



## Positive endringer for eiendomsutviklere ved ny eierseksjonslov

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018 og skal være mer utbyggervennlig på flere områder. Loven er ment å skape større forutberegnelighet og fleksibilitet i prosjektene, og vi har sett på de viktigste endringene for eiendomsutviklere.

### **Seksjonering ved rammetillatelse**

Tidspunktet for når et eksisterende bygg eller planlagt bygg kan seksjoneres er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse.

Endringen medfører blant annet den fordel at eiendommen kan benyttes som pantobjekt på et tidligere tidspunkt. Forhåndssalg av boligene kan starte tidligere, og utbygger får dermed mulighet til å få byggelån på plass på et tidligere tidspunkt enn før.

Nytt seksjoneringstidspunkt løser imidlertid ikke alle utfordringer i større utviklingsprosjekter. Utbyggere vil nok fremdeles måtte dele større utbyggingsprosjekter opp i flere byggetrinn for å få finansieringen på plass. Dette er ikke nødvendigvis det beste for beboerne i det fremtidige eierseksjonssameiet, da man går glipp av stordriftsfordelene større sameier har. Regjeringen har derfor satt ned et ekspertutvalg som skal komme med forslag til hvordan organisering av eiendom i større utbyggingsprosjekter kan lovreguleres på en bedre måte. Utvalget skal levere sin rapport til sommeren 2018.



Marie Hovstein  
Beck  
Advokat  
[marie@bslaw.no](mailto:marie@bslaw.no)

### **Mer fleksible regler om parkeringsplasser**

Utbygger oppnår ved den nye loven større fleksibilitet knyttet til hvordan parkeringsareal skal organiseres, fordeles og disponeres, og kan nå fritt velge om parkeringsareal skal være fellesareal, næringsareal, tilleggsdeler eller anleggseiendom.

Ved seksjonering er kommunens oppgave kun å kontrollere at det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antall parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Kommunen kan dermed ikke lengre stille krav til hvordan parkeringsarealet skal organiseres.

### **Leietakere har mistet forkjøpsretten ved seksjonering**

I den gamle eierseksjonsloven hadde leietaker en rett til å kjøpe leid bolig til en redusert kjøpesum ved seksjonering av eiendommen. Denne forkjøpsretten er bortfalt ved ny eierseksjonslov, og utbyggere slipper dermed «masseoppsigelser» før seksjonering, noe som ofte var resultatet under den gamle loven.

### ***Forenklet krav til oppmåling av tilleggsareal***

Oppmåling av tilleggsdeler utendørs, så som f.eks hageflekker og parkeringsplasser kan nå gjennomføres som såkalt kontorforretning. Dette medfører at man slipper oppmøte, merking og oppmåling i terrenget og saksbehandlingstiden blir forhåpentligvis kortere.

### ***Saksbehandlingsfrister for kommunen***

Det er nå innført en frist på 12 uker for kommunens behandling av seksjoneringsaker. Dette vil skape større forutsigbarhet for søkere.

For seksjoneringsaker som krever oppmålingsforretning, gjelder egen frist for oppmålingsforretningen på 16 uker fra seksjoneringsvedtaket. Den samlede frist i slike saker blir dermed 12 + 16 uker, til sammen 28 uker.

- Januar 2018 -