



Nettverksgruppen for Geodata-og oppmåling

Høringsuttalelse til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven - fra kommunene i Follo: Nesodden, Frogn, Oppegård, Ski, Enebakk, Ås og Vestby.

Generelle merknader

Kommunene i Follo ser at forslaget til endringer går i retning av å rendyrke eierseksjonsloven som en lovregulering av en privatrettslig eierform uavhengig av offentligrettslige reguleringer i annet regelverk.

I utgangspunktet mener Follokommunene at det er et reelt behov for en bedre samordning blant annet med plan- og bygningslovens regler. For eksempel ser vi blant annet at det burde være et krav at bruksenheter som seksjoneres skal være godkjent etter plan- og bygningsloven til den bruk seksjoneringen forutsetter.

Ettersom utvalgets forslag er en liberalisering av reglene foreslår vi at man rendyrker eierseksjonsloven ytterligere som et privatrettslig regelverk, og at man bør vurdere nødvendigheten av en kommunal saksbehandling.

I dag skjer det i utstrakt grad en dobbeltkontroll av vilkårene ved at disse vurderes både av kommunen og senere av kartverket ved tinglysing. Hvis man går for å rendyrke eierseksjonsloven etter den opprinnelige intensjonen med ordningen, ser ikke kommunene noe i veien for at man flytter alle oppgavene tilbake til tinglysingsmyndigheten slik det var tidligere.

Vi viser for øvrig til våre merknader til de enkelte bestemmelser.

Merknader til enkelte §§ i Kapittel II - seksjonering og Kapittel III - Reseksjonering

Merknadene er basert på utvalgets hovedintensjon om at loven først og fremst blir et privatrettslig regelverk med mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering.

§ 6 første ledd siste punktum

Ingen merknad

§ 6 annet ledd, innskudd i tredje punktum

Ingen merknad

§ 6 annet ledd, nytt fjerde punktum

Utvalget legger opp til at det ikke skal være noe vilkår for seksjonering at den stemmer overens med bestemmelser gitt i medhold av annen lovgivning, men at areal som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter skal være fellesareal.

Med hjemmel i bygningslovgivningen stilles det krav om parkeringsdekning hva gjelder ordinære garasje/parkeringsplasser og garasje/parkeringsplasser avsatt til forflytningshemmede. På lik linje med at kommunen kun skal kontrollere at "deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen skal være fellesareal" mener vi at også garasje/parkeringsplasser avsatt til forflytningshemmede faller inn under denne setningen. Det er etter vår mening styrets oppgave å ivareta at krav til parkeringsdekningen for alle parter blir ivaretatt. Nytt fjerde punktum er etter vår vurdering ikke nødvendig og kan utelates.

Det må imidlertid bemerkes at det synes noe underlig at det legges opp til at kommunen skal nekte seksjonering dersom garasje/parkeringsplasser, avsatt til forflytningshemmede i reguleringsplan eller bestemmelser, ikke er avsatt til fellesareal. Mens kommunen ikke skal kontrollere at bruksenheterne er godkjent og tilfredsstillende kravene til parkeringsdekning.

§ 6 tredje ledd

Ingen merknad

§ 6 femte ledd, første punktum

Ingen merknad

§ 6 sjette ledd

Bør ikke endres. Både bolig og næringsseksjoner bør være i samsvar med arealplanformålet.

§ 6 syvende ledd

Enig med flertallet som foreslår ingen endring.

I utgangspunktet mener Follokommunene at det er et reelt behov for en bedre samordning blant annet med plan- og bygningslovens regler. For eks ser vi at det bør være et krav at bruksenheter bruksenheter som seksjoneres skal være godkjent etter plan- og bygningsloven til den bruk seksjoneringen forutsetter. På lik linje med situasjonsplan og plantegninger bør også rammetillatelse følge med begjæringen.

Andre ledd, første punktum bør lyde: «Med begjæringen skal følge situasjonsplan over eiendommen, rammetillatelse, plantegninger over bygningens etasjer, medregnet kjeller og loft og evt. koordinatliste på innmålt uteareal». Jfr. vår kommentar § 9. annet ledd.

§ 7 annet ledd, fjerde punktum

Ingen merknad

§ 7 tredje ledd, annet punktum

Ingen merknad

§ 7 femte ledd

Nytt femte ledd bør lyde: «*Kommunen skal behandle og avgjøre seksjoneringsbegjæringen innen åtte uker etter at den kom inn.*»

Seks ukers behandlingstid vil i de fleste tilfeller være godt nok. Grunnet ferieavvikling i sommerhalvåret mener vi det bør vurderes om behandlingstiden skal øke til 8 uker. I denne perioden avvikles ferie for flere involverte (postmottak, mottakskontroll, saksbehandler, matrikkelfører osv.) som kan forlenge behandlingstiden.

§ 7 sjette ledd

Ingen merknad

§ 8 første ledd

Ingen merknad

§ 8 annet ledd, bokstav c

Ingen merknad

§ 8 fjerde ledd

Ingen merknad

§ 9 første ledd, annet punktum

Kommunenes praksis er at søkre utarbeider endelig situasjonsplan og plantegninger. Krav til hva som skal føleg bægjæringen går fram av § 7. Annet punktum foresloås dermed opphevet.

§ 9 annet ledd

Utvalget foreslår at utendørs tilleggsdeler kan angis ved utmål fra bygningsdeler. Der det ikke er mulig med utmål, opprettholdes kravet om oppmålingsforretning og slik vi leser det, registrering av arealet i matrikkelkartet.

Follokommunene mener i utgangspunktet at ingen bruksrettsgrenser skal føres i matrikkelkartet. Kravet om oppmålingsforretning, merking og føring av bruksrettsgrensene har ført til forvirring og sammenblanding av eiendoms- og bruksrettsgrenser. Vi mener det ikke er behov for oppmålingsforretning i ht. reglene etter matrikkelloven. Vi mener det er tilstrekkelig at tilleggsdeler som ikke kan angis ved utmål fra bygningsdeler, kan koordinatfestes ved innmåling av punktene av evt. private oppmålingsfirma. Dette vil allikevel være bedre stedfesting enn for andre tinglyste bruksretter (atkomst, vann- og avløpsretter). Koordinatene skal ikke matrikkelføres, men kart og koordinatliste skal følge begjæringen se § 6, syvende ledd.

Forøvrig bemerker vi at vi ikke ser det nødvendig å kreve situasjonskart i målestokk. Når det står utmål på kartet er det godt nok. Oversendelse av kart digitalt og utskrifts behandling fører til at kart sjelden blir innsendt i målestokk. Dette kravet kompliserer derfor saksbehandlingen unødvendig.

§ 9 tredje ledd

Ingen merknad

Ny § 14 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Utvalgets forslag i nye § 14 er ment å skulle bøte på noen av de ulemper som kan oppstå som en følge av tidligere seksjonering (jf. forslaget om endring av tidspunkt for seksjonering i § 6 femte ledd).

Det at bruksenheter blir bygget annerledes enn de er seksjonert eller at de ikke blir bygget i det hele tatt skjer også ved dagens regler om seksjoneringstidspunktet. Vi kan dermed ikke se at forslaget om tidligere seksjonering skulle utløse behovet for en ny rettsregel.

Dersom vi legger til grunn utvalgets prinsipielle syn om at eierseksjonsloven først og fremst er og bør være et privatrettslig regelverk, mener vi at det ikke skal være kommunens oppgave å pålegge reseksjonering eller å slette seksjoner på eget initiativ. Det må være sameiernes eget ansvar å sørge for en reseksjonering slik at seksjoneringen blir i samsvar med det som faktisk er bygget.

Avslutning

Høringsuttalelsen er utarbeidet administrativt, og forutsetter politisk behandling i noen av kommunene. Endelig bekreftelse på uttalelsen og vedtak ettersendes fra disse kommunene.

Follo, 15.12.2014

Stein Edgar Engebretsen
Ski kommune

Alf Wilberg
Frogn kommune

Øyvind Ødegård
Nesodden kommune

Halvor Bruun
Ås kommune

John Robert Bjørnstad
Enebakk kommune

Karen Zwicky Knobel
Oppegård kommune

Grethe Marie Hagbø
Vestby kommune

Sendt ut uten signatur