



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Deres ref

Vår ref
06/1091-8 MRB

Dato **29 MAI 2006**

Utkast til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) mv. med merknader - Høring

Det vises til oversendte utkast til forskrift om eiendomsregistrering mv. med merknader som er sendt på høring. Vi beklager sen tilbakemelding men håper våre kommentarer likevel kan være til nytte i det videre arbeidet med forskriften. Om ønskelig deltar vi gjerne på et møte for å utdype våre synspunkter.

Kommunal- og regionaldepartementet begrenser seg til å kommentere delene av forskriften som berører eierseksjonsloven. Merknadene knyttes forløpende til forskriftsutkastet.

Til § 14 annet ledd

Når det gjelder begjæring om tillatelse til seksjonering etter eierseksjonsloven stilles det krav i forskrift av 17. desember 1997 nr. 1407 som det også burde henvises til i bestemmelse. I forhold til reseksjonering vil departementet minne om at det kan skje flere ganger. Dersom det har skjedd en eller flere reseksjoner etter at eiendommen er seksjonert, bør reseksjoneringsdokumentene kreves fremlagt. Hvis det er nødvendig, kan det i tillegg kreves fremlagt de opprinnelig godkjente tegningene. Det bør også vurderes å kreve selve seksjoneringsbegjæringen fremlagt. I eierseksjonsloven brukes begrepene seksjonering (opprettelse av eierseksjonssameiet) og reseksjonering om senere endringer.

Til § 16 annet ledd bokstav a

I første punktum foreslår Kommunal- og regionaldepartementet at det henvises til

eierseksjonsloven § 7 hvor det fremkommer at kommunen kan kreve gebyr for tillatelse til seksjonering. I eierseksjonsloven brukes som nevnt begrepene seksjonering (opprettelse av eierseksjonssameiet) og reseksjonering.

Til § 18

Kommunal- og regionaldepartementet mener det er veldig viktig med forutsigbare tidsfrister. Eierseksjonsloven inneholder pr. i dag ingen frister i forhold til seksjonering, men dette vil departementet måtte komme tilbake til ved en senere revisjon av eierseksjonsloven. Det vil i den forbindelse være naturlig å se på samtlige frister som får betydning for seksjonering eller reseksjonering.

Til § 24 annet ledd

Det fremstår som uklart hva som menes med "reseksjonering som endrer utearealer til eierseksjoner". "Til" bør her endres til "tilhørende".

Til § 30 annet ledd

I annet ledd fremgår at bygningsdel som skal danne selvstendig anleggseiendom må være en separat enhet som er så klart funksjonelt skilt fra deler av bygningen at det ikke er hensiktsmessig at anleggseiendommen inngår i sameie med disse. Ifølge kommentarene til dette leddet skal anleggseiendom være en subsidiær løsning i forhold til å opprette eierseksjon eller grunneiendom. Det er først når det etter kommunens skjønn ikke er *tjenelig* at enheten inngår i eierseksjonssameie at det er aktuelt å opprette enheten som anleggseiendom. Kommunal- og regionaldepartementet savner eksempler eller en nærmere beskrivelse av når det kan sies ikke å være tjenelig at enheten inngår i eierseksjonssameie.

Til § 31 tredje ledd

I tredje ledd gis tinglysningsmyndighetene anledning til å bestemme at slikt festeforhold likevel må matrikuleres. Det er også her få retningslinjer i forhold til når dette skal kreves eksempelvis for parkeringsrettigheter på annen manns eiendom. Kommunal- og regionaldepartementet ber om at dette klargjøres.

Til § 34 femte ledd

Ifølge kommentarene til femte ledd kan det "*ikke overføres et areal fra et eierseksjonssameie dersom arealet helt eller delvis tilhører en av seksjonene eller ligger som uteareal til noen av disse. Slike saker må løses ved at det ryddes opp i forkant eller ved at saken splittes i to med en fradeling og en eventuell etterfølgende sammenslåing.*".

Kommunal- og regionaldepartementet mener det er uklart hva som menes med at arealet "*fra et eierseksjonssameie*" og "*helt eller delvis*" tilhører en seksjon. I et eierseksjonssameie er arealet enten fellesareal eller så tilhører den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel. Det er også etter denne spesifiseringen uklart hva som vil være tilfelle hvis en sameier har fått en midlertidig eksklusiv bruksrett etter

eierseksjonsloven § 19. Departementet mener det er nødvendig at beskrivelsen klargjøres. I den sammenheng er det også grunn til å legge vekt på at reglene ikke blir for tungvinte for et eierseksjonssameie med de særegne behov som der gjør seg gjeldende.

Til § 36 annet og tredje ledd

Etter annet ledd gjelder bestemmelsen blant annet endring av uteareal til eierseksjoner. Det er uklart hva som menes med dette. Dette bør derfor omformuleres.

Etter tredje ledd fremgår at tinglysningsmyndigheten kan bestemme at eksklusiv bruksrett til del av fellesareal fastsatt i vedtekt for eierseksjonssameie, skal være klarlagt i oppmålingsforretning. I følge kommentarene til bestemmelsen skal dette sikre at kravet om oppmålingsforretning ikke blir omgått ved å etablere eksklusive bruksretter for fellesareal i vedtektene. Det er knyttet få kommentarer til hva som skal til for at dette er å regne for en omgåelse av oppmålingskravet. Kommunal- og regionaldepartementet mener dette bør fremkomme klarere.

Til § 38 første ledd tredje punktum

Etter første ledd tredje punktum skal varsel sendes til den som har grunnbokshjemmel til eierseksjonssameiet. Kommunal- og regionaldepartementet vil her presisere at ingen har grunnbokshjemmel til et eierseksjonssameie. Et eierseksjonssameie er summen av alle enkeltseksjoner tilhørende seksjonssameierne. Dette punktet må dermed omformuleres for å ivareta dette.

Til § 41 annet ledd

Kommunal- og regionaldepartementet ber Miljøverndepartementet vurdere om det bør presiseres når det er tilstrekkelig å avholde en oppmålingsforretning uten oppmøte i marka. Det bør i den forbindelse ikke stilles for strenge krav til når det er behov for oppmøte i marka.

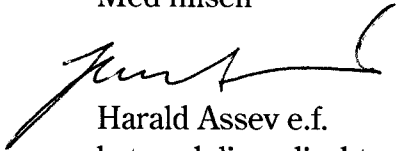
Til § 44 fjerde ledd

I fjerde ledd er beskrevet en situasjon når det gjelder sammenslåing av grunneiendommer. Hjemmelen til eierseksjonssameiet ligger imidlertid ikke på sameiet, men er summen av alle enkeltseksjoner tilhørende seksjonssameierne. Bestemmelsen må omformuleres i tråd med dette.

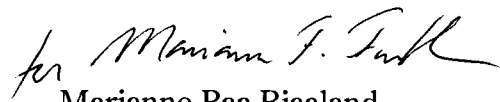
Den trolig mest praktiske situasjonen ved sammenslåing er at det ene eierseksjonssameiet utvides med det antall seksjoner som svarer til det andre sameiet.

Det bør derfor tas høyde for den situasjonen.

Med hilsen



Harald Assev e.f.
kst. avdelingsdirektør



Marianne Raa Bjaaland
seniorrådgiver