

## **Innspill til Kommunal- og forvaltningskomiteen 14.02.17**

### **Prop 39 L (2016- 2017) Revisjon av eierseksjonsloven**

På vegne av landets ledende eiendomsutviklere og eiendomsselskaper vil vi uttrykke at den nye loven virker gjennomarbeidet og at det materielle innhold i all hovedsak gir en balansert situasjon for husholdninger som har sin bolig organisert som et rent eierseksjonssameie for boliger. Den nye loven har ikke blitt dekkende for den type eiendom som er mer og mer vanlig i moderne steds- og byutvikling. Vi har merket oss hva proposisjonen sier om dette i kapittel 25.2. Vi minner også om at departementet fremførte en tilsvarende argumentasjon i forarbeidene til den nylig foreslåtte endringene av Matrikkeloven. Av hensyn til viktigheten, vil vi benytte anledningen til å utdype mangelen og behovet. Først vil vi peke på et par punkter som med fordel kunne vært løst innenfor foreliggende lovforslag. Dernest vil vi peke på et par forhold som understreker betydningen av at departementet snart iverksetter et arbeid for å regulere moderne eiendomsdannelse både i etableringsfasen og i driftsfasen.

#### **1. Utbyggers behov for å kontrollere mer enn en seksjon**

En utbygger vil kunne ha behov for å beholde kontrollen på eventuelt usolgte deler av et eierseksjonssameie i en overgangsperiode etter overlevering av første byggetrinn og frem til ferdigstilling av prosjektet. Resultatet vil fremdeles i den nye loven medføre kompliserte regler og u hensiktsmessige oppdelinger i mange små sameier. Dette fører til mindre robuste sameier som vil fungerer dårlig i ettertid. Lovforslaget tar ikke hensyn til at man i en utbygnings situasjon ofte opererer med fasedelt utbygging noe som fører til at samme prosjekt på samme tid både kan være i rammetillatelsesstadiet, utbyggingsfase og i driftsfasen.

#### **2. Sterkere kobling mellom mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven**

Det foreslås i lovforslaget en sterkere kobling mellom tillatelse etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven, hvilket må forstås slik at tillatelse etter plan- og bygningsloven kan settes som vilkår for seksjonering. I utgangspunktet er det positivt at ulike lover er tilpasset hverandre. Men sammenkoblingene mellom de to lovene kan også forstås som om et ønske om seksjonering der et eksisterende bygg inngår i seksjoneringen også blir pålagt å følge teknisk forskrift etter plan- og bygningsloven. Vi antar at dette ikke har vært intensjonen og ber derfor om at dette presiseres.

#### **3. Kombinert bruk innenfor kompliserte eiendomsstrukturer**

Gode bymiljøer inneholder ofte kombinert bruk innen samme bygningskompleks og bydelsområde. Det er et selvstendig poeng for bruken at byutviklingen inneholder en kombinasjon av bolig, handel, kontor, kultur og offentlige funksjoner. Det finnes mange gode eksempler på dette. Vi kan kort nevne Vulkan, Tjuvholmen, Union Brygge, Værste, Nydalen, Marineholen og mange flere. Felles for disse er at områdene karakteriseres som gode forbilder på byutvikling. Men de har også det til felles at det har vært uhyre komplisert å få lovmessig orden på eierforholdene. Langt verre er det at ingen fullt ut overskuer art og omfang av de problemstillinger som skjer i driftsfasen. Vi vet at dette er meget komplisert og at det er sannsynlig at uklarhetene over tid vil medføre betydelige konflikter. Det bør derfor være en samfunnsoppgave å få dette løst slik vi har pekt på i høringsfasen da både Matrikkeloven og

Eierseksjonsloven var under utarbeidelse. Vi pekte i den forbindelse på at det vil være behov for en overbygning mellom plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven, tinglysningsloven, jordskifteloven og matrikkelloven.

#### **4. Gjentakende transformasjon**

Megatrender som befolkningsvekst og urbanisering, ressursknapphet og klimaendringer fører til enormt press på sentrale byområder og kollektivknutepunkter. Transformasjon og fortetting er i den forbindelse allerede et velkjent fenomen. Vi ser dessuten tydelige tegn på at områder som allerede har vært fortettet, etter relativt kort tid transformeres og fortettes på nytt. Dette gir behov for et lov- og forskriftsregime som både gir trygghet for de som fra før er etablert i et transformasjonsområdet samtidig som det gir tilstrekkelig fleksibilitet til videre utvikling.

Vi bidrar svært gjerne med ytterligere innspill til det videre arbeidet. Vi er kjent med at arbeidet er meget komplisert. Vi har så vidt satt i gang et internt arbeid i Norsk Eiendom for å kaste bedre lys over saken. Vi har bl.a tatt initiativ til å lære hvordan tilsvarende problemstillinger løses i våre naboland.

Majorstuen, 13.02.17

**NORSK EIENDOM**



**Thor Olaf Askjer**  
Administrerende direktør

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringsseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie. Norsk Eiendom er tilknyttet NHO.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.