



## DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kommunene  
Longyearbyen lokalstyre

Deres ref

Vår ref

Dato

15/2285-77

26. september 2017

### **Ikrafttredelse av ny lov om eierseksjoner**

Ny lov om eierseksjoner trer i kraft 1. januar 2018 (med unntak av § 9). I dette brevet vil departementet orientere kort om de endringene kommunene som seksjoneringsmyndighet bør være spesielt oppmerksomme på.

Den nye loven bygger på:

- NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven
- Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner
- Innst. 308 L (2016-2017) om Lov om eierseksjoner fra Stortingets kommunal- og forvaltningskomité.

Frem til ikrafttredelsen skal departementet jobbe med å lage forskrifter til loven. Et forslag vil snart bli sendt på offentlig høring. Departementet jobber også med å lage et rundskriv til loven. Rundskrivet er først og fremst tenkt som et hjelpemiddel for de som arbeider med seksjonerings saker i kommunene, hos fylkesmennene og hos tinglysingsmyndigheten.

### **1. Ny struktur og mer moderne språk**

Selv om 1997-loven erstattes av en helt ny lov, videreføres det materielle innholdet i stor grad. Loven har imidlertid fått en ny systematikk og en ny oppbygning, og språket er modernisert i de fleste paragrafene. For eksempel er det gammeldagse ordet «begjæring» erstattet av det mer moderne og brukervennlige «søknad».

Tydligere regler om hvilke oppgaver kommunen har i en seksjonerings sak, skal gjøre det lettere å være saksbehandler i kommunen.

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org no.  
972 417 858

Avdeling  
Bolig- og  
bygningssavdelingen

Saksbehandler  
Cecilie Ingjerd  
Karlson  
22 24 72 41

## **2. Saksbehandlingsfrister og gebyr**

Loven innfører tidsfrister for kommunens behandling av seksjoneringsaker. Saksbehandlingsfristen vil bli tolv uker (§ 14). Regelen er nærmere omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 13.

Kommunene får mulighet til å kreve gebyrer som dekker de faktiske kostnadene (selvkostprinsippet), jf. § 15. Regelen er omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 14.

## **3. «Koblingsregel» for bolig**

Kommunene får en ny og viktig oppgave i å samordne sin rolle som seksjoneringsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet.

En søker som oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven har etter dagens lov krav på seksjoneringsstillatelse til bolig, selv om kommunen som plan- og bygningsmyndighet mener seksjonen ikke oppfyller kravene til egen boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Det kan for eksempel være fordi det vil være i strid med plan å opprette flere boenheter på eiendommen, eller det kan være at seksjonen ikke har tilstrekkelige brannskiller.

Situasjonen oppstår fordi plan- og bygningsloven stiller andre, flere og strengere krav til boenheter enn de kravene eierseksjonsloven stiller for å opprette en boligseksjon.

Konsekvensen kan da bli at en seksjon er lovlig opprettet til boligformål etter eierseksjonsloven selv om den ikke lovlig kan brukes som boenhet etter plan- og bygningsloven. Slike «ulovlige» seksjoner blir omsettelige og kan pantsettes med risiko for tap for både kjøpere og panthavere dersom det på et senere tidspunkt blir avdekket at seksjonen ikke fylte kvalitetskravene til boenheter i plan- og bygningslovens forstand.

Gjennom en ny regel som kobler eierseksjonslovens vilkår for å opprette en boligseksjon mot plan- og bygningslovens regler om når det oppstår søknadsplikt for selvstendig boenhet, skal det i fremtiden ikke være mulig å opprette boligseksjoner det ikke er lov å bo i (§ 7 tredje ledd). Departementet understreker at regelen ikke gir kommunene hjemmel til å kreve oppgraderinger til dagens kvalitetskrav for boliger bare fordi eieren ønsker å dele opp en eiendom i seksjoner. Regelens nærmere rekkevidde er omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 9.6. Vi ber om at kommunene setter seg inn i hvordan bestemmelsen er å forstå, slik at vi unngår misforståelser om dens anvendelsesområde.

## **4. Seksjoneringstidspunktet er flyttet**

Seksjoneringstidspunkt er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse (§ 8). Regelen er omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 11.

## **5. Oppmåling av eventuelt uteareal**

Oppmålingsforretning for utendørs tilleggsdel kan nå som hovedregel skje i form av såkalt «kontorforretning», det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget, forutsatt at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater. Det er ikke lenger et krav at utearealets avgrensning er synlig i terrenget som en entydig forlengelse av sameiets bygninger. Den enklere fremgangsmåten skal kunne benyttes i alle tilfeller forutsatt at tegningsmaterialet blir utarbeidet med nødvendig kvalitet. Eventuell klarlegging av yttergrenser mot naboeiendom, må i utgangspunktet fortsatt skje med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget.

## **6. Tydeligere regler om parkeringsareal**

Loven har en ny bestemmelse om parkering i eierseksjonssameier (§ 7). Regelen innebærer at kommunen i seksjonerings-saken bare skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever, og at det for øvrig skal være opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres. En konsekvens av regelen er at kommunen ikke kan kreve at parkeringsplasser skal seksjoneres til fellesareal, slik departementet er kjent med at noen kommuner gjør i dag. Regelen er omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 9.9.4.5.

## **7. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Loven har en ny bestemmelse som skal sikre at parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, faktisk gjøres tilgjengelige for disse personene (§ 26 annet ledd). Kommunen får vetorett mot eventuelle endringer i vedtekter som skal sikre rettighetene. Regelen er omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 9.9.4.5.

## **8. Leiers kjøperett er ikke videreført**

Reglene om leiers kjøperett er ikke videreført i den nye loven. For kjøperett som er utløst før 1. januar 2018, gjelder imidlertid reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende. Begrunnelsen for opphevelsen kan leses i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 6.

## **9. Sammenslåing av eierseksjonssameier**

Loven legger til rette for at to eller flere eierseksjonssameier kan slå seg sammen til ett eierseksjonssameie på en enklere måte enn i dag (§ 21 fjerde ledd). Regelen er omtalt i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner kapittel 22.

Med hilsen

Harald Assev (e.f.)  
avdelingsdirektør

Cecilie Ingjerd Karlson  
utredningsleder

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*