

KMD Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Deres ref.:
14/5627

Vår ref.
Sak/dok.: 14/04878-4
Ark.: 008

Dato:
15.12.2014

Høring - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Vi viser til høringsbrev fra KMD av 22.08.2014 vedrørende overnevnte utredning.

Kartverkets høringsuttalelse følger umiddelbart nedenfor.

3.1.2 Lovens anvendelse på Svalbard

Vi tar til etterretning utvalgets oppfatning om eierseksjonslovens anvendelse på Svalbard. Vi støtter forslaget om å innta en bestemmelse i eierseksjonsloven § 1 om at loven skal gjelde på Svalbard. Det blir i dag seksjonert eiendom på Svalbard og slike seksjoneringsvedtak blir tinglyst i Kartverket etter langvarig praksis.

3.1.3 Seksjoneringsrett

Vi ser behovet for en slik individualrett som er foreslått i ny § 1 A. Ved innføring av en seksjoneringsrett som foreslått, er Kartverket som tinglygingsmyndighet avhengig av klare regler for hva som skal kontrolleres ved slik tvungen seksjonering. Vi noterer at et regelverk om slik tvungen seksjonering i størst mulig grad skal søke å bevare sameiernes opprinnelige rettigheter, selv om disse rettigheter vil stride med normalordningen som følger eierseksjonsloven. Eksempler på slike fravik fra normalordningen kan være stemmerettsregler og eksklusive bruksrettsordninger til fellesareal. Kartverket går ikke imot slike fravik fra normalordningen, men ser at den formalkontroll som Kartverket skal utføre, kan bli mer tyngende jo flere og større fravik fra normalordningene lovgiver innfører. Kartverket må ved sin formalkontroll bl.a. ofte undersøke hvilket stemmerettsregime som vil gjelde i de tilfeller der sameiermøtet skal vedta noe. Likeledes vil Kartverket tenkes måtte ta stilling til bruksrettsordninger som fraviker normalordningen. Slike fravik fra normalordninger vil kunne sette krav til stor faglig kompetanse og være ressurskrevende for kontrollmyndigheten. Vi anser at de foreslåtte endringer vil representere en vanskeliggjøring av regelverket for eierseksjoner.

Kartverket støtter forslaget om at kjøperetten ikke skal gjelde i tilfeller der et slikt sameie blir tvangsseksjonert, gitt at kjøperetten opprettholdes. En kjøperett vil være en særdeles inngripende ordning ved en tvungen seksjonering. Det synes dessuten vanskelig å håndheve den forståelse av dokumentavgiftsregelverket ved at dokumentavgiften ikke skal beregnes av den kjøpesum som leietaker av bolig betaler ved bruk av kjøperetten, men av den høyere markedsverdi der prisavslaget på 20 % ikke er fratrukket.

3.1.4.3 Pålegg om salg og begjæring om fravikelse

Utvalget foreslår at kun én sameier i et sameie med kun to seksjoner vil være berettiget til å ilegge den andre sameieren pålegg om salg. Det kan oppstå spørsmål om et slikt salgspålegg

kan tinglyses på grunnboksbladet til den som pålegget retter seg mot. Kartverket ser et behov for å få spørsmålet avklart, både i de tilfeller der sameiet består av kun to seksjoner, og i de tilfeller der sameiet består av flere enn to seksjoner.

3.2 Diverse endringer i eierseksjonsloven § 6

Kartverket har ikke merknader knyttet til om referanse til «formålstjenlig avgrensning» bør utgå. Kartverket som tinglygingsmyndighet bruker med dagens ordning ikke særlig ressurser på å kontrollere bruksenheters hensiktsmessighet. Vi ser at mange kommuner synes å trekke inn utenforliggende hensyn ved sine vurderinger av om bruksenhetene er formålstjenlig avgrenset og dette er betenkelig.

Kartverket slutter seg til utvalgets gjennomgående syn om at eierseksjonsloven primært skal være en privatrettslig lov, forutsatt at hensynene som påpekes i pkt. 3.2.6 blir ivaretatt. Vi mener dette synet bør styrkes noe i forhold til dagens lov. En slik styrking vil betinge endringer i loven. Vi støtter forslaget om at referansen til at arealer som skal være fellesarealer etter regler som følger av plan- og bygningsloven, utgår. En seksjon er primært navnet på en sameieandel, jf. definisjonen i eierseksjonsloven § 1. Eierseksjonsloven er, og skal være, en rettighetslov. Kommunen som seksjoneringsmyndighet bør ikke kunne avvise en seksjonering med den begrunnelse at arealer på den seksjonerte eiendom ikke gjøres til fellesarealer, når det av plan- og bygningslovens regelverk fremkommer at slike arealer skal være felles for alle sameierne. Eventuelle brudd på reguleringslovgivningen må kommunen følge opp i ettertid etter reglene i plan- og bygningsloven, som ved oppfølging av andre ulovlige tiltak.

Kartverket støtter forslaget om at den som begjærer seksjonering, selv kan bestemme hvorledes parkeringsplasser skal organiseres. Hva gjelder organiseringen av HC-plasser, har ikke Kartverket noen synspunkter utover det at tildeling av slik plass vil kunne nedfelles i dokument som kan tinglyses. Vi ser det som ønskelig at styret i sameiet blir legitimert til å kunne begjære sletting av slik parkeringsrettighet i de tilfeller det måtte være tinglyst slik midlertidig rettighet i favør av en rettighetshaver som ikke er behovstrengende. I normalt tilfellet vil det nok utelukkende være den aktuelle rettighetshaver som vil kunne begjære slik rettighet slettet i grunnboken, jf. LB-2007-103790. I de tilfeller der vedkommende rettighetshaver av forskjellige grunner ikke vil bidra til sletting av slikt rettsvern, bør det ligge en føring på at sameiets styre vil kunne slette rettsvernet. En slik regel vil effektivisere ordningen med HC-plass til trengende når den trengende har behov for slik rettighet.

Vi støtter forslaget om at regulering av vaktmesterboliger utgår. Et bortfall av slik referanse til vaktmesterbolig vil bidra til at loven blir forenklet. Vi kan i Kartverkets tid som tinglygingsmyndighet knapt huske at organisering av vaktmesterbolig har representert noe problem.

Vi støtter utvalgets oppfatning om at arealer som skal tjene fellesskapet, skal forbli fellesareal. Kartverket opplever stadige forsøk på etablering av bruksarealer som skal inngå i seksjoner, men der andre sameiere skal ha varige bruksrettigheter. Man vil uthule eierseksjonslovens ordning med eksklusive bruksrettigheter som på varig basis tilligger sameieandel dersom det etableres slike konstruksjoner. LB-2014-50039 illustrerer forholdet godt; det vil være en styrke å få lagmannsrettens syn nedfelt i et lovforarbeid.

Kartverket mener det er uheldig at det er regler om at man ikke skal kunne seksjonere boligseksjoner i strid med arealplanformålet, når disse reglene ikke også gjelder for næringsseksjoner. Det følger av eierseksjonsloven at «næringsseksjon» omfatter alle andre formål enn bolig. Kartverket erfarer at ikke rent få fritidsboliger organiseres som næringsseksjoner, og mange av disse er organisert som ordninger med «sale and lease-back». For forbrukere med lite innsikt i hva de kjøper seg inn i, kan det være tilfeldig om en seksjonert fritidsbolig er organisert som boligseksjon eller næringsseksjon. Utvalgets flertall foreslår en ordning der det av hensyn til beskyttelse av forbrukere ikke skal tillates seksjonert i strid med

arealplanformålet. Etter Kartverkets oppfatning vil det være bedre med en konsekvent ordning der både forbrukerinteresser og andre interesser i seksjoneringsammenheng følger samme ordning.

Kartverket har ikke sterke synspunkter knyttet til spørsmålet om minimumskrav til boligseksjoner. Vi opplever at det ikke rent sjelden er uklart hvilket formål en seksjon har. Basert på planskisser kan Kartverket få rimelig stor sikkerhet i om en seksjon har formålet bolig eller næring, og kan med slik dokumentasjon eventuelt rette feilaktig innføring i grunnboken. Ved utøvelse av Kartverkets formalkontroll ved for eksempel behandling av reseksjoner, kan det ved vurderingen av bl.a. stemmerettsregler være avgjørende hvilket formål som knytter seg til seksjonene. Slik sett kan det være en fordel å sette eksisterende krav til boligseksjoner. Å forsterke eksisterende krav til boligseksjoner med et ytterligere krav om bestemmelser til «vern av liv og helse», kan ikke Kartverket se har noen betydning for tinglysingsmyndighetens befatning med seksjoneringsaker.

Kartverket merker seg at uttalelsen på side 83 hvor utvalget legger til grunn at en bod kan være en seksjon. Det ofte er spørsmål om hvor liten en bruksenhet (seksjon) kan være. Kartverket har opplevd at publikum har søkt etablert til dels svært små boder som seksjoner. Det er ønskelig at departementet i lovproposisjonen sier noe om hvor liten en bruksenhet til annet enn bolig (næringsseksjon) kan være, og spesifikt om en bod kan utgjøre en slik seksjon. Hvis en slik bod kan utgjøre en seksjon, vil det også være nyttig med en føring om der er noen begrensning med hensyn til hvor mange slike seksjoner man kan ha.

3.2.3.2 Seksjonering av flere eiendommer

I Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) merknad til § 8 er adgangen til å seksjonere over flere matrikkelenheter begrunnet slik:

«Unntaksvis og i sjeldne tilfeller kan det være behov for å la eierseksjonssameiet omfatte flere bruksnummer som ikke kan slås sammen, for eksempel hvis en bygning er oppført på grunn som er festet av forskjellige grunneiere eller eiendommen består av dels festet og dels eiet grunn. I slike tilfeller skal kommunen kunne gi samtykke til seksjonering uten sammenslåing av bruksnumrene.»

Årsaken antar vi ligger i at det ikke var tillatt etter delingsloven å sammenføye grunneiendom og festegrund. Bestemmelsen ble endret da matrikkelloven ble vedtatt i 2005 til gjeldende ordlyd:

«Kommunen kan i særlige tilfeller gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn en grunneiendom eller anleggseiendom. Samtykke skal ikke gis uten at registerfører for tinglysing i fast eiendom har gitt skriftlig samtykke.»

Vi er enige med lovutvalget i at det er riktig å fjerne adgangen til å seksjonere over flere matrikkelenheter hva gjelder seksjonering over en grunneiendom og en festegrund.

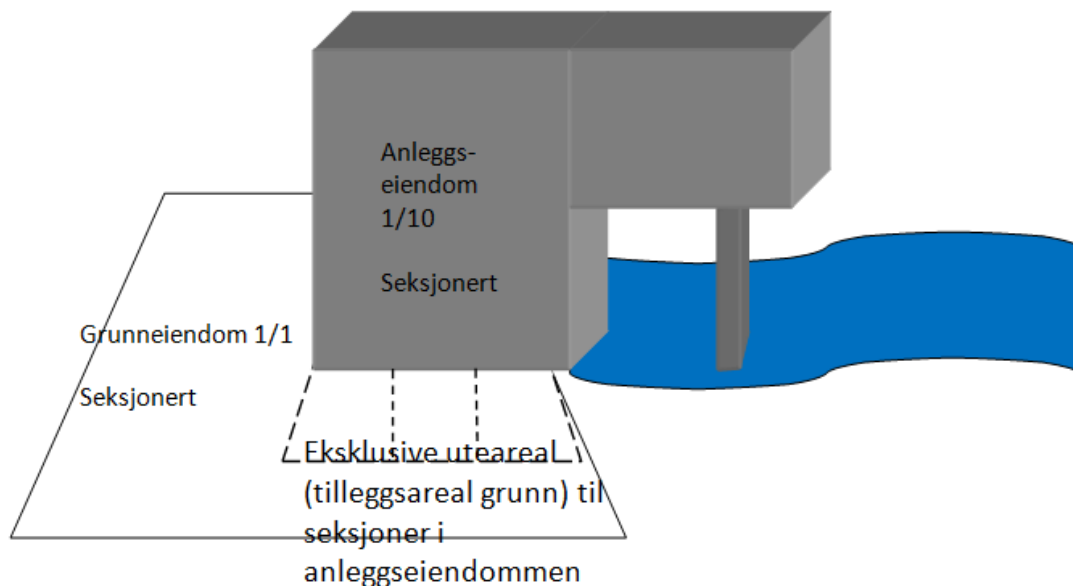
- Seksjonering over to grunneiendommer (hvor den ene er festet bort i sin helhet) kan løses ved sammenslåing,
- Seksjonering over en grunneiendom og en festegrund som ligger på tjenende grunneiendom kan løses ved sletting av festegrund før etterfølgende sammenslåing av de to grunneiendommene, og
- Seksjonering over en grunneiendom og en festegrund som ligger på en tilstøtende grunneiendom kan løses ved at festegrunden opprettes som egen grunneiendom og deretter sammenslås.

Med innføring av matrikkelloven har det imidlertid oppstått et nytt behov for å kunne seksjonere over flere matrikkelenheter. Dette gjelder muligheten til å seksjonere over anleggseiendom og grunneiendom. Behovet oppstår når eierseksjoner i en anleggseiendom skal

ha eksklusivt uteareal. Her er det etter matrikkelloven som hovedregel ikke tillatt å sammenslå grunneiendommen og anleggseiendommen. Matrikkelloven § 5 første ledd bokstav b) definerer anleggseiendom som en «*ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt*». Dette utdypes i merknaden til § 18 om sammenslåing i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) «*Det er ikkje forbod mot å slå saman to matrikkeleiningar av ulike typar, under føresetnad av at den eininga som er samanslått innfrir krava for vedkommande eining i lova, under dette forbodet mot kombinerte einingar, jf. § 5.*» En anleggseiendom kan følgelig ikke inneholde ubebygde arealer utover det som eventuelt er regulert av sikkerhetssoner, jf. matrikkelloven § 11 tredje ledd da dette ville føre til en «kombinert enhet». Motsatt kan ikke en grunneiendom inneha elementer av anleggseiendom som strekker seg over eller under andre grunneiendommer. Se eksempel under.

Vi viser også til matrikkelloven § 11 femte ledd som sier at «*dersom anleggseigedom og grunneigedom skal utnyttast under eitt, må det liggje føre dokument om dette og fråsegn om at eigedommane ikkje kan omsetjast eller pantsetjast kvar for seg.*» Dersom en seksjonering skal omfatte elementer i begge matrikkelenheter, må det derfor være mulig å seksjonere over begge.

Vi foreslår dermed at det må være mulig å seksjonere over flere matrikkelenheter når dette skjer over en grunneiendom og en anleggseiendom.



3.2.6 Saksbehandlingstid og gebyrer

Utvalget foreslår en frist på seks uker til å saksbehandle og matrikkelføre seksjonerings saker. Kartverket mener det er uheldig å slå sammen frister for saksbehandling etter ulike lovverk og ved ulike myndighetsroller. Kommunen som seksjoneringsmyndighet skal behandle seksjoneringsbegjæringen og kommunen som lokal matrikkelmyndighet skal registrere vedtaket i matrikkelen. Kommunen som lokal matrikkelmyndighet har mange saker som skal føres i matrikkelen. Vi mener det ikke er grunnlag for å bryte med prinsippet om egne tidsfrister for

føring etter matrikkelloven. I praksis vil dette innebære at seksjonerings saker da må prioriteres på bekostning av andre krav om matrikkelføring. Samme prinsipp gjelder for vedtak truffet av kommunen som plan- og bygningsmyndighet. Det er frister for behandling av søknad om oppretting av nye matrikkelenheter eller endring av disse i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) og frister for registrering av matrikkelenhetene i matrikkelloven.

Vi vil for øvrig vise til at ett av punktene i mandatet i NOU 1999:1 om lov om eideomsregistrering (en revisjon av delingsloven) var å klargjøre forholdet til tilgrensende lovverk, herunder å klargjøre hvilke frister som skulle gjelde etter de ulike lovene.

Når det gjelder frister for eierseksjoner som skal ha eksklusive uteareal/tilleggsdel grunn viser vi til våre kommentarer til kapittel 3.2.8.

Kartverket mener videre at det i utredningen på side 86-87 er søkt redegjort for kompetansefordelingen mellom kommunen og tinglysingsmyndigheten på en konstruktiv måte. Etter vår oppfatning er det uklart med hensyn til hvilken myndighet som skal kontrollere hva, samt spørsmålet om i hvor stor grad tinglysingsmyndigheten kan overprøve de kommunale vurderinger i seksjonerings saker. Uklarheten synes gå tilbake til tidligere omkamper ved vedtakelse av eierseksjonsloven i 1997, og ved senere vedtakelse av endringer i eierseksjonsloven ved innføring av matrikkelloven. Det er svært ønskelig at departementet følger opp i lovproposisjonen de føringer utvalget har gitt om nevnte kompetansefordeling.

3.2.7 Tidspunkt for seksjonering

Vi vil legge til at oppfatningen om lang saksbehandlingstid i kommunen kan henge sammen med at tiltakshaver ofte begjærer seksjonering for sent. Dette skyldes gjerne at «sluttresultatet» (seksjoneringen) ikke er en integrert del av prosjekteringen av tiltaket. Vi viser her til utvalgets egen merknad om dette i kapittel 3.2.7.2 «*utbygger må bare påse at han krever seksjonering tidnok til at dette er gjennomført innen seksjonene skal overskjøtes til sluttbrukerne.*» På bakgrunn av dette mener vi at utvalgets forslag til endring av eierseksjonsloven § 6 femte ledd bør strammes inn ytterligere ved å pålegge utbygger å begjære seksjonering på et tidligst mulig tidspunkt.

Vi har ikke sterke synspunkter på når et sameie bør *tillates* seksjonert. Som tinglysingsmyndighet tinglyser Kartverket det kommunale seksjoneringsdokument når det blir begjært tinglyst. Vi ser ulempene av å seksjonere på et for tidlig tidspunkt i de tilfeller der planlagte bruksenheter ikke blir oppført i det hele tatt, eller at slike planlagte bruksenheter blir oppført med et betydelig fravik fra det som er godkjent etter rammetillatelsen som vil bli lagt til grunn ved begjæringen om seksjonering. Etablering av slike luftslott vil ved etterfølgende kommunalt vedtak om tvungen reseksjonering eller sletting av eierseksjonssameiet kunne medføre et merarbeid for Kartverket som tinglysingsmyndighet.

3.2.7.5 Opprettelse av anleggseiendom

Kartverket er enige i utvalgets begrunnelse og konklusjon om at tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom bør være ved igangsettingstillatelse. Dette er vel imidlertid først og fremst et forhold knyttet til plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

3.2.8 Oppmåling av tilleggsdeler

Vi har gjennom Matrikkel faggruppe (et utvalg av kommuner) fått en klar oppfordring om å formidle at forslaget vil innebære at ubebygde tilleggsdeler ikke lenger vil fremgå i matrikkelkartet.

Formålet med matrikkelloven er å «sikre tilgang til viktige eideomsopplysninger, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eideommar i landet, og at grenser og eideomsforhold blir klarlagde». Dette er utdypet i merknaden til samme paragraf i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) om lov om eideomsregistrering:

«Tilgang til opplysningar om eigedom og eigedomsforhold er viktig for ei rekkje samfunnsformål, m.a. sikring av eigedomsrett og ein effektiv eigedomsmarknad, og for planlegging, forvaltning og administrasjon i offentleg sektor. Lova skal sikre at opplysningane blir dokumenterte og gjort tilgjengelege for offentlege og private brukarar gjennom eit felles register for heile landet.»

Matrikkelloven er en særlov for registrering av matrikkelenheter. Eierseksjon er definert som en av fem matrikkelenhetstyper jf. matrikkelloven § 5. Det må derfor være regler for registrering og endring av eierseksjoner i matrikkelloven på lik linje som for de øvrige matrikkelenhetstypene. Oppretting av ny grunneiendom, ny anleggseiendom og ny festegrund forutsetter tillatelse etter plan- og bygningsloven. Likevel finnes vilkårene for registrering og endring av disse matrikkelenhetstypene i matrikkelloven, og ikke i plan- og bygningsloven. Dersom reglene for registrering og endring av eierseksjoner kun skal finnes i eierseksjonsloven vil man undergrave hensikten med matrikkelloven som særlov. Vi er derfor ikke enige med lovutvalget om at *«eierseksjonsloven skal være den loven der man finner reglene om seksjonering, og det må være tilstrekkelig at den angir når det kreves oppmålingsforretning.»*

Kartverket er med bakgrunn i det ovenstående uenig med lovutvalget om å fjerne kravet om oppmålingsforretning i matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e). Dette ville være en så omfattende og prinsipiell endring av matrikkelloven at det i tilfelle ville kreve en fullverdig lovrevisjon. Vi mener dette uansett ikke er nødvendig for å oppfylle lovutvalgets ønske om en raskere og rimeligere saksbehandling. Det kan virke som om lovutvalget kobler krav om oppmålingsforretning sammen med krav om entydig merking og måling (ofte referert som «oppmåling» i NOU'en) når man egentlig drøfter kartfesting.

En oppmålingsforretning innebærer ikke alltid at grensene skal måles og merkes, slik utvalget synes å legge til grunn. I matrikkelforskriften § 40 andre ledd er det allerede tatt høyde for den målemetoden utvalget foreslår innført:

«Der uteareal til eierseksjoner er entydig fastsatt med koordinater, og utearealets avgrensning er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger, er det ikke krav om grensemerking i sammenheng med oppmålingsforretning. Dersom partene ønsker det, kan slik oppmålingsforretning gjennomføres uten oppmøte i marka.»

Vi foreslår at dette bør hjemles direkte i matrikkelloven med et nytt ledd i § 34 med en lignende ordlyd; i oppmålingsforretning som gjelder eksklusive uteareal til eierseksjon er det tilstrekkelig at grensene påvist i tegningsgrunnlaget for seksjoneringsvedtaket (seksjoneringsbegjæringen) legges til grunn. Dette krever også at matrikkelforskriften § 40 andre ledd endrer ordlyd slik at dette gjelder alle uteareal, ikke bare der avgrensingen er synlig i terrenget som entydig forlengelse av sameiets bygninger. En slik oppmålingsforretning, uten oppmøte i marka, kan gjenspeiles i kommunens gebyrregulativ som rimeligere enn oppmålingsforretninger med full merking og måling i marka. Det kan også vurderes å redusere tidsfristene for slik oppmålingsforretning fra seksten til seks uker i matrikkelforskriften § 18.

Vi vil forøvrig også nevne at matrikkelen inneholder *matrikkelenhetsgrenser*, og at visningen for disse er lik uavhengig av matrikkelenhetstype. For eksempel er grenser for festegrund også bruksrettsgrenser på lik linje med eksklusive uteareal til eierseksjon. Dette som en merknad til utvalgets kommentar om at:

«(...) oppmålte tilleggsdeler i dag vises i matrikkelkartet med grenser som er like eiendomsgrensene. Utvalget mener det er uheldig og egnet til å skape forvirring at grenser for en bruksretts omfang vises likt som grenser for eiendomsrett.»

Utvalgets kommentar til at en «oppmåling» ikke gir grensene rettslig troverdighet gjelder i så måte alle matrikkelenhetsgrenser. Vi anser dermed ikke dette som et godt argument for å unnlate oppmålingsforretning for uteareal for eierseksjoner. Det er likevel langt færre tvister om eiendomsgrense som er fastsatt i oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter

tidligere lovverk, enn det er for matrikkelenhetsgrenser som ble etablert før det kom krav om nøyaktig merking og måling. Se for øvrig vår kommentar om økende beviskraft for registrert informasjon lenger ned.

Et annet viktig grunnprinsipp for eiendomsregistrering er funksjonsdelingen mellom matrikkelen og grunnboken. En matrikkelenhet er først betraktet som endelig opprettet på tidspunktet for tinglysing. Tinglysing forutsetter igjen at matrikkelenheten først er registrert i matrikkelen jf. matrikkelloven § 24 første til tredje ledd.

Vi vil også påpeke at dagens digitalisering og tilgjengeliggjøring av data på internett og i applikasjoner sannsynligvis vil medføre at opplysninger som er registrert i matrikkelen får sterkere beviskraft i fremtiden. Dette har også en side inn mot at matrikkelen oppfyller kravet til publisitet:

«I dette ligg at aktørar som treng eigeomsinformasjon ikkje skal kunne vise til at dei har vore uvitande om opplysningar som på det aktuelle tidspunktet faktisk var registrerte i matrikkelen. Ein måte å ettervise data på er å skaffe fram eit matrikkelbrev som etter utskriftsdatoen gir grunnlag for framtidig dokumentasjon.» (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 59)

Når andre myndigheter registrer opplysninger i matrikkelen, som for eksempel forurenset grunn, kulturminner eller offentlige pålegg, er det sentralt at opplysningene knyttes til riktig matrikkelenhet slik at aktuell myndighet direkte ut fra matrikkelen kan forholde seg til rett eier og omvendt at en eventuell kjøper skal kunne gjøre seg kjent med at på vedkommende eksklusive uteareal til eierseksjon hviler kulturminne, forurenset grunn eller andre offentlige pålegg.

Det er derfor svært viktig at den geografiske utstrekningen til eksklusive uteareal til eierseksjoner fremgår av matrikkelkartet.

3.2.9 Anleggseiendom som subsidiær løsning

Kartverket støtter utvalgets forslag om at anleggseiendom ikke lenger skal være en subsidiær løsning. De kriterier for kommunens vurderinger, og i en viss grad også Kartverkets vurderinger, som er nedfelt i departementets veileder til matrikkelforskriften § 29, er svært kompliserte. Det har vist seg å være unødig vanskelig for både kommunal og statlig myndighet å ta stilling til hvilke rettslige og praktiske hensyn som skal legges til grunn ved vurderingen av om et volum skal organiseres som en anleggseiendom, eller som en bruksrett som ligger til en sameieandel, eventuelt i et eierseksjonssameie. Den subsidiære ordning som er nedfelt i matrikkelloven § 11 fjerde ledd bør utgå.

Kartverket vil imidlertid understreke at vilkåret i matrikkelloven § 11 første ledd bør bestå:

«Vedkommande anleggseigedom skal være ei sjølvstendig funksjonell eining, klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane eller anleggseigedommane den nye anleggseigdommen eventuelt blir skilt frå.»

3.3 Kjøperetten

Kjøperetten håndheves ikke på noen måte av Kartverket, og dagens ordning med kjøperett synes således ikke ha noen innvirkning på Kartverkets bruk av tinglysingsressurser. Kartverket går imot at det innføres andre former for løsningsretter som krever en håndhevelse fra Kartverkets side.

3.7.2 Eierseksjonssameie som rettighetshaver i realregister

Kartverket støtter forslaget om at et registrert eierseksjonssameie skal kunne innføres i realregister som rettighetshaver. Hva gjelder grunnboken, har tradisjonell oppfatning vært at et eierseksjonssameie ikke kan fremkomme som hjemmelshaver, jf. begrepsbruken i

tinglysingsloven § 14 tredje ledd med hensyn til andre rettigheter enn eiendomsrett. Denne oppfatning er basert på at et eierseksjonssameie ikke er et rettssubjekt. Vi støtter forslaget om at eierseksjonssameiet må være registrert i Foretaksregisteret for å kunne fremkomme av grunnboken som rettighetshaver. Det kan ikke være tilstrekkelig at eierseksjonssameiet er registrert i Enhetsregisteret. En innføring av sameiet som hjemmelshaver vil kunne være ressurs sparende for Kartverket som tinglysingsmyndighet. Kartverket vil grunnet legitimasjonsregelen i tinglysingsloven § 13 sjette ledd, jf. eierseksjonsloven § 43 første ledd forholdsvis enkelt kunne godta styrets underskrift på dokumenter som begjæres tinglyst knyttet til sameiets fellesarealer, uten å måtte gjøre omfattende undersøkelser for å bringe på det rene om de som påberoper seg å underskrive som styrerepresentanter, virkelig opptre på vegne av et ofte stort antall sameiere. Disse sameiere kan tenkes ikke nødvendigvis utgjøre samtlige sameiere i et eierseksjonssameie; hvis så ikke er tilfellet, vil ikke de angivelige styremedlemmer være legitimert til å underskrive på sameiernes vegne.

3.9.2 og 3.9.3 Utbyggingsmodeller

Utvalget har påpekt behovet for en ordning som vil sikre en utbyggers interesser ved et byggeprosjekt over flere byggetrinn. Ikke minst av hensynet til fremtidige stordriftsfordeler kan det være ønskelig at et prosjekt som må gå over flere byggetrinn, ender opp som ett eierseksjonssameie på én grunneiendom. Utbyggeren vil ved en trinnvis utbygging ikke kunne gi fra seg styringsretten over prosjektet; slik styringsrett vil utbyggeren miste dersom kjøpere av seksjoner overtar disse fortløpende under byggeprosessen, og dermed også får stemmeretten som ligger til sameierposisjonen. Utvalget har til illustrasjon av problemstillingen nevnt tre modeller som i stor grad kan ivareta utbyggers interesser. Kartverket vil kort kommentere disse tre modellene.

En i dag ikke sjelden brukt modell, er at utbyggeren etablerer en *utbyggingsseksjon*. Denne modell kjennetegnes av at det etableres et eierseksjonssameie der det etableres én seksjon som har et særlig stort uteareal som tilleggsdel, og der meningen er at utearealet gjerne i forskjellige trinn skal utbygges. Arealet som utbygges blir ved reseksjonering til mange nye seksjoner. Etterhvert som disse seksjonene oppstår, blir nevnte tilleggsdel tilsvarende redusert. Ved fullføring av utbyggingen vil tilleggsdelen stort sett være redusert til et svært lite areal, eller i sin helhet være avviklet. Det er etablert en langvarig praksis på at utbyggeren alene kan begjære reseksjonering etter eierseksjonsloven § 12 i slike tilfeller, men der sameiet gjerne må samtykke til slik reseksjonering ettersom stemmerettsreglene vil bli endret i slike tilfeller. Det søkes ikke sjelden tinglyst erklæringer der nye seksjonseiere skal forplikte seg til å stemme på en bestemt måte ved fremtidige sameiermøter, og der stemmene skal sørge for at utbyggeren får fullført sin utbyggingsplan. Kartverket har vært skeptisk til lovligheten av slik fremtidig stemmebinding og av den grunn også vært noe restriktiv med å godta slike erklæringer tinglyst. Det er behov for en avklaring av om modellen med utbyggingsseksjon er lovlig, og om sameiere på lovlig måte kan avgi den aktuelle type erklæring om hvorledes de og andre eiere av seksjonen skal måtte stemme så lenge utbyggingsprosjektet løper.

Utvalget har videre skissert en modell som følger utbyggermodellen i *borettslagsloven § 2-13 (2)*. Lovgiver kan tenkes også i eierseksjonsloven innta en bestemmelse som gjør at utbyggeren kan beholde styringsretten over prosjektet ved at kjøpere av nyoppførte seksjoner (bruksenheter), inntil videre kun overtar en bruksrett til «sin» aktuelle bolig, og ikke også eiendomsretten til sameieandelen. Ved at seksjonskjøperen i første omgang ikke blir sameier, vil denne bruksberettigede ikke ha stemmerett på sameiermøtet. Utbyggeren vil beholde stemmeretten og kan drive frem sitt prosjekt uten å bli nedstemt på sameiermøtet av de bruksberettigede. Borettenene vil kunne tinglyses som heftelse i de aktuelle seksjoner, og det bør være krav om at de skal tinglyses etter mønster av tilsvarende bestemmelse i borettslagsloven. Borettenene må kunne pantsettes, og et slikt pant i boretten bør ved den boberettigedes senere erverv av seksjonens eiendomsrett automatisk konverteres til å bli pant i eiendomsretten (til sameieandelen). Kartverket vil tro at den to-års frist som fremkommer av tilsvarende bestemmelse i borettslagsloven, lett kan bli for kort. Et større byggeprosjekt vil ofte strekke

seg over lenger tid enn to år, og fristen for utbyggerens overføring av eiendomsretten bør være lenger for at modellen overhodet skal være en reell måte å ivareta utbyggerens ønske om kontroll over prosjektet.

Kartverket går inn for den tredje modellen. Modellen representerer *sterkt forenklede regler for sammenslåing (og splitting) av eierseksjonssameier*. Man mangler i dag etter Kartverkets oppfatning en effektiv fremgangsmåte for sammenslåing av eierseksjonssameier. Utvalget har på side 90-91 gjengitt en sekspunkts-plan som Kartverket benytter ved sammenslåing av eierseksjonssameier. Planen er særdeles omstendelig; den er tidkrevende og setter store krav til formaliteter og tilnærmet samtidig gjennomføring av de seks punktene. Tinglysning av hvert punkt kan bestå av tinglysning av et stort antall dokumenter. Kartverket gir derfor støtte til en lovfesting av regler der hjemmelsforhold (som seksjonseier) og heftelser (panteheftelser og alle andre heftelser som knytter seg til en seksjon) automatisk blir overført til det bestående eierseksjonssameie. Kartverket forestiller seg en lovbestemmelse som går ut på at alle hjemmelsforhold og heftelser fra f.eks. snr. 1, 2, 3 osv i et utgående sameie, automatisk går over til å bli første ledige numre i det bestående eierseksjonssameie. Dersom bestående eierseksjonssameie f.eks. besto av snr. 1-100 forut for reseksjonering, blir de «nye» seksjonene (bruksenhetene) benevnt snr. 101, 102, 103 osv. Dersom person X hadde grunnbokhjemmel til utgående snr. 1, og bank Y hadde tinglyst pantedokument i samme seksjon, vil disse rettighetshavere automatisk få grunnbokhjemmel som (sam)ieier og panthaver i «ny» snr. 101. Den tinglyste panterett vil bestå med samme pantebeløp og med samme prioritet. Lovgiver må sørge for en tilstrekkelig betryggende regel som sikrer de aktuelle sameieres, panthaveres og øvrige rettighetshaveres interesser. Borettslagsloven § 2-13 (4), tomtefesteloven § 18 tredje ledd og matrikkelforskriften § 43 (8) er alle eksempler på at lovgiver positivt har tatt stilling til videreføring av rettighet ved forskjellige former for omstrukturering, og som Kartverket forholder seg til i tinglysningsarbeidet.

Behov for slike sterkt forenklede regler gjør seg tilsvarende gjeldende ved den motsatte situasjon, nemlig at et eierseksjonssameie etablert på én grunneiendom søkes splittes opp i to eller flere eierseksjonssameier på hver sin grunneiendom.

4.4.1 Eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Ordningen med midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesarealer foreslås opprettholdt. Hva gjelder fellesareal som er utendørs, er det vår oppfatning at erklæring om slikt uteareal sjelden blir tinglyst. At slik vedtektsbestemmelse kan tinglyses i grunnboken, til tross for at vedtektsbestemmelsen kan oppnå fullverdig rettsvern ved registrering i Foretaksregisteret etter § 28, følger av LB-2007-103790. Avståelse fra tinglysning av vedtektsbestemmelsen kan nok i en viss grad ha sin begrunnelse i at en tinglysning lett vil være avhengig av oppmåling av arealet, jf. matrikkelloven § 12 og matrikkelforskriften §§ 30 og 35. Kartverket har ingen innvending mot at ordningen med midlertidig eksklusiv bruksrett består.

Likeledes har Kartverket ingen innvending mot at det i vedtektene innføres en ordning med varige, eksklusive bruksretter til spesifikke fellesarealer, dog ikke på bekostning av det som allerede er omtalt i pkt. 3.2.8. Begjæring om tinglysning av slike bruksretter kan utløse krav om matrikulering, jf. matrikkelforskriften § 30.

4.4.2.1 og 4.4.2.2 Vedlikeholdsplikt for fellesarealer og bruksenheter

Utvalget søker i lovforslaget mer spesifikt å fastsette hva som tilligger den enkelt sameier å vedlikeholde, og hva som tilligger sameierne («sameiet») å vedlikeholde. Kartverket har ingen innsigelse mot det foreslåtte, men nevner at en utvidet vedlikeholdsplikt kan tinglyses som heftelse på en seksjon som påtar seg en vedlikeholdsplikt som går utover hva som vil følge av lovens normalordning. Likeledes kan det tenkes at sameierne («sameiet») påtar seg en utvidet vedlikeholdsplikt; en slik plikt vil kunne tinglyses som heftelse på samtlige seksjoner, og sameiets styre vil etter tinglysningsloven § 13 sjette ledd være legitimert til å underskrive slikt dokument på vegne av samtlige sameiere.

Generelle innspill

Oppløsning av eierseksjonssameier

Det kan være flere årsaker til at et eierseksjonssameie ønskes oppløst. Det kan for eksempel tenkes at én eier har hjemmel til alle seksjonene, og av den grunn ønsker å oppheve seksjoneringen. Videre kan det tenkes tilfeller hvor sameierne ønsker å erstatte eierseksjonssameie med et ordinært tingsrettslig sameie. Eiendommen får da kun ett grunnboksblad og sameiebrøken i det slettede eierseksjonssameiet legges da til grunn for fordelingen av grunnbokshjemmelen. Eierseksjonssameiet vil ikke bli slettet hvis den nye tilstanden er i strid med eierseksjonsloven § 2. Det kan også være tilfeller hvor man ønsker å oppløse sameiet for å fradele selvstendige matrikkelenheter.

Når seksjoneringen slettes, vil pant i de opprinnelige seksjonene gå over til å hefte i den ideelle andelen som seksjonens sameiebrøk representerer. Dersom samme person(-er) har grunnbokshjemmel til flere eller alle seksjoner før slettingen, og seksjonene er beheftet med forskjellige panteretter, vil slettingen av seksjoneringen kunne føre til kompliserte prioritetsforhold i eiendommen. Men ettersom panterettene hefter i ulike ideelle andeler, regnes det ikke som prioritetskollisjoner.

Vi finner ikke at det er foreslått bestemmelser for oppløsning av eierseksjonssameier. Og vi skulle gjerne sett at det ble vedtatt slike regler. Dette for å sikre en ryddig og troverdig grunnbok og for å unngå hjemmels- og heftelsesutfordringer som kan oppstå i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier.

Regulering av hvilke matrikkelenhetstyper som kan seksjoneres

Kartverket godtar i dag seksjonering av følgende matrikkelenhetstyper: grunneiendom, anleggseiendom og festegrund (arealfeste og punktfeste).

Jordsameie, som er en variant av realsameie, godtas ikke seksjonert – ei heller grunneiendommer som har andel i slikt jordsameie.

Festegrund er i matrikkelloven § 5 e definert som *«del av grunneigedom eller jordsameie som nokon har festerett til, eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til.»*

For det første bærer festegrund preg av å være en «midlertidighet», for det andre er det et spørsmål om det skal være adgang til å seksjonere særskilt matrikulerte «eksklusive og varige bruksretter».

Ved etablering av et eierseksjonssameie etablerer man en varig eierform, og Kartverket er av den oppfatning at det er en noe motstridende handling å etablere en varig eierform basert på en ikke fullt ut permanent matrikulær struktur. Især ved etablering av et eierseksjonssameie på et punktfeste, mener Kartverket man har et svært dårlig matrikulært utgangspunkt for etablering av en varig eierstruktur. Kartverket går på denne bakgrunn imot at et eierseksjonssameie skal kunne etableres på matrikkelenhetstypen festegrund, det være seg både punktfeste eller arealfeste.

Med vennlig hilsen

Ingunn Dynna
Registerfører

Linda S. Lilleenget
Juridisk rådgiver

