



ÅLESUND KOMMUNE

Kart og oppmåling

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Saksbehandler
Per Anders Aure
Tlf 70 16 26 42

Deres ref.
14/5627-1

Vår ref.
PAA/14/5444-2/ L36 &00

Dato:
15.12.2014

HØRING - NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

Det vises til mottatt høring NOU 2014:6 og Ålesund kommune ønsker med dette å gi en høringsuttalelse i forhold til dette.

1. Generelle merknader til NOU 2014:6 revisjon av eierseksjonsloven.

1.1 Utvalgets sammensetning

Ålesund kommune har bemerkninger til utvalgets sammensetning. Når det skal foreslås endringer i eierseksjonsloven er det selvsagt viktig at utvalget har tilstrekkelig juridisk kompetanse, noe utvalget utvilsomt har.

Foruten juridisk kompetanse er det viktig at utvalget har med personer som har praktisk kompetanse og erfaring med saker knyttet til eierseksjonsloven. Det er viktig å ha fokus på at eiendomsbesitter skal få best mulig service og korrekt informasjon. Utvalget tilkjenner i kapittel 3 på side 29 at kommunen har en viktig rolle ved seksjoneringen. Dette gjelder både kontroll av vilkårene til seksjoneringsbegjæringen og den saksbehandling som skal sørge for at denne blir gjennomført. På denne bakgrunn er det påfallende at kommunene er representert med bare ett medlem. Spørsmålet er om utvalget i tilstrekkelig grad er representert på en slik måte at alle relevante problemstillinger blir gjennomgått. Med bakgrunn i dette bør det stilles spørsmål om utvalget har hatt den nødvendige praktiske kompetanse og erfaring. I denne forbindelse vises det til utvalgets kapittel 3 på side 87 hvor utvalget bla. skriver:

«Mange mindre kommuner har, forståelig nok, ikke den spisskompetanse som kan være nødvendig for å kunne vurdere vanskelige seksjoneringsspørsmål, enten de er av formell eller materiell karakter.»

Ålesund kommune mener at utvalgsarbeidet ikke i tilstrekkelig grad har behandlet problemstillinger knyttet til praktiske seksjoneringsspørsmål. Dette kunne vært løst ved at utvalget også innhentet representanter fra de største byene i Norge slik som Oslo, Bergen og

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 16 20 01

Besøksadresse:
Keiser Wilhelmgate 11

www.alesund.kommune.no

Tlf 70 16 20 00
Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Å.K.org.: 942.953.119

Trondheim. Disse kommunene gjennomfører svært mange seksjoneringsaker og reseksjoneringsaker i løpet av et år, og har gode erfaringer i forhold til hva som kan være problemstillinger i slike saker.

I mandatet til utvalget som er beskrevet på side 10 står det bla.:

«Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås.»

Kommunene er nok den instans som er nærmest eiendomsbesitter i slike saker og har god innsikt i disse konfliktene. Når det i punkt 1.4 i NOU er vist til at flere organisasjoner og personer har fått tildelt 15 minutter til innspill i saken, kan det på ingen måte sies å være en erstatning i forhold til å kunne sitte i utvalget og tilføre utvalget verdifull informasjon og kompetanse.

1.2 Nærmere om innhold i utredningen

Ålesund kommune mener at utvalget i for liten grad har trukket opp de store linjer for hvordan seksjonering av eiendom har utviklet seg og hvordan dette skal utvikle seg videre fremover. Iflg. nøkkeltall fra boka « Arealadministrasjon» (utgitt i 2014) ble det i Norge i 2012 etablert 24900 nye grunneiendommer, 20178 nye eierseksjoner uten uteareal og 2531 seksjoner med uteareal. Hva er grunnen til at det er så mange saker knyttet til seksjonering? Her kan det være mange ulike forklaringer. En forklaring kan være at eiendommer blir seksjonert istedenfor fradelt, for på den måten å spare penger på oppmålingsgebyr. Vertikaldelte tomannsboliger burde således ikke vært seksjonert, men opprettet som egne selvstendige matrikkelenheter. Utvalget bør ta opp til vurdering om det er en ønsket utvikling at en så stor andel av alle grunnboksblad blir etablert som følge av seksjonering.

Videre mener Ålesund kommune at en revisjon av eierseksjonsloven ikke kan gjennomføres uten samtidig å se den i sammenheng med plan- og bygningsloven og matrikkeloven. Det er helt klart at en rekke ulike forhold knytter disse tre lovene sammen. Utvalget burde få klarlagt de ulike berøringspunktene som kan lede til endringer i alle tre lovverkene. På den måten kan man få et lovverk som er bedre tilpasset både de som skal håndheve lovene og de som blir berørt av dem.

Utvalget har også flere steder i utredningen tatt til orde for at tiden med å utarbeide utredningen har vært for kort, slik at de ikke har hatt nødvendig tid til å ta opp forskjellige emner/tema. Mangel på tid innebærer at utvalget ikke har mulighet til å oppfylle mandatet de har fått. Dette momentet bør sees i sammenheng med sammensetningen av utvalget. Ved at man sammensetter utvalget på en bedre måte samt forlenger tidsfristen for utvalgsarbeidet vil en ha langt større mulighet for å oppfylle mandatet.

2. Oppfølging av konkrete områder i utredningen.

2.1 Kommentar om forholdet til annet regelverk i utvalgets punkt 3.2.4.

Slik en forstår utvalgets utredning opprettholdes regelen om at en bruksenhet til bolig kan seksjoneres selv om denne bruksenheten ikke er opprettet i matrikkelen. Utvalget ser for seg at boligkjøper gjennom en passus i seksjoneringsvedtaket skal bli gjort oppmerksom på at seksjoneringen ikke nødvendigvis innebærer at kommunene har godkjent at seksjonene lovlig kan brukes til beboelse.

Ålesund kommune vil gi følgende kommentar til dette:

Forslaget forutsetter at boligkjøperne gjør seg kjent med seksjoneringsvedtaket. Ålesund kommune mener at mange boligkjøpere da vil komme i en situasjon hvor de tror de har kjøpt en seksjon som er etablert som egen bruksenhet i matrikkelen, men som likevel ikke er det. Dette vil i så fall skape en uholdbar situasjon for mange boligkjøpere. I stedet burde det utarbeides regler som sørget for at boligkjøper får det han har betalt for. Dette kan gjøres ved at bruksenheten skal være opprettet i matrikkelen før denne inngår som del i en seksjonering. Hvorfor skal en boligkjøper gjøre seg kjent med vedtaket? Dette vedtaket skal være utformet på en slik måte at boligkjøper, som kjøper en boligseksjon til formål bolig, skal være sikret at denne er opprettet i matrikkelen som en bruksenhet for bolig med tilhørende bolignummer. Dette ivaretar sikkerheten for at boligkjøperen får en bruksenhet som er meningen skal brukes til bolig. Dette må være et helt klart utgangspunkt for endringer i eierseksjonsloven, nettopp å sørge for at boligkjøper får det som denne kjøperen har betalt for, en bruksenhet med tilhørende bolignummer til formål bolig.

En annen konsekvens av utvalgets innstilling er at boligkjøpere til seksjoner med bruksenhet bolig ikke får seg tildelt bolignummer knyttet til sin offisielle adresse. Dette blir etter Ålesund kommune sin mening feil. Når en boligseksjon blir opprettet i forbindelse med en seksjonerings sak, og leiligheten ikke er etablert i matrikkelsystemet, vil det etter tinglysing oppstå et problem med hvilken offisiell adresse som skal knyttes til denne seksjonen. Kommunen må da lage et matrikkelbrev hvor de ikke har noe bolignummer å knytte denne seksjonen til. Den som kjøper en slik seksjon vil da ikke kunne melde flytting til denne seksjonen på skatteetaten sin hjemmeside. Ved slik melding om flytting vil bolignummeret måtte oppgis. På skatteetaten sin side står følgende under overskriften bolignummer:

«Skal du flytte til en adresse som er felles for flere boenheter, for eksempel en bygård, en blokk eller en utleieleilighet i en enebolig? Da må du oppgi bolignummeret til boenheten din i flyttemeldingen.»

Hvordan mener utvalget at denne situasjonen skal håndteres?

På skatteetaten sin hjemmeside står det i fortsettelsen av dette med bolignummer:

*«Hvorfor skal jeg oppgi bolignummer?
Ved å oppgi ditt bolignummer til folkeregisteret, gjør du det lettere for ambulanse, politi og brannvesen å finne raskere frem til din leilighet.»*

Var det ikke nettopp derfor bolignummer vart innført, at alle boliger skulle være registrert med slikt nummer for at bla. nødetatene skulle finne raskt frem.

Dette er et eksempel på at matrikkelloven, plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven bør sees i sammenheng. Leiligheten skal være godkjent til bolig etter plan og bygn.loven, den skal finnes i matrikkelen og den skal kunne bli gjenstand for en seksjonering.

2.2 Kommentar til utvalgets forslag til ny § 14 punkt 4.3.2 - kommunens rett til å kreve reseksjonering.

Det oppstår ikke så rent sjelden at tinglyste seksjoner til formål næring, og registret i matrikkelen som næring, søkes endret til boligformål hos bygningsmyndigheten. Når slik godkjenning til bruksendring foreligger blir bruksenheten i matrikkelen endret fra næring til bolig. Hos tinglysingen vil seksjonen fortsatt fremstå som en næringsseksjon inntil reseksjonering finnes sted. For å oppnå at det blir samsvar mellom opplysninger i matrikkelen og hos tinglysingen så burde lovgiver pålegge eier å begjære reseksjonering. Dette bør innarbeides i forslag til ny § 14 som åpner for at slikt krav kan fremmes. Dette vil enkelt kunne reguleres ved at det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest hos bygningsmyndigheten før reseksjoneringen er gjennomført, der denne går på endring av formål fra næring til bolig og som sendes til tinglysing. Et godt eksempel på en uheldig konsekvens av at eier ikke plikter å begjære reseksjonering møter vi i forbindelse med eiendomsskatt. Staten gir nå kommunene anledning til å bruke formuesgrunnlaget som skatteetaten benytter til utskrivingsgrunnlag for eiendomsskatt. Dette gjelder bare for bolig, herunder boligseksjoner, gjeldende fra skatteåret 2014. Eiers manglende reseksjonering fra næring til bolig vil medføre at Ålesund kommune ikke får formuesgrunnlaget som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt. Dersom slike seksjoner i matrikkelen er registrert som bolig, etter en evt. omgjøring av bruksformål fra næring til bolig hos bygn. myndigheten, og det ikke er foretatt reseksjonering fra formål næring til bolig, så vil kommunen ikke få slikt formuesgrunnlag fra skatteetaten på disse skatteobjektene. Slik er situasjonen pr. i dag. Dette eksempelet viser hvordan utformingen av eierseksjonsloven også vil ha konsekvenser i forhold til eiendomsskattelovens bestemmelser og i forhold til den praktiske hverdag.

Et annet punkt som er noe uklart gjelder saker der areal skal fradeles seksjoner med tilleggsareal grunn. I disse sakene vil arealet fradelingen omfattes av gjøres om til fellesareal før fradeling kan skje. Dette arealet opprettes med eget grunnboksblad. Etter oppmåling og tinglysing av parsellen, må det gjennomføres enda en reseksjonering for at seksjonene skal bli korrekte i forhold til den faktiske situasjonen. I slike saker bør loven pålegge eier plikt til å kreve 2. gangs begjæring om reseksjonering. Det vil medføre at en sikrer at reseksjonering blir innsendt og klar for tinglysing før melding til tinglysing blir sendt vedrørende fradelt parsell. Det bes om at utvalget ser på denne situasjonen, herunder rundskrivet som er utgitt av tinglysingen om dette.

2.3 Kommentarer til utvalgets punkt 3.2.8 – oppmåling

Utvalget tilkjenne gir på side 53 under kapittel 3 at:

«Fordelen med oppmåling fremfor andre former for avgrensning er at oppmålingen angir grensen mer presist, dvs. at den vil være et bedre bevis. Utvalget er ikke i tvil om at oppmåling og koordinatfesting gir en større nøyaktighet enn det en angivelse på et situasjonskart kan gi.»

Dette er utvilsomt en begrunnelse som de med kjennskap til matrikkellovens bestemmelser vil slutte seg til. Likevel åpner utvalget i visse saker å kunne gå tilbake til slik det var før matrikkelloven ble iverksatt, ved at tilleggsdeler skal kunne vises med anmerkninger på

situasjonskart. Utvalget viser også til eksempler på dette. Dette vil være en løsning som på ingen måte ivaretar mandatet til utvalget som under punkt 1.3 tilkjennevir at:

«Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås.»

Utvalgets forslag vil utvilsomt ikke være i samsvar med den delen av mandatet. Merknader og tidsforbruk som en oppmåling fører med seg kan ikke være bestemmende for hvordan dette skal gjøres. Når så mange grunnboksblad opprettes som følge av seksjonering er det viktig at disse etableres med best mulig kvalitet.

Videre er det etter Ålesund kommune sin mening viktig at § 19 i eierseksjonsloven endres slik at denne lovbestemmelsen ikke blir et alternativ til å unngå oppmåling av tilleggsareal grunn. Kommunens erfaring er at denne bestemmelsen brukes av utbygger for bla. å spare oppmålingsgebyr. Ved å endre denne bestemmelsen slik at alle tilleggsdeler grunn blir oppmålt, så vil loven ivareta eiendomsbesitter sine rettigheter på en mye bedre måte.

2.4 Kommentarer til utvalgets punkt 4.2.1.4 – rammetillatelse.

Utvalget foreslår at tidspunktet for å kunne begjære en eiendom seksjonert skal være når rammetillatelse er gitt. I dag er dette tidspunktet ved igangsettingstillatelse. Ålesund kommune er uenig i dette endringsforslaget. Ålesund kommune mener at begjæringstidspunktet bør være som i dag. I dag opplever vi at det er igangsettingstillatelsen som er skjæringstidspunktet for når begjæring kan tillates. Bakgrunnen for at dette bør opprettholdes er at mange rammetillatelser som gis ikke blir realisert. Forslaget vil derfor bety at kommunen må utføre mye arbeid som er forgjeves og medfører et mindre effektiv administrasjon.

Ålesund kommune vil i tillegg be om at utvalget tar stilling til hvordan igangsettingstillatelse-tidspunktet skal forstås i forhold til begjæring om seksjonering. I en byggesak er det mange forskjellige fag, og det er viktig at utvalget avklarer hvilket fag som skal være avgjørende for når igangsettingstillatelse anses å være gitt.

2.5 Kommentarer til utvalgets punkt 4.2.2 – gebyr.

Ålesund kommune er enige med utvalget i at det må foretas endringer av gebyrene som er knyttet til seksjonering av eiendommer. Det er viktig at kommunene får dekket sine kostnader for slikt arbeid og kommunen er enig i at gebyret skal fastsettes basert på selvkost slik flertallet i utvalget tilkjennevir. Kommunen ønsker ikke noen øvre begrensning på slikt gebyr. En forutsetning for dette er at kommunen dokumenterer at selvkostprinsippet følges.

2.6 Kommentarer til utvalgets punkt 4.4.7 – vedtekter.

Ålesund kommune vil foreslå at lovforslaget innarbeider en ordning hvor gjeldende vedtekter til enhver tid kan innhentes hos kommunene eller hos tinglysingen. I et sameie vil vedtektene regulere hvordan den enkelte skal forholde seg til fellesskapet. Vedtektene blir ikke tinglyst ved seksjoneringen, men bør etter Ålesund kommune sin mening være en del av meldingen som sendes til tinglysing. Endringer som sameiet foretar i vedtektene bør ikke være gyldig før disse er tinglyst. Kommunene bør være instansen som får tilsendt endring av vedtekter fra sameiet og som sender disse for tinglysing. Vedtektene er et viktig dokument for de som har behov for opplysninger om et seksjonssameie. En innføring av en slik ordning vil gjøre det enklere og tryggere for de som søker slik informasjon.

Ålesund kommune håper at tilbakemeldingen som her gis blir tatt opp til vurdering, og ønsker utvalget lykke til i det videre arbeidet med revisjon av eierseksjonsloven.

Med hilsen

Ronny Frekhaug
konstituert rådmann

Per Anders Aure
kart og oppmålingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:
Komm. adv. Olav Aarø