

Høringsnotat – forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering

1. Innledning

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner skal, med unntak av § 9, tre i kraft 1. januar 2018.

Bakgrunnen for loven er:

- NOU 2014: 6 *Revisjon av eierseksjonsloven*
- Prop. 39 L (2016-2017) *lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)* og
- Innst. 308 L (2016-2017) *om lov om eierseksjoner*.

Både kommunen og Kartverket har lovpålagte oppgaver i en seksjonerings sak, og det er derfor vanlig å omtale seksjoneringsprosessen som «to-leddet». En eierseksjon opprettes ikke før både kommunen og Kartverket har gjort sine oppgaver. Både kommunen og Kartverket trenger noen klart definerte opplysninger for å utføre sine oppgaver. Dette skaper et større behov for standardiserte søknader enn i mange andre saker der private søker kommunen om tillatelse til noe.

De fleste søkere bruker i dag varianter over et skjema som departementet lagde til ikrafttredelsen av 1997-loven. Skjemaet er satt opp i tråd med kravene i forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett av blanketter til tinglysing. I stedet for å lage en ny forskrift som bestemmer hvilke felter skjemaet må inneholde, foreslår departementet at forskriften bestemmer at søknad om seksjonering skal settes frem på skjema som departementet fastsetter. Forslaget innebærer en vesentlig forenkling sammenliknet med dagens omstendelige forskriftsregulering.

2. Kort beskrivelse av seksjoneringsprosessen

For å forstå bakgrunnen for forslaget i dette høringsnotatet, er det nødvendig med en kort beskrivelse av seksjoneringsprosessen:

- Eieren av eiendommen søker om seksjonering. Hvilke opplysninger søknaden må inneholde og hvilke vedlegg den må ha, følger av ny eierseksjonslov § 11.
- Kommunen treffer vedtak om seksjonering, og fører vedtaket (foreløpig) inn i matrikkelen, jf. ny eierseksjonslov § 13.
- Kommunen sender «dokumentasjon som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon til tinglysing», jf. ny eierseksjonslov § 17 og matrikkellova § 24. Kommunen sender dokumentasjonen – vedtaket – til Kartverket gjennom en såkalt «Melding til tinglysing». Sistnevnte er matrikkelførerens attestasjon på at nødvendige endringer er blitt foreløpig ført i matrikkelen.
- Kommunen skriver seksjoneringsvedtaket inn i et eget felt i det søknadsskjemaet som brukes i dag. Flere kommuner, blant annet Oslo kommune, skriver i tillegg et brev med orientering om vedtaket til søkeren. Noen kommuner sender også dette

brevet/vedtaket med til Kartverket. Andre kommuner oversender Kartverket et seksjoneringsvedtak uten å fylle ut feltet for godkjenning i seksjoneringsbegjæringen.

- Siden kommunen integrerer sitt vedtak i søknadsskjemaet, må også seksjoneringsøknaden regnes som dokumentasjon som er nødvendig for å opprette grunnboksblad. Søknaden inneholder også annen vesentlig informasjon som Kartverket legger inn i grunnboken, og som ikke gjenfinnes i «Melding til tinglysing».
- En eierseksjon opprettes etter at Kartverket har tinglyst kommunens vedtak, jf. ny eierseksjonslov § 10. I praksis skjer dette ved at Kartverket setter tinglysingsstempel på kvitteringen for «Melding til tinglysing».
- Kartverket sender deretter melding til kommunen om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, og kommunen fullfører matrikkelføringen og utsteder matrikkelbrev (ny eierseksjonslov § 18).

3. Gjeldende forskrifter

Det er gitt to forskrifter med hjemmel i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Forskrift 17. desember 1997 nr. 1407 om bruk av blankett ved begjæring om seksjonering av fast eiendom, fastsetter at begjæring om tillatelse til seksjonering skal være satt fram på samme blankett som brukes ved tinglysing av seksjoneringen. Forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing, angir en rekke felter blanketten må ha og en anvisning på utfyllingsalternativer.

Begge forskriftene vil bli opphevet når den nye loven trer i kraft.

4. Nærmere om forslaget

Hjemmel for forslaget er den nye eierseksjonsloven §§ 11 fjerde ledd, 13 tredje ledd og 17 første ledd annet punktum samt tinglysingsloven § 38.

Departementet foreslår at søknad om seksjonering og søknad om reseksjonering skal settes frem på skjema som departementet fastsetter. Formålet med forslaget er å sikre at en søknad inneholder de opplysningene kommunen må ha for å kunne behandle søknaden, og at tinglysingsmyndigheten får de opplysningene den trenger for å opprette grunnboksblad for hver seksjon (førstegangsseksjonering) eller registrere endringer på seksjonens grunnboksblad (reseksjonering). Standardisering av søknadene er også en fordel for den som skal skrive søknaden, ved at felter, rubrikker og ledetekster gjør det klart hvilke opplysninger som må være med og i hvilken form.

Kommunen kan etter forslaget avvise å behandle en søknad som ikke er satt frem på fastsatt skjema, og tinglysingsmyndigheten kan nekte å tinglyse vedtaket.

Departementet vil fastsette ett standard skjema for søknad om seksjonering og ett for søknad om reseksjonering. Utkast til skjemaer er vedlagt dette notatet. Departementet vil lage en veiledning til utfylling av skjemaene, der det for eksempel vil bli gitt en forklaring på når det er nødvendig å innhente samtykke fra pantehaver ved reseksjonering, jf. punkt 7 bokstav g i skjemaet for reseksjonering. Skjemaene med utfyllingsveiledning vil være tilgjengelige på regjeringen.no og på Kartverkets hjemmeside når loven trer i kraft. Loven inneholder noen nye vilkår sammenlignet med 1997-loven. En konsekvens av dette er at egenerklæringen i det nye søknadsskjemaet må settes opp på en litt annen måte enn i det skjemaet som brukes i dag. For øvrig er det bare mindre endringer sammenlignet med dagens skjema.

5. Rundskriv

Til høringsinstansenes orientering, så vil departementet lage et nytt rundskriv som skal erstatte Rundskriv H-3/1998 om seksjonering av fast eiendom.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser

Departementet kan ikke se at forslaget innebærer større budsjettmessige eller økonomiske konsekvenser.

Utkast til forskrift

Forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Hjemmel: Eierseksjonsloven §§ 11 (4) , 13 (3) og 17, tinglysingsloven § 38.

§ 1 *Formål*

Formålet med denne forskriften er å sikre at en søknad om seksjonering eller reseksjonering inneholder de opplysningene kommunen må ha for å kunne behandle søknaden, at kommunen får lagt riktige opplysninger inn i matrikkelen, og at tinglysingsmyndigheten får de opplysningene den trenger for å opprette grunnboksblad for hver seksjon eller registrere endringer på seksjonens grunnboksblad.

§ 2 *Pålegg om bruk av standardisert søknad om seksjonering og reseksjonering*

Søknad om seksjonering og søknad om reseksjonering skal settes frem på skjema som departementet har fastsatt.

Kommunen kan avvise å behandle en søknad som ikke er satt frem på fastsatt skjema, og tinglysingsmyndigheten kan nekte å tinglyse vedtaket.

§ 3 *Krav om dokumentantall*

Søknad om seksjonering eller reseksjonering med vedlegg skal sendes til kommunen i tre eksemplarer.

§ 4 *Ikrafttredelse*

Denne forskriften trer i kraft fra 1. januar 2018.

Fra samme tidspunkt oppheves forskrift 17. desember 1997 nr. 1407 om bruk av blankett ved begjæring om seksjonering av fast eiendom og forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing.