



DET KONGELEGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 33 L

(2017–2018)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringar i eigarseksjonslova m.m. (tilpassing til ny organisering av eigedomsoppmålinga)

*Tilråding frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet 15. desember 2017,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Solberg)*

1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

Departementet legg med dette fram forslag til endringar i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova). Forslaget er ei tilpassing og eit tillegg til forslaga i Prop. 148 L (2016–2017) *Endringar i matrikkellova m.m. (organisering av eigedomsoppmåling)*. Proposisjonen her og Prop. 148 L (2016–2017) må sjåast under eit.

Departementet foreslår i tillegg retting av to feil i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), jf. forslag til §§ 29-4 fjerde ledd og 33-1 første ledd. Forslaget omfattar også ei mindre retting i forslaget i Prop. 148 L (2016–2017) til matrikkellova § 12.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i Prop. 148 L (2016–2017) *Endringar i matrikkellova m.m. (organisering av eigedomsoppmåling)* lagt fram forslag om ny organisering av eigedomsoppmålinga. Bakgrunnen for lovrevisjonen er omtalt i Prop. 148 L (2016–2017) punkt 2.

Forslaga gjer det nødvendig med nokre endringar i eigarseksjonslova.

Prop. 148 L (2016–2017) blei godkjent i statsråd 16. juni 2017. På det tidspunktet hadde Stortinget vedteke ny eigarseksjonslov, men lova var ikkje sanksjonert. Departementet valde derfor ikkje å sette fram eit formelt forslag til tilpassingar til ny eigarseksjonslov i proposisjonen, men varsla i staden at den ville sette fram dette i ein tilleggsproposisjon, jf. Prop. 148 L (2016–2017) punkt 10.6.4.

3 Nærare om behovet for tilpassingar

Eigarseksjonar blir oppretta ved tinglysing av kommunalt vedtak om seksjonering. Prosessen startar ved at heimelshavaren søkjer kommunen om seksjonering før kommunen behandlar søknaden og gjer vedtak. Når vedtaket er gjort, fører kommunen eininga inn i matrikkelen og sender saka til tinglysing. Når kommunen får melding tilbake frå tinglysinga, kan prosessen fullførast ved at kommunen skriv ut matrikkelbrev. Oppmålingsforretning er berre naudsynt når brukseninga skal omfatte ubygdde deler.

Departementet foreslår i Prop. 148 L (2016–2017) at Noreg skal følgje same modell som i mange andre land i Europa, ved at eigedomsoppmåling blir utført som profesjonsregulert tenesteyting. Når oppmålingsforretninga ikkje lenger skal vere ei lovpålagd oppgåve for kommunane, meiner departementet at føring av opplysningar frå forretninga heller ikkje kan vere ei lovpålagd oppgåve for kommunane. Oppgåva blir i proposisjonen foreslått overført til Statens kartverk, som i dag har ansvaret for forvaltning og organisering av matrikkelen. Kommunar som ønskjer det, skal framleis kunne føre eigedomsopplysningar i matrikkelen når dei har tilstrekkeleg kapasitet og fagleg kompetanse. Ei slik overføring av oppgåver og mynde frå Statens kartverk til aktuelle kommunar skal skje i forskrift.

Departementet legg til grunn same opplegg for føring av opplysningar om eigarseksjonar i matrikkelen som for føring av andre eigedomsopplysningar i matrikkelen.

Ny eigarseksjonslov gir kommunane heimel til å slette seksjonar i visse saker der seksjoneringa ikkje har blitt gjennomført som planlagt, jf. ny eigarseksjonslov § 22 andre ledd. Ei presisering om den registertekniske handteringa av slike saker bør takast inn i matrikkellova § 26 som nytt andre ledd.

Behovet for tilpassingar er nærare omtalt i Prop. 148 L (2016–2017) punkt 10.6, under dette ei omtale av gjeldande rett, høyringsforslaget, merknader frå høyringsinstansane og departementet si vurdering.

Det er ein trykkfeil i Prop. 148 L (2016–2017) på side 91 andre spalte fjerde avsnitt. Etter ny eigarseksjonslov skal kommunen behandle seksjoneringssøknaden og registrere seksjonane i matrikkelen innan tolv veker – ikkje åtte veker som det står i teksten, jf. ny eigarseksjonslov § 14 første ledd første punktum.

4 Administrative og økonomiske konsekvensar

Forslaget her har ingen administrative eller økonomiske konsekvensar ut over det som går fram av Prop. 148 L (2016–2017), jf. punkt 13.

5 Merknader til dei enkelte føresegnene i lovforslaget

5.1 Endringar i eigarseksjonslova

Til § 13

Føresegna i gjeldande andre ledd om registrering i matrikkelen er flytta til § 17 nytt første ledd.

Til § 14

Endringa er ein konsekvens av at ansvaret for å føre eigedomsopplysningar i matrikkelen primært ligg til staten ved Statens kartverk. Oppgåva og myndet kan med heimel i forskrift til matrikkellova overførast til den aktuelle kommunen, jf. matrikkellova § 5 a.

Til § 15

I saker som krev oppmåling, skal oppmålinga utførast av eit landmålarforetak på kommersielle vilkår. Betaling for oppmålinga kan derfor ikkje lenger vere del av eit offentleg gebyr. Matrikkelføring og utferding av matrikkelbrev vil fortsatt vere offentlege styresmaktoppgåver som det skal betalast gebyr for. Gebyra blir fastsette i forskrift basert på nasjonale satsar. Gebyra går til det organet som fører opplysningane eller utferder matrikkelbrevet, anten det er kommunen eller Kartverket. Gebyra skal innbetalast til kommunen. Dersom seksjoneringa blir avslått, skal kommunen betale tilbake gebyra som er krevd etter matrikkellova og tinglysingslova.

Til § 17

Paragrafen blir endra slik at han gjeld både matrikkelføring og tinglysing, jf. matrikkellova §§ 11 a og 24. Endringa er ein konsekvens av det endra ansvaret for å føre eigedomsopplysningar i matrikkelen, jf. § 14. Dersom staten fører matrikkelen i kommunen, skal kommunen sende saka til Kartverket for matrikkelføring og tinglysing. Dersom kommunen sjølv fører matrikkelen, skal kommunen sørge for matrikkelføringa og så sende saka til Kartverket for tinglysing. *Første ledd* svarer til gjeldande § 13 andre ledd. *Andre ledd* svarer til noverande § 17.

Til § 18

Endringa er ein konsekvens av det endra ansvaret for å føre eigedomsopplysningar i matrikkelen, jf. § 14. Dersom staten fører matrikkelen i kommunen, skal Kartverket fullføre matrikkelføringa og

sende ut matrikkelbrev. Dersom kommunen sjølv fører matrikkelen, skal Kartverket sende saka til kommunen, som fullfører matrikkelføringa og sender ut matrikkelbrev.

Til § 22 andre ledd

Endringa er ein konsekvens av det endra ansvaret for å føre eigedomsopplysningar i matrikkelen, jf. § 14. Dersom staten fører matrikkelen i kommunen, utfører Kartverket slettinga både i matrikkelen og i grunnboka og fullfører saka ved å sende ut matrikkelbrev. Dersom kommunen sjølv fører matrikkelen, merkjer kommunen seksjoneringa som sletta i matrikkelen, og sender saka til Kartverket for tinglysing. Etter tinglysinga sender Kartverket melding om dette, slik at kommunen kan fullføre saka ved å sende ut matrikkelbrev. Matrikkelføringa skjer med heimel i matrikkellova § 26 andre ledd.

Første og andre punktum blir ikkje endra. *Tredje punktum* erstattar gjeldande tredje punktum, *fjerde punktum* erstattar gjeldande femte punktum. *Femte punktum* svarar til gjeldande fjerde punktum.

5.2 Endringar i matrikkellova

Til § 12

Forslaget er i samsvar med Prop. 148 L (2016–2017), men med ei presisering i *femte ledd*.

Til femte ledd første og andre punktum: Matrikkelføring av oppmålingsforretning som endrar grensene for festerett, kan krevjast av grunneigaren, jf. § 9 første ledd bokstav a. Det må liggje føre samtykke frå festaren, jf. tidlegare fjerde ledd. Matrikkelføring av forretning som gjeld grunn tileigna til offentleg veg- eller jernbaneformål, kan krevjast av staten, statsføretak, fylkeskommunen eller kommunen på sjølvstendig grunnlag, jf. § 9 første ledd bokstav f.

Til tredje punktum: Det er eit vilkår for å kunne endre grenser for festegrund at einingane er matrikulerte. Saker som gjeld grunn tileigna til offentleg veg- eller jernbaneformål, kan likevel omfatte umatrikulerte einingar. Dette er det same som for endring av grenser for grunneigedom, jf. § 15 andre ledd andre punktum.

Til § 26

Forslaget er i samsvar med Prop. 148 L (2016–2017), men med tillegg av eit nytt *andre ledd* om

sletting av seksjonering som kommunen vedtek med heimel i ny eigarseksjonslov § 22 andre ledd.

Kommunen sender melding om vedtaket om sletting til tinglysinga, som slettar seksjoneringa frå grunnboka. Tinglysinga sender melding om slettinga til matrikkelstyresmakta, som slettar seksjoneringa frå matrikkelen, og fullfører slettinga ved å utferde matrikkelbrev for den aktuelle grunneigedommen, anleggseigedommen eller festegrunden. Nærare reglar om meldingsgangen blir gitt i forskrift. I kommunar der matrikkelføringa blir handtert av Kartverket, kan slettinga i grunnbok og matrikkel skje samtidig. Kommunen skal i slike tilfelle ha melding om slettinga.

Andre til sjetten ledd som ført opp i Prop. 148 L (2016–2017), blir nytt *tredje til sjuande ledd*.

5.3 Endringar i plan- og bygningslova

Til § 29-4 fjerde ledd

Føresegna gir heimel for å gi forskrift om plassering av byggverk. Ved ein feil blei det i Prop. 149 L (2015–2016) *Endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv.)* lagt fram forslag om å rette føresegna. Det var det ikkje grunnlag for. Endringa her rettar feilen. Det er samtidig gjort ei språkleg forbetring. Føresegna får tilbake den same meininga som gjaldt før 1. juli 2017, jf. lov 20. juni 2014 nr. 52.

Til § 33-1 første ledd

Føresegna gjeld gebyr. I Prop. 149 L (2015–2016) blei det foreslått eit nytt andre punktum om gebyr for behandling av planforslag. Ved ein feil fall samtidig dågjeldande andre til femte punktum med generelle reglar om berekning av gebyr ut av forslaget. Endringa her rettar denne feilen ved å ta inn att desse fire punktuma som nytt tredje til sjetten punktum. Det er samtidig gjort ei språkleg forbetring, men innhaldet i paragrafen skal vere den same.

5.4 Iverksetting

Til iverksetjingsføresegna:

Departementet legg til grunn at endringane i eigarseksjonslova og matrikkellova som er foreslått her, blir sette i verk samtidig med endringane som er foreslått i Prop. 148 L (2016–2017). Forslaga til rettingar i plan- og bygningslova er uavhengig av dette, og kan setjast i verk straks.

Endringar i eigarseksjonslova m.m. (tilpassing til ny organisering av eigedomsoppmålinga)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringar i eigarseksjonslova m.m. (tilpassing til ny organisering av eigedomsoppmålinga).

Vi HARALD, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringar i eigarseksjonslova m.m. (tilpassing til ny organisering av eigedomsoppmålinga) i samsvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i eigarseksjonslova m.m. (tilpassing til ny organisering av eigedomsoppmålinga)

I

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner blir det gjort følgende endringer:

§ 13 andre ledd blir oppheva. Gjeldande tredje ledd blir nytt andre ledd.

§ 14 skal lyde:

§ 14 *Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen skal behandle *seksjonerings-søknaden innen 12 uker* etter at søknaden er mottatt. *For kommuner som selv fører opplysninger om eierseksjoner i matrikkelen med hjemmel i matrikkellova § 5 a, skal tiden det tar å registrere seksjonene i matrikkelen, medregnes i fristen etter første punktum.* Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15 skal lyde:

§ 15 *Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjonerings-søknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter.

Søkeren skal betale gebyr for *matrikulering og tinglysing* av seksjoneringsvedtaket i samsvar med *matrikkellova § 32 og tinglysingsloven § 12 b.* *Gebyrene* skal innbetales til kommunen. Blir seksjonerings-søknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale *gebyrene*.

§ 17 skal lyde:

§ 17 *Matrikkelføring og tinglysing*

Kommuner som selv fører opplysninger om eierseksjoner i matrikkelen med hjemmel i matrikkellova § 5 a, skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkellova.

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for *matrikkelføring og oppretting av grunnboksblad* for hver seksjon, til *matrikkelføring og tinglysing*, jf. matrikkellova §§ 11 a og 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til *matrikkelføring og tinglysing*.

§ 18 skal lyde:

§ 18 *Utsteding av matrikkelbrev*

Så snart *matrikkelmyndigheten* har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal *den* fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

§ 22 andre ledd skal lyde:

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding til *matrikkelmyndigheten og tinglysingsmyndigheten om at seksjoneringen skal slettes i grunnboken og matrikkelen.* *Matrikkelmyndigheten og tinglysingsmyndigheten gjennomfører slettingen, og matrikkelmyndigheten utsteder deretter matrikkelbrev.* *Slettingen i grunnboken kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene.*

II

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering blir det gjort følgjande endringar:

§ 12 fjerde og nytt femte og sjettede ledd skal lyde:

Før matrikkelføring av endring av grenser for festegrunn som går ut over justeringar som kan behandlast etter § 16, må det vere gitt løyve som for oppretting av ny festegrunn. Det må dessutan liggje føre nødvendige fråsegner om endring av festerett, pantefråfall og konsesjonar for arealet.

Oppmålingsforretning som endrar grensene for festerett, kan krevjast av dei som er nemnde i § 9 første ledd bokstav a og f. I saker som er kravd etter § 9 første ledd bokstav a, må det liggje føre samtykke frå festaren. Endring av grenser som omfattar umatrikulerte einingar, kan berre skje i saker der dette er kravd etter § 9 første ledd bokstav f, og berre samtidig med at einingane blir matrikulerte.

Departementet kan gi forskrift om matrikkelføring av festegrunn, til dømes om kven som kan krevje matrikkelføring.

§ 26 skal lyde:

§ 26 *Retting av opplysningar i matrikkelen og sletting av matrikkeleining*

Matrikkelstyresmakta kan slette ei matrikkeleining frå matrikkelen dersom det ikkje låg føre grunnlag for å opprette eininga. Det same gjeld for matrikkeleiningar som fysisk ikkje lenger eksisterer. Dersom eininga er ført inn i grunnboka, kan ho berre slettast frå matrikkelen dersom ho samtidig blir sletta i grunnboka.

Eigarseksjonar som blir sletta i grunnboka etter vedtak med heimel i eigarseksjonslova § 22 andre ledd, skal slettast frå matrikkelen. Matrikkelstyresmakta fullfører slettinga ved å utferde matrikkelbrev i samsvar med § 24 tredje ledd.

Opplysningar om grenser og geografiske opplysningar om punktbeste og stadbundne rettar kan berre supplerast eller endrast på grunnlag av ny oppmålingsforretning, jf. § 17, rettskraftig avgjerd ved domstolane, jf. § 22 andre ledd, eller avtale mellom partane når vilkåra for dette er til stades, jf. § 19. Matrikkelstyresmakta kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er feil, og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen.

Andre opplysningar kan rettast av organet som fører opplysningane, dersom dei er feil, ufullstendige, grunnlaget for registreringa har falle bort,

eller det ikkje er høve til å behandle dei i matrikkelen. Organet skal rette opplysningane når ein part set fram krav om det og kan dokumentere at det er grunnlag for å rette opplysningane. Matrikkelstyresmakta kan av eige tiltak rette opplysningane når dette har noko vesentleg å seie for matrikkelen som eit einsarta og påliteleg register.

Partar som retting, endring eller tilføyning har noko å seie for, skal underrettast.

Denne paragrafen går framom personopplysningslova § 27 om retting av mangelfulle personopplysningar.

Departementet kan gi forskrift om rettingar, endringar og tilføyningar til matrikkelen og om sletting av matrikkeleining, til dømes om underretting og når underretting kan sløyfast.

III

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling blir det gjort følgjande endringar:

§ 29-4 fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift med nærmere bestemmelser om plassering av byggverk, som regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.

§ 33-1 første ledd skal lyde:

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret for behandling av slikt planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11. *Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn, skal framgå av forskriften. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredningene.*

IV

Lova gjeld frå den tida Kongen fastset. Kongen kan setje i verk dei enkelte føresegnene til ulik tid.

Departementet kan gi nærare overgangsføresegnar.

