Kartverket

Noen grunnleggende seksjoneringsprinsipper

Tekna Samfunnsutviklerne
Fagdag seksjonering, Oslo 20.03.2018

Registerfører Hugo Torgersen

Eierseksjon

- Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
  § 4 a)

Full rettslig råderett

- Råde fritt over egen seksjon. § 24
- Eksempler: selge, pantsette, utleie, servitutter, løsningsretter
- Begrensning kan følge av vedtekter og avtale. Krav om tilslutning.

Eksklusiv bruksrett

- Enerett til bruk av bruksenhet. § 25
- Tilsvarende i definisjonen av «eierseksjon» i § 4 a).
- Slik bruksrett vil som regel ligge til sameierposisjonen.
- Hva med bruksenheter som ukontrollert/kontrollert raseres?

LB-2014-50039

- Hvor langt kan prinsippet om full rettslig råderett strekkes?
- Eksklusiv og varig bruksrett til 14 m2 av naboseksjonens takterrasse.
- Eierseksjonslovens ordning med eksklusiv bruksrett må ikke uthules!

Oversendelse til tinglysing

- Det er seksjoneringsvedtaket som tinglyses, ikke kommunal «Melding til tinglysing».
- Kommunen fatter positivt seksjoneringsvedtak
- Umiddelbar (foreløpig) matrikkel-føring. Altså: ikke avvente klage-frist for matrikkelføring. § 13

Kartverket

- Oversendes til tinglysing når vedtaket er <u>endelig</u>. § 17
- Dernest fullfører kommunen matrikkelføringen. § 18

- Hvorfor skal seksjoneringsvedtaket være endelig som vilkår for oversendelse til tinglysing?
- HR-2000-1413 *Status quo*
  LB- 2015-131540
- Klageberettiget: part og annen med rettslig klageinteresse. Fvl § 28

- Frem til 01.01.2018:
  Heller ikke seksjoneringsvedtak der det var oppgitt leietakere til bolig, skulle umiddelbart oversendes til tinglysingsmyndigheten.
  Man skulle avvente klagefristens utløp.

Sletting av eierseksjonssameie

- Kommunen fatter ikke noe vedtak etter eierseksjonsloven.
- Ingen klagerett etter eierseksjons-loven.
- Kommunen må foreta en viss kontroll i forkant av matrikkelføring.

- Foreløpig føre i matrikkelen.
- Umiddelbart oversende «Melding til tinglysing» til Kartverket.
- Tinglysingsmyndigheten må kontrollere diverse.
- Når tinglyst: fullføre matr.føringen

Søknadsblankett

- Seksjonering begjært overfor kommunen forut for 01.01.2018: Eierseksjonsloven 1997 (gml. lov) Gammel blankett

- Seksjonering fremmet for kommunen <u>etter</u> 01.01.2018: Eierseksjonsloven 2017 (ny lov) Ny blankett

- Avgjørende for kommunen er ikke om seksjoneringsbegjæringen/ -søknaden er datert før nyttår, men når kommunen mottok begjæringen/søknaden.
- KMD: Kommunen skal avvise seksjonering, ved bruk av feil formular. Tilsvarende Kartverket. Seksj.blank.forskr. § 2 + Veileder

Koblingsregel

- «Manglende koordinering mellom gjeldende eierseksjonslov og plan- og bygningsloven» var en massiv inn-sigelse fra kommunal sektor m.fl ved høringen av NOU 2014: 6.
- Det er vedtatt en regel i eierseksjons-loven som hindrer etablering av <u>boligseksjon</u> som ikke lovlig kan brukes etter PBL. Forbrukerinteresser. § 7

Oppmåling av tilleggsdel G

- Opprettholde kravet til oppmålings-forretning for tilleggsdel «G». Men, slik forretning kan som hovedregel skje som «kontor-forretning», dvs uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget, forutsatt at arealet er klart definert ved koordinater. Lovprop s 158

Kartverket

- Hvem skal utarbeide koordinatene? Seksjoneringsrekvirenten eller kommunen?
- Hvis utendørs tilleggsdeler: Rekvisisjon av oppmålings-forretning skal medfølge seksjoneringssøknaden. § 11 (2) d)

- «Den enklere fremgangsmåten skal kunne benyttes i alle tilfeller forutsatt at tegningsmateriellet blir utarbeidet med nødvendig kvalitet.»
  Lovprop s 158

Pålegg om reseksjonering

- Seksjonering vil kunne skje allerede ved rammetillatelse etter PBL. Planlagt bygg + ubygde bruksenheter i bestående bygg.
- En bruksenhet kan tenkes ikke bli bygget i tråd med rammetillatelsen.

- Kommunen får da hjemmel til å pålegge reseksjonering. Tvangsmulkt. Kommunen kan i visse tilfeller slette eierseksjons-sameiet. § 22