



VANG KOMMUNE

Landbruk/teknisk etat

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8002 Dep
0032 OSLO

Dykkar ref.:

Vår ref.:

LEIKAR -14/570 -1

Arkiv:

L31

Vår dato:

12.12.2014

NOU 2014:6 - Revisjon av eigarseksjonsloven - høyringsmerknad frå matrikkelførarar i Valdres

Vedlagt følger høyringsmerknad frå matrikkelfaggruppa i Valdres.

Dei seks kommunane i Valdres har sidan 2005 hatt eit velfungerande GIS-samarbeid. Matrikkelførarar/landmålarar utgjer ei av 5 faggrupper i geodatasamarbeidet som jamleg møtast for kompetansedeling, drøfting av prinsippaker, rutinebygging o.a. Faggruppa har innspel til NOU 2014:6 – Revisjon av eigarseksjonsloven ut frå den erfaring vi gjennom vårt arbeid har med Matrikkelloven og tilgrensande lover som Plan- og bygningsloven og Eigarseksjonsloven.

For matrikkelgruppa i VGIS

Med helsing

Kari-Birgit Lien

Matrikkelførar/landmålar

Dir. tlf.: 61369473

E-post: kari-birgit.lien@vang.kommune.no

Side 1 av 1



GIS-samarbeid i Valdres

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8002 Dep
0032 OSLO
postmottak@kmd.dep.no

Deres ref:

Saksbehandler:
LEIKAR

Vår ref.:
14/570 -1

Dato:
Valdres 12.12.2014

NOU 2014:6 - Revisjon av eierseksjonsloven - høringsmerknad fra matrikkelførere i Valdres

Som matrikkelførere og landmålere i Valdres tar vi del i kommunenes forvaltning etter Matrikkelloven og tilgrensende lover som Plan- og bygningsloven og Eierseksjonsloven og vil på denne bakgrunn kommentere enkelte punkter i Utvalgets innstilling til revisjon av Eierseksjonsloven.

Kommunene bør ikke fatte vedtak etter lover som står i motstrid (§6.2)

Dersom Utvalgets tilråding om rett til seksjonering av enheter som etter Pbl ikke er lovlig oppretta videreføres, vil det skade kommunenes troverdighet og villedde brukerne.

Det er i strid med god forvaltningsskikk å fatte kommunale vedtak som kan bringe uvidende 3.part inn i etterfølgende økonomiske og rettslige prosesser. Det vil normalt ikke være de samme partene som høster økonomisk gevinst av seksjoneringsvedtak som blir pålagt utbedringskrav etter Pbl for lovlig å få tatt seksjonert enhet i bruk, eller få tilgang til areal som Pbl-vedtak før seksjoneringstidspunktet har regulert til angitte formål.

Det bør ikke åpnes for seksjonering på grunnlag av rammesøknad (§6.5)

Omfanget av endringer fra rammesøknad til godkjent byggesøknad er veldokumentert. Endringene vil utløse krav om reseksjonering alt før seksjonseierne har tatt enhetene i bruk, Samtykkevedtak fra berettigede, pantefrafall, oppgraderte tegninger osv vil fort ta år for rekvirent å framskaffe i omfattende prosjekter og det blir et uryddig landskap for markedet, beboere og forvaltningen. Det vil være konfliktskapende, byråkratisk og villedde kjøper. Seksjonering bør ikke fremmes før byggesøknad er godkjent og reseksjonering bør ikke fremmes før ombygging er gjennomført.

Side 1 av 3

Postadresse : *Kommunehuset* Tlf : 61 36 94 00 Org.nr : 961 382 246 URL : <http://www.vang.kommune.no>
Tyinvegen 5161 Fax : 61 36 94 01 Kom.nr : 0545 e-post : post@vang.kommune.no
2975Vang i Valdres

Det bør ikke åpnes for seksjonering av næringsenhet i strid med planformål etter Pbl (§6.6) Næringsenhet omfatter erfaringsmessig areal som ikke er ferdig klargjort på seksjoneringstidspunktet og omfatter normalt areal sameierne har en berettiget forventning om bruk av, gitt gjeldende Pbl-vedtak. Om det blir innført seksjoneringsrett i næringsareal fristilt fra vedtatt Pbl-formål og krav vil det være konflikt drivende.

Kommunene bør ikke reduseres til dokumentekspeditør for rekvirent (§6.2)

Uten kontrollhemler og sanksjonsmuligheter bør kommunene heller ikke ha vedtaksmyndighet i seksjoneringssaker. I Utvalgets innstilling reindyrkes Esl som en privatrettslig lov; kommunenes oppgaver blir dokumentregistrering, matrikkelføring og veiledning. **Uten sanksjonsmuligheter og uten samordning med tilgrensende lover kommunene forvalter, bør oppgaver etter Esl i sin helhet overføres Kartverket.** Det er meningsløst at kommunene skal drive veiledning i strid med egne vedtak, stilltiende godta dokumenter (les vedtekter) som undergraver eller er i motstrid til rekvisisjonen det skal fattes vedtak på grunnlag av, eller matrikkelføre (inkludert adressere) ulovlige enheter etter annet lovverk. Ønsker lovgiver en slik Eierseksjonslov bør ikke kommunene involveres i forvaltningen av den.

Vedtekter (§6.2)

Etter gjeldende lov skal kommunen påse at det finnes sameigevedtekter, men har ikke noe med å lese hva som står i dem. Etter Utvalgets innstilling skal kommunene heretter heller ikke se vedtektene (partene skal egenerklære at de finnes). Hensikten er åpenbar. I vedtektene avtales svært ofte bruk og bruksordninger som er i motstrid til det rekvirenten har ført på seksjoneringsbegjæringen – ikke minst om eksklusiv rett til uteareal. Av hensyn til kjøper og ryddighet har noen kommuner påpekt slik motstrid mellom vedtekter og rekvisisjon og anmoda om samsvar. Samtidig kan vedtektene endres av sameiet straks de er vedtaksføre, uten noen meldeplikt til offentlig myndighet. **Av hensyn til integritet hos den enkelte saksbehandler og publikums tillit til kommunale vedtak, støtter vi forslaget om at vedtektene ikke skal vedlegges rekvisisjonen.** Tinglysingen har alt i mange år beskyttet seg selv fra slik innsikt ved å pålegge kommunene ikke å videresende vedtekter når melding om seksjonering skal tinglyses. **Det betyr ikke at vi støtter slik mulig villedning av parter og myndigheter, men det understreker at kommunene ikke bør være involvert.**

Oppmålingsplikt av uteareal (§6.1)

Gitt gjeldene mulighet til å avtale andre løsninger i vedtektene enn det rekvisisjonen uttrykker, er vi helt enige i Utvalgets innstilling av oppheving av måleplikt ved eksklusiv bruksrett til utearealer. Vi anbefaler at måleplikt oppheves også der utearealet utgjør øyer o.a. former som ikke kan utledes av byggelinjer. Om partene «seg i mellom» likevel ønsker eksklusive bruksrettsgrenser oppmålt, bør det ikke skje som oppmålingsforretning etter Matrikkelloven. Dette vil understøtte Utvalgets vektlegging av en privatrettslig lov; tolking av bruksrettsavtaler og tilhørende vedlegg er privatrettslig.

Det er ulogisk å merke bruksrettsgrenser med grensekuler godkjent for eiendomsgrenser og det er ulogisk å vise slike grenser på matrikkelkartet som eiendomsgrenser. Slikt bidrar ikke til edruelighet i eiendomsmarkedet, det favoriserer profesjonelle aktører og villeder seksjonskjøpere til å tro at uteareal/tomta er delt og undergraver bevisstheten om at seksjonering er sameie – også i den samla grunnen de eksklusive bruksrettene hviler på. Matrikkelen viser ellers ikke bruksretter, slik bør det også være med bruksretter etter seksjoneringsloven – inntil matrikkelsystemet eventuelt utvides til å synliggjøre bruksretter.

Av dette følger at grenser for eksklusiv bruksrett til uteareal ikke bør synliggjøres i Matrikkelen – uansett om kilden er situasjonsplan eller koordinatmålt. Dette vil understreke Esl's privatrettslige karakter og at det er sameierne som fullt ut må stå for forvaltning og tolking av private avtaler. Det er ikke tjenlig at kommunene skal få rollen som appellinstans for seksjonseiere i tolking av avtaler kommunene ikke har hatt innflytelse over.

Gebyr (§7)

Vi registrerer med tilfredshet at Utvalget tilrår selvkost for oppgaver etter Esl, det har vært krevd fra kommunene fra før forrige lovendring. Vi kan likevel ikke se at arbeid kommunene måtte få ved eventuelt å kreve retting av ulovlige seksjoner er sikra selvkosthjemmel. Det økonomiske og juridiske ansvaret kommunene måtte pådra seg ved å kreve sletting av ulovlige seksjoner og annen inngripen i tinglyste seksjoner er heller ikke tilstrekkelig belyst. Saksbehandlingsrutiner, ansvar, roller, gebyrdekning, ressurs- og kompetansebehov må synliggjøres–dette er mangler som må bøtes om departementet viderefører Utvalgets tilråding.

Det oppfattes som liten tillit til kommunene når Utvalget hevder at enkelte seksjonerings saker er så lite arbeidskrevende at kommunene burde fravike sitt eget regulativ fordi de ikke har satser som er lave nok for de faktiske oppgavene.

Saksbehandlingstid (§7)

Kommunene forholder seg til den saksbehandlingstid (6 uker) de blir pålagt og de avkortingsregler som blir innført. Om oppgavene etter sin karakter blir overflytta til Kartverket i revidert lov, regner vi med at departementet vil legge de samme frister og avkortingsregler til grunn.

Avslutning

Som mange andre som har avgitt høringsmerknad mener også vi at kommunenes arbeid i seksjonerings saker har vært og er konfliktforebyggende. Vi støtter fullt ut merknaden fra Bergen kommune der de bl.a. skriver: «Det er god samfunnsøkonomi at det er overenstemmelse mellom hva som seksjoneres og hva man får brukstillatelse til. Det er bedre å avklare/avdekke mangler på forhånd, enn etter at eiendommen er seksjonert og at tredjepersoner er kommet inn i saken. Det er langt ifra alle tvister som lar seg løse gjennom rettsprosesser / omgjøring av salg i ettertid. Det burde være et klart formål å unngå konflikter. Unngå at partene skal måtte gå rettens vei for å få orden på salget. Man legger nå opp til at konfliktnivået i samfunnet vil kunne øke».

Matrikkelfaggruppa i Valdres anmoder departementet om å bruke den samordningsmulighet departementet rår over – ved at de nå har det overordna ansvaret både for Pbl, MI og Esl - til å tydeliggjøre koblingen mellom de ulike lovene, sikre ensarta begrepsbruk og nødvendige virkemidler for oppfølging av loven(es) intensjon. Uten relevante virkemidler bør kommunene ikke lenger ha oppgaver etter lov om eierseksjoner og forvaltning av loven bør overføres Kartverket og seksjonssameierne.

Med hilsen

Matrikkelfører/landmåler i Sør-Aurdal:	Bjørn Gustavsen
Matrikkelfører/landmåler i Etnedal:	Siv Byfuglien
Matrikkelfører/landmåler i Vestre Slidre:	Lars Brestad
Matrikkelfører/landmåler i Vang:	Kari-Birgit Lien
Matrikkelfører/landmåler i Øystre Slidre:	Arne Nysveen
Matrikkelfører/landmåler i Nord-Aurdal:	Jo Dalen og Lisbeth Berg

Side 3 av 3