

Merknader til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

5.1.2 Kapittel II - Seksjonering

§ 6 femte ledd første punktum.

Det foreslås å åpne for mulighet til seksjonering ved rammetillatelse.

Det skjer ofte endringer fra RA til det søkes om IG. Dette gjør at grunnlaget for seksjoneringen kan bli feil. Med flere reseksjoneringsprosedyrer kan det fort bli mye veiledning i flere omganger for kommunen.

Se også kommentarene til ny §14.

Vi er uenig i denne endringen.

§ 7 annet ledd fjerde punktum.

«Skal ubygde deler av eiendommen inngå i bruksenhet, skal rekvisisjon av oppmålingsforretning over uteareal følge begjæring.» **Bør bestå.**

§ 7 nytt femte ledd.

Vi mener det må være like frister for behandlingstid på saker.

§ 7 nytt sjette ledd.

Enig i at gebyret bør kunne settes til selvkost, og følge Matrikkelloven når det gjelder uteareal.

§ 9 første ledd ny setning.

Det er rekvisisjonsplikten som er ansvarlig for å levere korrekte plantegninger og situasjonsplan som skal følge seksjoneringsbegjæringen. **Ta bort:** «Kommunen utarbeider endelig situasjonsplan og plantegninger med innhold som nevnt i § 7, og planen og tegningene skal følge seksjoneringsvedtaket.»

Utvalgets forslag er begrunnet med at Eierseksjonsloven er og bør være et privatrettslig regelverk. Da rimer det ikke at det er kommunen sitt ansvar å utarbeide situasjonsplan og tegninger. Hvem er ansvarlig om rekvisisjonen får en annen seksjonering enn tenkt på grunn av misforståelser med endelig kart og tegninger? Kommunene bør ha en veiledningsplikt, men ikke være ansvarlig for å komplimentere kart og tegninger til en seksjonsbegjæring.

§ 9 andre ledd.

En endring av kravet til oppmåling av uteareal vil i mange tilfeller medføre at grenser med dårlig kvalitet blir lagt inn i Matrikkelen. Det kan skape forvirring om råderettsgrenser. Dette kan ikke være ønskelig. Det bør være opp til den lokale matrikkelmyndigheten å bestemme om oppmålingsforretning av uteareal i marka bør utføres.

Seksjonert uteareal som ikke oppmåles vil gjøre det betydelig billigere å seksjonere med eksklusiv bruksrett til uteareal fremfor å etablere ny eiendom. Vi er redd vi dermed vil få færre nye eiendommer og flere seksjoner med uteareal. Dette mener vi er en uheldig utvikling.

Grunneiendommen er den beste og mest oversiktlige eierformen når det kommer til eneboliger og rekkehus, og det bør oppmuntres til å velge grunneiendommen. Vi vil faktisk hevde at det burde være en regel som sier at dersom eiendommen med fordel kan deles skal det ikke etableres eierseksjoner. Eierseksjoner er særlig vanskelig ved fremtidig utnytting av eiendommen.

Utnyttelsesgrad forholder seg til hele eiendommen, og om man bygger garasje på den ene seksjonen er det kanskje ikke plass på den andre. Videre er råderetten ganske begrenset da det må innhentes samtykke fra de andre seksjonseierne. Et tredje moment er at folk flest (også takstmenn og eiendomsmeglere) ikke forstår forskjellen mellom en grunneiendom og en seksjon. Det faktum at matrikkelen ikke skiller på råderettsgrenser og eiendomsgrenser bidrar til denne forvirringen.

Dersom utvalgets forslag opprettholdes, må man skille på kvaliteten og type grense. For eksempel:

Ingen oppmåling, ingen grenser i matrikkelen. Dersom de likevel skal legges inn i matrikkelen, skal det ha egen kvalitet og egenskap.

Hvorfor skal akkurat disse rettighetsgrenser inn i matrikkelen og ikke andre som jakt, vegrett, vann og avløpsnett med flere?

§ 11 andre ledd nytt fjerde punktum

Positivt at et sameie kan være en juridisk enhet.

4.3 Kapittel III - Reseksjonering

§14-18 oppheves

Vi er positivt til at forkjøpsretten oppheves.

Ny §14 kommunens rett til å kreve reseksjonering

Kan bli mange tolkninger av «avvik av betydning». Hvordan skal man oppdage avvik? Det kan bli ressurskrevende å ha et system for å fange opp dem som har seksjonerte eiendommer som ikke «stemmer med» virkeligheten. **Vi er skeptisk til dette tillegget.**

5.2 Endringer i matrikkeloven.

Matrikkelovens § 6

Endres ikke, beholdes.

§11 fjerde ledd oppheves

Positivt at dette oppheves: «Anleggseigedom kan ikke opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjonssameige.»

