skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever. For øvrig skal det nå som den store hovedregel være opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres.

En næringsseksjon skal brukes til «annet enn bolig», jf. eierseksjonsloven § 4 bokstav g. Det er

fremhevet i forarbeidene til eierseksjonsloven at det at man kun har to seksjoneringsformål, vil medføre at også seksjoner som ikke har med tradisjonell næringsdrift å gjøre, og i stedet har rene «støttefunksjoner» til boligseksjoner, som parkeringsplasser, vil kunne være seksjonert til næringsformål. Er dette tilfellet, kan man reelt sett stå overfor et rent boligsameie, selv om sameiet formelt er et kombinert sameie, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 168.

Departementet mener etter dette at eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav g som et utgangspunkt ikke er til hinder for at parkeringsplasser organiseres som næringsseksjoner selv om reguleringsformålet er bolig. Forutsetningen må imidlertid være at kommunen mener at parkeringsplassene i realiteten bare har støttefunksjoner for boligseksjonene, slik at sameiet i realiteten er et rent boligsameie. En slik fortolkning vil harmonere med lovgiverviljen om å gi utbygger mer fleksibilitet når han skal organisere sitt parkeringsareal.

Salg eller utleie av parkeringsplasser

Du opplyser at kommunen har fått signaler fra utbygger om at enkelte av parkeringsplassene vil bli solgt eller leid ut til «eksterne» (andre enn de som eier boligseksjoner i sameiet). Du spør hvordan kommunen kan hindre dette.

Utbygger står fritt til å leie ut eller selge parkeringsplasser til andre enn de som har kjøpt boligseksjoner i sameiet. Dersom utbygger skal selge parkeringsplassene til «eksterne», så må imidlertid parkeringsplassene være organisert som næringsseksjoner.

Kommunens oppgave i seksjoneringssaken er som nevnt kun å kontrollere at sameiet har så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever, herunder at sameiet har så mange tilrettelagte plasser for forflytningshemmede som kommunen har stilt krav om.

Kravet om bytteordning eller lignende for tilrettelagte parkeringsplasser

Eierseksjonsloven § 26 pålegger sameiene å ha bestemmelser i vedtektene om bytteordning eller lignende, som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass. Bestemmelsen kommer kun til anvendelse hvis det er truffet et «vedtak etter plan- og bygningsloven» om at det skal være parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Retten til å bytte til seg en tilrettelagt parkeringsplass gjelder uavhengig av hvordan parkeringsplassen er organisert (næringsseksjon, tilleggsdel, fellesareal).

For eierseksjonssameier som etableres etter 1. januar 2018 skal en slik bytteordning være i vedtektene ved opprettelsen av sameiet. Kommunen har imidlertid ikke som oppgave å vurdere eller godkjenne vedtektene som ligger vedlagt seksjoneringssøknaden. Kommunen bør imidlertid gi

søkeren informasjon om kravet, slik at vedtektene kan utformes i tråd med loven.

Kommunenes adgang til å kreve reseksjonering

Eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd lyder:

«Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere».

Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å pålegge at et bruksendringsvedtak følges opp med endring av formålet til bruksenheten. Som det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen, må pålegget rettes mot eierne av seksjonene på det tidspunktet kravet blir stilt. Er seksjonene solgt, må kravet derfor rettes mot de nye eierne, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 86. Eventuelle mangelskrav fra de som har kjøpt seksjonen vil være et privatrettslig anliggende som må løses mellom seksjonseierne og utbygger.

Kommunen har ikke adgang til å ilegge tvangsmulkt ved denne typen reseksjoneringsaker. Tvangsmulkt kan kun ilegges når kommunen har krevd reseksjonering på bakgrunn av at det foreligger et betydelig avvik mellom seksjoneringsvedtaket til et ubygget bygg, og det som deretter har blitt bygget, jf. eierseksjonsloven § 22 tredje ledd