

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Trondheim, 15.11.22

Deres referansenummer 22/4725

**Innspill til høringsnotat -
Forlenget overgangsordning i forbindelse med innføring av krav om landmålerbrev mm
Forslag til endringer i matrikkelforskriften og forskrift om utlevering, videre bruk og annen
behandling av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen.**

Vi viser til Kommunal- og distrikts departementets brev av 19.september 2022 og ovennevnte høringsnotat som foreslår endringer ifb. med anleggseiendommer i matrikkelforskriften §29 femte ledd, § 33 tredje ledd og § 43 andre ledd innledning til andre punktum.

Med bakgrunn i teksten oppfatter vi at intensjonen med endring av matrikkelforskriften ifb. med anleggseiendom er å avklare, og å begrense muligheter til bruk av anleggseiendom som egen matrikkelenhet.

Vi ønsker i dette innspillet å belyse hvordan foreslått endring ifb. med opprettelse av anleggseiendommer vil medføre økt risiko for forbrukers rettigheter ift mulig organisering av boligprosjekter.

Innhold

Notatets føringer	2
Innledning: Om Brauten Eiendom AS og bakgrunn for innspill	2
1. Boligutbygging over flere trinn og år – behov for å slå sammen anleggseiendom.....	3
2. Boligblokker som egne anleggseiendommer – sammenslåing av disse etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.....	3
3. Anleggseiendom med behov for teig.....	4
Oppsummering	4

Notatets føringer

Det er presisert i høringsnotatet at en anleggseiendom ikke kan omfatte flere enn en konstruksjon, og at det foreslås endring i matrikkelforskriften §29 femte ledd, § 33 tredje ledd og § 43 andre ledd innledning til andre punktum.

Notatets merknad til matrikkelforskriftens

1. § 29 femte ledd vedr matrikulering av anleggseiendom

Det ønskes med endringen at en anleggseiendom ikke kan omfatte flere enn en konstruksjon og at konstruksjonen må danne et sammenhengende volum. Det presiseres også at konstruksjoner som møtes i et fellespunkt, ikke kan regnes som en sammenhengende enhet. Endringen innbefatter også et krav om at anleggseiendom ikke kan dannes der anleggseiendommens omriss (anleggsprosjeksjonsflaten) overlapper grunneiendommen og den ikke kan nyttes som grunneiendom på en hensiktsmessig måte.

2. § 33 tredje ledd vedr arealoverføring

Det ønskes her klargjort at matrikkelenheter ikke kan danne separate volum, ses i sammenheng med §29.

3. § 43 andre ledd første og andre punktum - sammenslåing

Det vises til at hovedregel for matrikkelenheter som skal slås sammen, skal utgjøre et sammenhengende areal eller volum, hvor kommunen kan gjøre unntak fra dette kravet på nærmere vilkår i bokstav a til c. Her ønskes det endring ved at dette ikke skal være aktuelt for anleggseiendom.

Innledning: Om Brauten Eiendom AS og bakgrunn for innspill

Brauten Eiendom AS er en landsdekkende aktør som bistår i utbyggingsprosjekter med juridisk organisering av eiendom. Brauten Eiendom har 15 års erfaring med eiendomsdannelse, og bistår i dag mange av de større utbyggere i Norge, med organisering av eiendom i forbindelse med utbyggingsprosjekter. Vi er opptatt av at organisering av eiendom skal sikre forbruker juridisk og økonomisk, samt at organisering av eiendom skal hensynta muligheten for bærekraftig og samfunnsnyttig utbygging.

Urbanisering og fortetting er mer og mer utbredt med komplekse utbygginger, og større krav til tomteutnyttelser. Dette medfører store bygningskompleks med sammensatte brukere som f eks, sykehjem, boliger og andre næringsarealer på samme eiendomsgrunn.

Organisering av prosjekter med alle dens faktorer ift bruk og drift er avgjørende å hensynta ved eiendomsdannelse, og man må her helt klart skille bruksområdene ved å danne egne eiendommer, herunder anleggseiendommer.

Vi ønsker å optimalisere organiseringen på en slik måte at det gir en juridisk god og varig løsning for brukere.

Opprettelse av anleggseiendommer for ulike formål vil sikre både bolig, næring og evt andre (sykehjem, omsorgsboliger mm) en effektiv, forsvarlig og økonomisk drift for alle rettighetshavere og vil forhindre at motstridene interesser legger unødige bånd på den eksklusive eierrådighet til den enkelte.

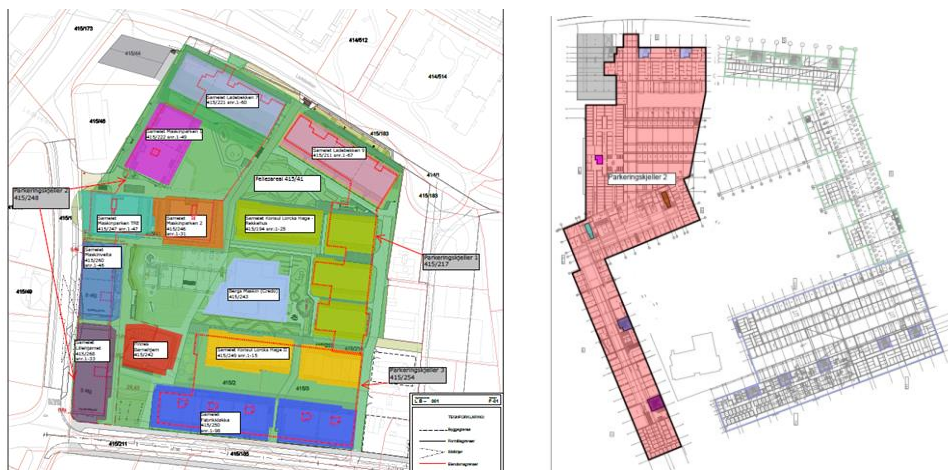
Egne eiendommer til ulike formål gir en generell bedre handlefrihet, både ift drift og vedlikehold, samt fremtidige muligheter for evt endringer.

Her følger noen eksempler på typiske prosjekter hvor bruk av anleggseiendom er nødvendig for å kunne gi varig sikkerhet for den enkeltes bruk og rettigheter av regulerte formål.

1. Boligutbygging over flere trinn og år – behov for å slå sammen anleggseiendom

Eksempel på typisk prosjekt med utbygging over flere år.

Første byggetrinn ble ferdigstilt i 2013, mens siste byggetrinn ble ferdigstilt i slutten av 2021.



Utbyggingen omfatter totalt 290 boliger og parkeringskjeller som er underliggende både boliger, fellesareal, samt offentlige areal. Da utbyggingen går over 8 år har det ikke vært mulig å legge alle boliger og parkeringskjeller i en og samme eiendom, både ifht salgstakt, men også ifht offentlige godkjenninger.

Prosjektet består av 10 eierseksjonssameier som alle er egne eiendommer – 3 parkeringskjellere som egne eiendommer organisert som realsameier, samt egen eiendom til fellesareal som er felles for alle boliger innenfor reguleringsplanen. For å kunne hensynta byggetrinn og salgstakt, formålsgrenser og arealer iht reguleringsplan så må alle byggetrinn deles opp som egne eiendommer.

Parkeringskjeller 2 ligger under 6 eierseksjonssameier, samt regulerte fellesarealer.

Parkeringskjelleren er bygget ut i 3 byggetrinn og følgelig fradelt i 3 anleggseiendommer.

Parkeringskjelleren er sammenslått til et gnr/bnr (anleggseiendom) og er organisert som et tingsrettslig realsameie.

For å kunne fradele denne kjelleren som en egen anleggseiendom ved første fradeling, ville det forutsatt at det forelå igangsettingstillatelse for hele kjelleren på det tidspunkt. Utbygger må forholde seg til detaljprosjektering pr byggetrinn, dette ut i fra kostnadshensyn og ift salgstakt med byggelånsbankens krav til 70% salg. Derav blir det fradelt egne anleggseiendommer til de enkelte deler av parkeringskjellerne til de enkelte byggetrinn, som vi da igjen vil måtte sammenslå for å danne endelig eiendom til sameiet.

2. Boligblokker som egne anleggseiendommer – sammenslåing av disse etter bestemmelsene i eierseksjonsloven

Eksempel på en større utbygging hvor de enkelte boligblokker er fradelt som egne anleggseiendommer grunnet konstruksjonsmessig utforming med areal over og under hverandre samt flere salg og byggetrinn. Det vil være behov for å slå sammen noen av disse blokkene for å danne ett eierseksjonssameie. Sammenslåing bør kunne utføres på lik linje som med grunneiendommer for å

ivareta at fremtidige seksjonseiere har samme rettigheter til å slå sammen seksjonssameier som om eiendommen var grunneiendom. Blokkene er fradelt som egne eiendommer iht byggetrinn.

Fradeling av eiendommer iht byggetrinn gir både utbygger og forbruker sikkerhet ift ikkeferdigstilte deler av prosjektet. Årsaken til at prosjektet deles opp i ulike byggetrinn er avhengig av offentlig godkjenninger knyttet til f eks skolekapasitet, utbygging av offentlig infrastruktur og salgstakt.



3. Anleggseiendom med behov for teig

Grunnet kompleksiteten i mange prosjekter, må man fradele boligblokker, næringsareal og parkeringskjellere som egne anleggseiendommer. Dette skyldes konstruksjonsmessig utforming, ulike formål og interesser, samt flere salg og byggetrinn. Her vil det ofte oppstå behov for å fradele egne teiger til anleggseiendommene. For eksempel egne tekniske rom/anlegg, boder, private fellesrom mm. som ligger adskilt over flere etasjer, og ikke i fysisk sammenheng med anleggseiendommen. Denne eiendomsdannelsen vil likevel ivareta kravet til selvstendige funksjonelle enheter. Det å legge f eks tekniske rom tilhørende en næringseiendom fradelt som anlegg, vil gi klare juridiske grenser.

Oppsummering

Skal man klare å få fremtidsrettede, bærekraftige byggeprosjekter som gir juridisk adskilte og varige løsninger i et samfunnsnyttig perspektiv, er det lite hensiktsmessig at lov/forskrift endres slik at den innskrenker muligheter til å danne anleggseiendommer.

For utbyggere er det ingen direkte gevinst med å etablere anleggseiendommer. Hovedmotivasjon for å kunne etablere anleggseiendommer er å ha et klart avgrenset fysisk skille på de ulike juridiske og pantemessige objekter.

Intensjonen bak anleggseiendom som egen matrikkelenhet var å opprette konstruksjoner med areal fra flere eiendommer som egne panteobjekt og at den enkelte anleggseiendommen klart skulle fremstå som en **selvstendig funksjonell enhet**.

En anleggseiendom kan ha areal både over og under andre eiendommer, herunder grunneiendommer og andre anleggseiendommer så lenge kravet til selvstendig funksjonelle enheter er ivaretatt.

En selvstendig funksjonell enhet er ikke sammenfallende med en sammenhengende konstruksjon, den kan ligge på flere ulike teiger uten sammenheng fysisk.

Deling av anleggseiendommer utføres der det er klare behov for flere selvstendige eierforhold i samme bygningskompleks, som helt klart ikke bør være i ett og samme eierseksjonssameie.

Det kan også være behov for anleggseiendom der bygningskonstruksjonen viser ulike formål med areal som ligger over og/eller under hverandre og også adskilt fra hverandre i konstruksjonen.

Deling av anleggseiendommer med tilhørende teiger kan være nødvendig for å opprettholde den selvstendige funksjonelle enheten, samt avgjørende for å sikre varig eierskap til egne areal som feks tekniske rom og andre viktige areal som tilhører de enkelte brukere/formål.

Endring av matrikkelforskriften gjelder kun for anleggseiendom. Vi har forstått at det er utfordring med føring av anleggseiendom i matrikkelen, og at dette kanskje har påvirket forslaget til forskriftsendring. Vi mener at det praktisk løsbare i matrikkelen ikke kan være til hinder for at anleggseiendommer skal kunne opprettes på lik linje og med samme forutsetninger som grunneiendom. En volumeiendom er en eiendom og pantobjekt på lik linje med ordinær grunneiendom. Praktisering av anleggseiendommer har foregått over flere år og det vil være urealistisk å ha helt ulike lovbestemmelser for anleggseiendom og grunneiendom.

En begrensning i muligheten spesielt til å kunne slå sammen anleggseiendommer vil kunne få store praktiske og økonomiske konsekvenser for forbrukere, men det vil også medføre at vi ved organisering av prosjekter må lage uforholdsmessig mange eiendommer.

Dette kan medføre at boligblokker fradelt som anleggseiendommer ikke kan slås sammen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Vi er av den oppfatning at om man skal kunne følge utviklingen med dagens byggestruktur og stilte krav til urbanisering og tetthet, må man ikke begrense muligheter for å danne anleggseiendommer, men videreutvikle mulighetene og matrikkelen for å hensynta dette. Anleggseiendommer vil være en essensiell nøkkel til videre utbygging av samfunnet hvor man samtidig må kunne hensynta muligheten for bærekraftig og samfunnsnyttig utbygging.

Med vennlig hilsen
Brauten Eiendom AS



Line Brauten
Daglig leder
Besøksadresse; Kongens gate 2,
Postadresse; Postboks 6054 Torgarden, 7434 Trondheim
Tlf. 924 88 033, line@brauteneiendom.no