



Statens vegvesen

Kommunal og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Sak 14/5627

Behandlende enhet:
Vegdirektoratet

Saksbehandler/innvalgsnr:
Marit Gagnat - 22073682

Vår referanse:
2013/134677-004

Deres referanse:

Vår dato:
11.12.2014

Høringsinnspill til NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Statens vegvesen er ikke høringsinstans til NOU 2014:6, men ønsker likevel å komme med noen innspill til utredningen. Vi viser forøvrig til vårt tidligere innspill til eierseksjonsutvalget i forbindelse med revidering av eierseksjonsloven datert 11.12.2013.

Statens vegvesen er en stor utbygger av riks- og fylkesveger og i den forbindelse har vi behov for å erverve grunn og rettigheter fra seksjonerte eiendommer. Selv om vi i en grunnervervssammenheng skal forholde oss til en seksjonert eiendom tilnærmet lik en annen eiendom, er det likevel forhold ved en seksjonert eiendom som gjør den noe spesiell i forhold til andre eiendommer. Dette skaper en del problemstillinger som vi mener må belyses i NOU'en.

Under har vi trukket fram tre hovedpunkter vi ønsker at utvalget skal følge opp. Selv om dette er et innspill fra Statens vegvesens behov, vil vi tro at dette også er aktuelle punkter å få belyst for andre offentlige etater.

Statens vegvesen foreslår en konkret oppfølging av tre områder:

1. Definisjon av uteareal tilhørende en seksjon – kommentarer til punkt 3.2.8 i utredningen.
2. Grunnerverv – viser til punkt 3.9.3 som kun omhandler internt deling. Statens vegvesen etterlyser også en vurdering rundt ekstern fradeling/arealoverføring f.eks. ved grunnerverv.
3. Hjemmel for det offentlig til å kreve reseksjonering ved erverv av grunn til offentlig veg- eller jernbaneformål.

1. Definisjon av uteareal tilhørende en seksjon

Utvalget foreslår i punkt 3.2.8 – *Oppmåling av tilleggsdeler*- å reversere eierseksjonsloven

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
0033 Oslo

Telefon: 02030
Telefaks: 22 07 37 68
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brynsengfare 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

§ 9 annet ledd slik at kravet til oppmåling av alle utendørs tilleggsdeler oppheves. Vurderingen går på hva som er nødvendig for å beskrive og definere et tilleggsareal i horisontalplanet (x, y koordinater).

Vi etterlyser at utvalget vurderer om et tilleggsareal også skal defineres i høyden og/eller dybden. Hvor går grensen mellom utearealet til eierseksjonen og fellesarealet f.eks. i undergrunnen? Er det naturlig å anse områdene under bakken som fellesareal, eller strekker grenser for et uteareal seg så langt ned i bakken på samme måte som en grunneiendom? Hvem er eventuell part dersom undergrunnen til et uteareal blir berørt, f.eks. ved bygging av en tunnel, er det seksjonseieren, sameiet eller begge?

Behovet for å definere grensene til utearealet også i vertikalplanet, ble også påpekt av Statens vegvesen i vårt innspill av 11.12.2013, men er etter det vi kan se ikke kommentert i utredningen. Det er ønskelig at utvalget gir en tydeligere definisjon av dette.

I forbindelse med reversering av kravet til oppmåling, sier utvalget blant annet at oppmåling er uheldig og at det er *egnet til å skape forvirring at grenser for en bruksretts omfang vises likt som grenser for eiendomsrett*. Dette utsagnet skaper uklarhet med tanke på hvordan utvalget definerer et seksjonert uteareal. Er utearealet å forstå som *eid* av den enkelte seksjonseier, som en *form for feste grunn* eller mener utvalget at utearealet kun er en *eksklusiv bruksrett/servitutt* der selve eierskapet ligger hos sameiet?

2. Grunnerverv

Utvalget omtaler intern sammenslåing og deling mellom seksjoner i punkt 3.9.3, men omtaler ikke endring av seksjonert eiendom som følge av ekstern fradeling /arealoverføring f.eks. ved grunnerverv.

I Miljøverndepartementets merknader til matrikkelforskriften av 26.06.2009, står følgende om § 33 femte ledd første punktum når det gjelder arealoverføring fra et uteareal:

«Femte ledd første punktum innebærer at det f.eks. ikke kan overføres areal fra en grunneiendom dersom det overførte arealet omfatter et punktfeste. Det kan heller ikke overføres areal fra et eierseksjonssameie dersom hele eller deler av arealet utgjør en seksjon, det være seg hoveddel eller tilleggsdel. Arealoverføring kan således ikke omfatte areal som ligger som uteareal til en eierseksjon. Slike saker må eventuelt løses med reseksjonering for arealoverføring.»

(Understreking gjort her)

Ut ifra denne kommentaren er det nærliggende å tolke utearealet til en eierseksjon som en form for eier- eller bruksretts-lag som ligger over den felles grunneiendommen som tilhører sameiet, tilnærmet slik en festegrund ligger som et eget lag/nivå over grunneiendommen.

Vil en reseksjonering i et slikt tilfelle kun være en teknisk øvelse for å få det seksjonerte arealet ned på nivå med grunneiendommen (fellesarealet), eller vil det medføre noen formell endring til den berørte eierseksjonen? Vil f.eks. sameierbrøken endres ved en slik fradeling/reseksjonering av uteareal?

3. Hjemmel for det offentlig til å kreve reseksjonering

Dersom det ikke blir noen endring på kravet om reseksjonering ved arealoverføring fra utearealet til en eierseksjon, ønsker vi at utvalget skal åpne for at ny eierseksjonslov må gi

stat, fylkeskommune eller kommune hjemmel for å begjære reseksjonering når areal fra en eierseksjon skal erverves til offentlig veg- eller jernbaneformål.

Det bør med andre ord finnes en tilsvarende hjemmel i eierseksjonsloven til reseksjonering som det finnes i plan- og bygningsloven § 21-6 sjette ledd, første punktum:

“De som er nevnt i lov om eigedsregistrering § 9 kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til arealoverføring.”

Dette fordi det kan ta år fra vi undertegner avtale om arealoverføring med tilhørende fullmakt til å begjære reseksjonering, til veganlegget er ferdigstilt og endelig reseksjonering kan finne sted. Dersom eierseksjonen i mellomtiden har byttet eier, mangler vi fullmakt for å begjære reseksjonering. Også dette punktet ble påpekt i vårt tidligere innspill av 11.12.2013.

Utvalget har i punkt 3.2.7.4 åpnet for at kommunen skal kunne gis hjemmel til å reseksjonere, men da kun som et avbøtende tiltak dersom det som er bygges avviker vesentlig fra det som ble seksjonert når rammetillatelsen forelå.

Som vi prøver å belyse, er det flere uavklarte problemstillinger knyttet til grunnerverv fra en seksjonert eiendom som vi ber utvalget om å vurdere nærmere og avklare.

Seksjon for planlegging og grunnerverv
Med hilsen


Gyda Grendstad
Avdelingsdirektør


Marit Gagnat

