

NYTT REGELVERK – HVILKE UTFORDRINGER HAR VI

KORT OM MEG

- Jørgen Stenseng, utdannet jordskifte kandidat fra Ås
- Jobbet 7,5 år med seksjonering og fradeling i Oslo kommune
- Jobber nå i Rambøll og er en del av deres avdeling for areal og eiendomsjus. Vi arbeider med et vidt felt av saker innenfor eiendomsfaget (jordskifte, grunnerverv, seksjonering, fradelinger m.m.)
- Når det gjelder seksjonering er vi som oftest søker, men jeg behandler også søknader for Bærum kommune som innleid konsulent.
- Dere må gjerne kontakte meg hvis det skulle være noen spørsmål eller annet dere lurer på. E-post: jorgen.stenseng@ramboll.no eller telefon: 938 71 461

HVA SKAL JEG PRATE OM?

- Tidspunktet for oversending til tinglysing
- Gebyrfastsetting
- Oppmåling som kontorforretning
- Våre erfaringer så langt

TIDSPUNKT FOR OVERSENDING TIL TINGLYSING

- Tidligere ble seksjoneringsvedtaket oversendt tinglysingen straks vedtaket og matrikkelføringen forelå.
 - Eneste unntaket fra dette var der det var leietakere som skulle varsles om seksjoneringsvedtaket.
- Endret i ny eierseksjonslov § 17.
 - «Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. [matrikkellova¹ § 24](#).»
- Vi registrerer at det er ulikheter mellom matrikkelloven og eierseksjonsloven når det gjelder tidspunktet for når oversendelse til tinglysingen.
 - Eierseksjonsloven § 13, annet ledd sier: «Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger.»
 - Matrikkelloven § 24 sier «Så snart oppretting av ny matrikkeleining, samanslåing, endring av eigarseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing.»

TIDSPUNKT FOR OVERSENDING TIL TINGLYSING

- Den nye bestemmelser i § 17 innebærer at alle seksjoneringsaker blir «liggende» i tre uker etter positivt vedtak. Kartverket returnere saker hvor det er mindre enn 3 uker siden vedtaket er fattet.
- Problematisk å forklare dette ovenfor utviklerne
 - Hvem kan klage? Hvem har rettslig klageinteresse?

TIDSPUNKT FOR OVERSENDING TIL TINGLYSING

- Hvilke konsekvenser får dette?
 - Vi ser at det fortsatt er lang saksbehandlingstid i enkelte kommuner og disse 3 ukene kommer i tillegg til lovpålagte 12 uker behandlingstid.
 - Dette medfører at «behandlingstiden» fort kan bli på 15 uker selv uten oppmåling av utearealer.
 - Så kommer tiden som Kartverket bruker og evt. returer fra Kartverket i tillegg.
- Den totale tiden det tar å seksjonere en eiendom kan da fort bli på over 16 uker

TIDSPUNKT FOR OVERSENDING TIL TINGLYSING

- Vi skulle gjerne hatt en bedre avklaring på hvorfor regelen i § 17 er utarbeidet slik den er.
- Hadde håpet at ny lov skulle gjøre prosessen enklere og raskere, men når det gjelder akkurat denne bestemmelse er ny lov mer tungvinn enn den gamle loven.

GEBYRFASTSETTING

- Eierseksjonsloven § 15 gir kommunen hjemmel til å ta gebyr for saksbehandling etter selvkost.
- Svært store forskjeller på hva kommunene tar i gebyrer
- Mange kommuner har store forskjeller på hvordan gebyrene blir fastsatt
 - Eksempelvis: timestillegg for behandling av mangelfulle søknader, differensiering på nybygg og eksisterende bygg, forskjell om det reseksjonering eller seksjonering

GEBYRFASTSETTING

- Eksempel: komplett søknad om seksjonering av nybygg med 50 seksjoner:
 - En kommune tar 9800,- i saksbehandlingsgebyr, mens en annen kommune tar 35 000,- for samme jobben.
 - Hvordan kan det forklares at begge har tatt selvkost når forskjellen er på over 25 000,-?
- Eksempel: reseksjonering med 50 involverte seksjoner. En kommune tar 14 700,- i saksbehandlingsgebyr, mens en annen tar 39 000,-
- I tillegg er det store variasjoner i gebyrene for oppmåling
 - En kommune tar i overkant av 17 000,- pr. tilleggsdel, mens en annen kommune har differensiering på størrelse og antall tilleggsdeler (f.eks. ca. 8 000,- pr. tilleggsdel inntil 50 m², også får man rabatter fra 4-10 tilleggsdeler osv.), denne kommune har også eget gebyr for oppmåling som kontorforretning. Da fastsettes gebyret pr. medgatte time.

GEBYRFASTSETTING

- En del kommuner har en makspris for sakene de behandler. F.eks. 25 000,- i Tromsø kommune. Dette er uavhengig om det er en seksjonering eller reseksjonering.
- De aller fleste kommunene har en bestemmelse i gebyrregulativet sitt om at gebyret kan settes ned dersom det er åpenbart urimelig.
 - Min erfaring er at en slik bestemmelse svært sjelden blir brukt.
 - Skulle ønske at kommunene var mer aktive i å faktisk vurdere en slik nedsettelse av åpenbart for høye gebyrer.

OPPMÅLING SOM KONTORFORRETNING

- Store forskjeller på kommunens erfaring med slike kontorforretninger
 - Noen har gjort dette lenge, mens andre aldri har gjennomført kontorforretning
 - Det er nok mye usikkerhet i hvordan kontorforretningene skal gjennomføres
- Bør beskrives klarere hvordan kommunene skal gjennomføre slike forretninger og hvilke av data som kreves.
 - Viktig også at matrikkelen kan viste tilleggsdelene/bruksrettsgrensene på en annen måte enn likt som dagens eiendomsgrenser.
- Blir spennende å se hvordan de foreslåtte endringene i matrikkelloven vil spille inn her.

VÅRE ERFARINGER SÅ LANGT

- Vi har fått en klarere lov som forhåpentligvis vil gi likere praksis fra kommune til kommune
- Tidligere tidspunkt for når man kan seksjonere.
 - Foreløpig vil dette ikke endre noe for tidspunktet for når de store utviklerne seksjonerer prosjektene sine.
- Har dessverre ikke fått praktisert den nye loven alt for mye enda. Flere av sakene vi nå har inne blir behandlet etter gammel lov.
- Lovpålagt saksbehandlingsfrist
 - Har ikke merket konsekvensene av dette enda. Dette skyldes nok at mange av sakene våre behandles etter gammel lov.

VÅRE ERFARINGER SÅ LANGT

- Vi har mange av de samme problemstillingene etter ny lov som ved gammel lov
 - Eksempelvis store komplekse seksjonerings/reseksjoneringsprosesser er vi helt avhengig av god dialog med kommunene både før og under prosessen. Viktig at kommunene er aktive til å finne gode løsninger for alle partene.
- Vi ser at en del utviklere fortsatt er for sene med å komme i gang med seksjoneringsprosessen. Prosessen kan da bli noe preget av hastearbeid å man finner kanskje ikke de beste løsningene i de store komplekse sakene med f.eks. anleggseiendommer osv.
- Fra utviklers side er det viktig at seksjoneringsprosessen er så fleksibel og forutsigbar som mulig. Jeg mener at med ny lov er dette blitt bedre og det pågår et arbeid hvor dette kan bli enda bedre.

VÅRE ERFARINGER SÅ LANGT

- Blir spennende å se resultatet av arbeidet som regjeringens ekspertutvalg nå jobber med.
 - Hvilke lovendringer kommer de til å foreslå?
 - Hvilke endringer får vi i eierseksjonsloven?

TAKK FOR MEG