



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2018 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn  
Einar Bergsholm

## **Eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven**

- Med særlig vekt på koblingsregelen i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd

**Henriette Haneborg Kullerud**

Master i Eiendom  
Fakultet for landskap og samfunn



## Forord

Denne masteroppgaven er skrevet ved instituttet for eiendom og juss, ved Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet (NMBU) våren 2018. Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng, og markerer avslutningen på en femårig master i eiendom.

En spesielt stor takk rettes til min veileder, Einar Bergsholm, for engasjement og dedikasjon til oppgaven. Faglig gode diskusjoner og innspill har vært grunnmuren i arbeidet.

En stor takk må rettes til Kirsten Gjermstad i Protector Forsikring ASA, som tidlig sa seg villig til å bistå med kunnskap og korrekturlesning. Innspillene har gjort arbeidet inspirerende og meningsfylt, tusen takk!

Stor takk til Mommo, Farmor og Signe Egeland Sanda for korrekturlesning av oppgaven.

De største bidragsyterne til mine fem år ved NMBU, og nå en fullført mastergrad i eiendom, er mine foreldre. Tusen takk for all god hjelp og støtte.

Ås, Mai 2018

Henriette Haneborg Kullerud

---

## Sammendrag

Seksjonering av eiendom reguleres av eierseksjonsloven. Fra 1. januar trådte den nye eierseksjonsloven av 2017 i kraft. Et viktig tilskudd i ny lov er den såkalte koblingsregelen som går frem av lovens § 7 tredje ledd. Vedtak om seksjonering skal gjennom ny lov harmonisere med plan- og bygningsloven. Det betyr at søknad om seksjonering til boligformål bare kan innvilges dersom hver seksjon er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven. Årsaken til at en kobling nå er innført er et resultat av mange år med mulighet til å opprette ulovlige boenheter. Med ulovlig boenhet menes i denne sammenheng en lovlig seksjonert eiendom, uten gitt tillatelse til bolig etter plan- og bygningsloven.

Etter eierseksjonsloven av 1997 var koblingen mellom eierseksjonslovgivningen og plan- og bygningslovgivningen svakere. Dersom vilkårene i eierseksjonsloven (1997) var oppfylt hadde søkeren krav på seksjoneringstillatelse. Dette gjaldt selv om kommunen som planmyndighet mente at kravene til egne boenheter ikke var oppfylt etter plan- og bygningslovgivningen. Kravene plan- og bygningsloven stiller er gitt i byggetekniske forskrifter (TEK) som har andre og strengere krav til boenheter og byggverk enn det som følger av vilkårene for seksjonering. Minimumskravene til sikkerhet, miljø, energi, universell utforming og annet, kan være til hinder for at boligseksjonene er lovlig etter plan- og bygningslovgivningen. Det samme gjelder der det vil være i strid med plan å opprette flere boenheter på eiendommen.

Koblingsregelen er forankret i en sosial boligpolitikk som ble innført i Norge etter 2. Verdenskrig. Uavhengig av hvem som har styrt i politikken har det vært et felles ønske å heve den generelle boligstandarden og at enhver skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Denne politikken har gjort Norge kjent som et sosialdemokratisk eierland.

I 2013 satte Kommunal- og moderniseringsdepartementet sammen et utvalg med mandat til å vurdere behovet for revisjon av eierseksjonsloven av 1997. Utvalget skulle blant annet se nærmere på forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Lovutvalget foreslo å videreføre ordningen med at eierseksjonsloven først og fremst er en privatrettslig lov og at kommunen bare skulle påse at vilkårene etter eierseksjonsloven var oppfylt, før seksjoneringstillatelse kunne gis. Dette ble hovedsakelig begrunnet med at de krav plan- og bygningsloven stiller til lovlige boenheter gjelder alle slags eiendommer og ikke bare

seksjonerte boenheter. Videre ble kommunens mulighet til å følge opp ulovligheter etter plan- og bygningslovens kapittel 32 tatt til inntekt for en videreføring av privatrettslig tilnærming av eierseksjonsloven. Utvalget mente at «rendyrking» av eierseksjonsloven som en privatrettslig lov, ville være en bedre retts teknisk løsning.

Lovforslaget fra utvalget ble sendt på høring i 2014. De aller fleste fra høringsinstansene var ikke fornøyd med utvalgets forslag om å «rendyrke» eierseksjonsloven som en privatrettslig lov. Viktige innvendinger var at eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven burde sees i sammenheng. Det er ikke heldig for forbrukere og samfunnet som helhet at boligeneheter kan seksjoneres uten at de er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven.

Departementets konklusjon var langt på vei i tråd med hva de fleste av høringsinstansene mente. Departementet kom derfor til at eierseksjonsloven bør kobles til plan- og bygningsloven når det gjelder kravene til å opprette en boligseksjon etter eierseksjonsloven.

I ny lov er det nå krav til at den som søker om seksjonering av boligseksjoner må legge frem dokumentasjon om at seksjonen er lovlig etablert etter plan- og bygningslovgivningen. Utover dette er det kommunen som har ansvar for at dokumentasjonen er tilstrekkelig. I dette ligger blant annet at kommunen har ansvar for å vurdere om fremlagt dokumentasjon kan underbygge lovlig eller ulovlig etablert bruk. Kan ikke søker vise til nødvendig dokumentasjon om lovlig etablert bruk skal kommunen avslå søknaden, eller henvise til kommunens byggesaksavdeling dersom bruken er søknadspliktig.

Selv om lovgiver nå har vedtatt en ny koblingsregel, finnes det likevel tilfeller der boligseksjoner har blitt solgt uten at de er lovlig boenheter etter plan- og bygningslovgivningen. Protector Forsikring AS som selger boligselgerforsikring, har kjennskap til flere saker der boligseksjoner er solgt uten at de er godkjent til boligformål etter plan- og bygningsloven. Slike tilfeller kan anses som en mangel i avhendingslovens forstand. Resultatet kan blant annet bli at kjøper får medhold i krav om å heve kjøpsavtalen. I denne oppgaven vil jeg se nærmere på hvilke virkninger en slik mangel kan få for kjøper og selger. Problemet skal illustreres gjennom redegjørelse av en konkret sak der kjøper av en eiendom fikk tillatelse til seksjonering av tre boligseksjoner, men der kommunen senere påpekte at det kun var lovlig med to boenheter etter plan- og bygningsloven.

## Abstract

Sectioning of a property is regulated by an ownership Act. From 1<sup>st</sup> Jan. 2018, this new Ownership Section Act came into function. An important supplement of this new law is a so-called connection rule that emerges from the law § 7 third section. Decision on sectioning shall through this new law harmonies with the Planning and Building Act. This means that any application on section for residential purpose can only be granted where each section is legally established according to the Planning and Building Act. The reason why this new Ownership Section Act is now introduced is that for many years there has been an opportunity to bring into being unlawful abode components. An unlawful abode component means, in this context, a lawfully sectioned property which had not been permitted as a dwelling place by the Planning and Building Act.

According to the Ownership Section Act of 1997, link between the Ownership Section legislation and the Planning and Building legislation was weaker. If the terms of ownership Section Act (1997) was fulfilled, the applicant was entitled to a sectional permit. That applied even if the council, as planning authority, meant that the requirements for own housing units were not fulfilled according to the planning and building legislation. The requirements of the Planning and Building Act are given in building technical regulations (TEK) that have different and more stringent requirements for a residence and buildings than those that follow from the terms of sectioning. The minimum requirements for safety, environment, energy, universal design, etc., may prevent the housing sections from being legal in terms of the Planning and Building Act. The same applies where there will be a violation of the plan to create more residences on the property.

The connection rule is rooted in a social housing policy that has been conducted since the 2<sup>nd</sup> World War. Regardless of who has ruled politically there has been a general housing standard that everyone will be granted the opportunity to own their own home. This policy has made Norway known as a social democratic ownership country.

In 2013, the Ministry of Local Government and Modernization put together a selected committee mandated to assess the need for revision of the Ownership Section Act of 1997. The committee should, among other things, look closer at the relationship between the Ownership Section Act and the Planning and Building Act. The legislative committee

proposed to continue the same arrangement that the Ownership Section Act is primarily a private Act and that the municipality should only ensure that the terms of the ownership Section Act were fulfilled before a sectional permit could be granted. This was mainly because the requirements the Planning and Building Act specify for legal housing components apply to all types of property and not only sectioned buildings. Furthermore, the council have the possibility to follow up illegal activities pursuant to Chapter 32 of the Planning and Building Act was taken as income for a continuation of the private law approach of the Ownership Section Act. The committee meant that to maintain the Ownership Section Act as a private Act, would be a better straightforward solution.

This suggestion by the committee was open for consultation in 2014. The majority of the consultative body were not in agreement with the committee proposal to promote the Ownership Section Act as a private law. Important objections were that the Ownership Section Act and the Planning and Building Act should be seen in context. It is unfortunate for users and society as a whole that dwellings can be sectioned without being legitimate, after the Planning and Building Act. The Ministry's conclusion was well in line with what most of the consultative bodies intended. The Ministry therefore concluded that the Ownership Section Act should be linked to the Planning and Building Act in regards to when it comes to the requirements of a dwelling section under the Ownership Section Act.

Even if the legislator has now adopted a new connection rule, there are still cases where dwellings have been sold without being legislated as a dwelling section after the Planning and Building Act. Protector Insurance ASA, which sells housing sales insurance have knowledge to several cases where dwellings are sold without lawful approval for residential purpose after the Planning and Building Act. Such episodes can be regarded as a lack of discretionary sense. The result, among other things, is that the buyer can be granted support for cancelling the purchase agreement. In this statement, I will look into the consequences of such a shortage on the buyer and seller. This problem is illustrated in a reported case where the purchase of a property was granted permission for the division of three dwelling units but where the council later pointed out that it was only legal with two dwelling units under the Planning and Building Act.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD .....</b>	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG.....</b>	<b>II</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>IV</b>
<b>KAPITTEL 1: INTRODUKSJON.....</b>	<b>1</b>
1.1    TEMA OG PROBLEMSTILLING .....	1
1.2    BAKGRUNN .....	3
1.3    METODE .....	5
1.4    VIDERE FREMSTILLING .....	6
<b>KAPITTEL 2: UTVIKLING AV EIERSEKSJONER – EN HISTORISK OVERSIKT .....</b>	<b>7</b>
2.1    UTGANGSPUNKTET FOR NY EIERMODELL .....	7
2.2    DE FØRSTE EIERSEKSJONENE .....	7
2.3    FRA BORETTSLAG TIL EIERSEKSJONER .....	8
2.4    ORGANISERING AV NY EIEFORM .....	10
2.5    ØKNING AV SEKSJONERINGER PÅ 70- TALLET .....	11
2.6    1980- ÅRENE: DEN FØRSTE EIERSEKSJONSLOVEN .....	12
2.7    EIERSEKSJONSLOVEN REVIDERES PÅ 1990-TALLET .....	13
2.8    EN MODERNE LOV .....	13
2.8.1    Opprettelse av nye eierseksjoner.....	14
<b>KAPITTEL 3: “KOBLEINGSREGELEN” – UTFORDRINGER.....</b>	<b>17</b>
3.1    VILKÅRET OM “FORMÅLSTJENLIG AVGRENSING” .....	17
3.2    HARMONISERING AV TO LOVVERK FOR SEKSJONERING AV BOLIG.....	18
3.2.1    Utvalgets lovforslag .....	18
3.2.2    Synspunkter fra høringsrunden .....	19
3.2.3    Departementets kommentarer .....	22
3.3    LOVENS UTFORDRINGER .....	24
3.3.1    Seksjonering av eksisterende eller nye bygg? .....	25
3.3.2    Dokumentasjonskravet .....	28
3.3.3    Etablert bruk.....	31
3.4    KOMMUNENS UTFORDRINGER .....	35
3.4.1    Ansvarliggjøring av kommunen.....	36
3.4.2    Kommunens ansvar for lovligheten.....	38
3.4.3    Krav til veiledning .....	41
3.4.4    Kommunestruktur og ressurser .....	42



3.4.5	<i>Nekte seksjonering</i> .....	43
<b>KAPITTEL 4: KONSEKVENSER VED ULOVLIGE BOENHETER – NÅR EN EIERSEKSJON IKKE KAN BENYTTES TIL BOLIGFORMÅL .....</b>		
4.1	HVA ER EN FORMÅLSMANGEL?.....	45
4.1.1	<i>Rettsvirkninger av formålsmangel</i> .....	47
4.2	HVORDAN ULOVLIGHETENE OPPDAGES.....	49
4.3	RETTSPRAKSIS .....	51
4.3.1	<i>TDRAM-2017-127001- Duval Invest AS</i> .....	52
4.3.2	<i>Saksbehandlingen i Protector</i> .....	54
4.4	SAKEN I SIN HELHET.....	56
5.	AVSLUTTENDE RESONNEMENT.....	57
<b>KILDELISTE .....</b>		<b>58</b>



# Kapittel 1: Introduksjon

## 1.1 Tema og problemstilling

Denne masteroppgaven har til hensikt å se nærmere på, og analysere forholdet mellom den nye eierseksjonsloven<sup>1</sup> ikraftsatt 01.01.2018 og plan- og bygningsloven<sup>2</sup>, den såkalte “koblingsregelen”. Masteroppgaven skal redegjøre for prosessen frem mot “koblingsregelen” og drøfte hvilke utfordringer harmoniseringen innebærer.

Frem til 01.01.2018 var det lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 (eierseksjonsloven) som regulerte opprettelse av eierseksjoner etter bestemmelsene i lovens kapittel II<sup>3</sup> jfr. eiersl. § 1 første ledd første punktum. Hensikten med lovendringene er å skape en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov<sup>4</sup>. Gjennom revidering av eierseksjonsloven har loven vært gjenstand for flere små eller større endringer, blant disse er:

- *Seksjoneringstidspunktet, § 8.* Tidligere kunne en først få seksjonering ved igangsettelsestillatelse. Nå er det mulig å søke om seksjonering tidligere, allerede ved rammetillatelse.
- *Enklere krav til oppmåling av tilleggsdeler § 13.* Hovedregelen er at det skal gjennomføres en kontorforretning, kun ved spesielle tilfeller kan kommunen kreve oppmåling på stedet.
- *En enkelt sameier kan kreve seksjonering, § 9.*
- *Forkjøpsrett falt bort.* Tidligere kunne leietakere kreve forkjøpsrett dersom en seksjon skulle selges. Leietaker kunne kreve å kjøpe eierseksjonen til 80 % av kjøpesummen.
- *Seksjonssameiets styre er tildelt søksmålskompetanse § 60.*
- *Nye regler om parkering § 7 d.* Opp til utbygger å bestemme hvordan parkering skal fordeles. Kommunen skal kun kontrollere at det er opprettet parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever<sup>5</sup>. Spesielt forholdet til HC-parkering og “bytteordningen” er nytt i loven.

---

<sup>1</sup> Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven, eiersl.) av 16.jun 2017 nr. 65

<sup>2</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl.) av 27.jun 2008 nr.71

<sup>3</sup> “Eller annet som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft” Eiersl. § 1 første ledd første punktum.

<sup>4</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 8

<sup>5</sup> Prop. 39 (2016-2017) s. 117

- *Kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven § 7. 3.ledd*
- *Kortere saksbehandlingstid § 14*
- *Tinglysningstidspunktet § 17*
- *Sameiet kan bli hjemmelshaver § 19*

Endringene vil hver for seg kreve en inngående redegjørelse for hvordan bestemmelsene skal håndheves, og fungere i praksis. Det vil være for omfattende å gå nærmere inn på hver enkelt bestemmelse her. Videre skal oppgaven ta for seg “koblingsregelen” som samhandler eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

Eierseksjon, som eiermodell, er i seg selv en særegen eierform i Norsk sammenheng. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jfr. eiersl. § 1 første ledd annet punktum. I dag er eieformen inntatt i norsk boligutvikling som den mest foretrukne eieformen for sameier, fremfor borettslagsmodellen<sup>6</sup>.

### ***Problemstilling***

#### Hovedproblemstilling

- *Hvorfor fikk vi koblingsregelen, hvilken betydning har det for kommunen?*

#### Underproblemstilling

- *Belyse en sak hvor det privatrettslige i eierseksjonsloven trer frem. Hva betyr det når noen erverver en seksjon som ikke er lovlig etter plan- og bygningsloven i forhold til mulige mangelskrav?*

---

<sup>6</sup> Intervju av Pål Grønnæss, OBOS (30.01.2018) (videre Grønnæss (2018))

## 1.2 Bakgrunn

Eierseksjonsloven ble gjenstand for stort engasjement i prosessen frem mot ny lov. Et av forslagene fikk mer oppmerksomhet enn de andre, det gjaldt harmoniseringen av eierseksjonsloven mot plan- og bygningsloven. Harmoniseringen innebærer en rekke praktiske spørsmål, som ennå ikke er avklart. Eierseksjonsloven har et praktisk anvendelsesområde som har stor betydning for flere deler av samfunnet.

Plan - og bygningsloven er utpreget offentligrettslig som stiller krav til enhver som skal bygge på en eiendom. Eierseksjonsloven på sin side, regulerer eierforhold og fordeling av rettigheter og plikter mellom seksjonseierne. Det betyr at loven først og fremst er privatrettslig. Lovene tilhører to ulike grener i jussen, og med det har lovgiver her lagt opp til et «to-spor system» i seksjoneringsaker. De praktiske spørsmålene knyttet til samhandlingen har oppgaven som mål å ta stilling til.

Lovene har hver for seg ulike vilkår til egen boenhet. En søker som oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven har krav på seksjoneringsstillatelse til bolig. Dette til tross for om kommunen, som plan- og bygningsmyndighet, mener seksjonen ikke oppfyller kravene til egen boenhet etter plan- og bygningsloven. Slike situasjoner oppstår fordi plan- og bygningsloven stiller andre, flere og strengere krav til boenheter enn kravene i eierseksjonsloven. At reglene ikke er sammenfallende har resultert i at flere «ulovlige» boenheter blir omsatt og opprettet pant i, med stort tap for kjøper, selger og panthavere. Denne type tilfeller viser nå at det er behov for endringer. Ny eierseksjonslov har til hensikt å redusere risikoen for etablering av ulovlige boenheter. Kommunen som er både seksjonerings- og byggesaksmyndighet i første instans<sup>7</sup>, er nå pålagt å samordne lovene og er ansvarlig for at vilkårene for seksjonering er oppfylt<sup>8</sup>.

Gjennomføring og håndheving av seksjoneringsaker har vist seg å være gjenstand for avvikende praksis i landes kommuner. Skjønnsutøvelse hos kommunen har preget praksisen i større grad enn hva lovgiver har ment.

---

<sup>7</sup> Fylkeskommunen er klageinstansen for kommunale vedtak

<sup>8</sup> Jfr. Eierseksjonsloven § 11 og veilederen til eierseksjonsloven s. 21

### ***“Kreative løsninger”***

Hva som blir seksjonert har endret seg mye siden 80- og 90-taller hvor gamle bygårder enten ble omsøkt til seksjoner eller etablert som borettslag<sup>9</sup>. I disse seksjonerings sakene var bygget opprinnelig godkjent slik det sto på seksjoneringstidspunktet<sup>10</sup>. Mangelsakene forsikringsselskapene Help og Protector får inn viser økende tilfeller der store eneboliger, villaer og kjeller- og loftsrom (tidligere boder) seksjoneres<sup>11</sup>. Kommuner bekrefter at de har lagt merke til tilsvarende tendenser<sup>12</sup>. For å utnytte bygget maksimalt har søkere blitt mer kreative i sine utforminger<sup>13</sup>. Uredelige spekulanter har benyttet seg av “smutthullet” og seksjonert lovlig uten å gjøre bruksendringer, for så senere å omsette seksjonene privat og “forsvinne”. Spekulantene slår seg selv gjerne konkurs og oppretter et nytt “pop-up” selskap tilknyttet et annet tilsvarende prosjekt.

Tendensen gir grunn til å tro at det stadig vil etableres flere boligseksjoner, eksplisitt i eksisterende bygg, i strid med offentligrettslige regler. Årsaken er at flere bygg i større grad enn hva som gjaldt for gamle leiegårder er gjenstand for faktisk, ikke omsøkt bruksendring<sup>14</sup>. Dom avsagt i Borgarting lagmannsrett 21. Juli 2017 LB-2016-67390-1 underbygger påstanden om økt hyppighet av innredning av kjeller og loftsrom. Saken gjaldt krav om prisavslag for en rekke mangler, samt erstatning for utgifter til sakkyndig bistand, jfr. avhendingslova § 4-8, jfr. § 4-12 og § 4-14. Spørsmålene knyttet seg til blant annet plan- og bygningsloven der deler av eierseksjonen ikke var godkjent for beboelse. For å bringe leiligheten til kontraktsmessig stand krevdes det søknadspliktig bruksendring av det aktuelle arealet. Det reiste en rekke spørsmål knyttet til pbl. og teknisk forskrift (TEK10).

---

<sup>9</sup> Intervju av Silje Nesteng Andresen, Help Forsikring (13.02.2018) (videre Andresen (2018))

<sup>10</sup> Andresen (2018)

<sup>11</sup> Kirsten Gjermstad, Protector Forsikring ASA (21.12.2017) (videre Gjermstad (2017)) Andresen (2018)

<sup>12</sup> Kristiansand kommune, Arendal kommune, Oslo kommune.

<sup>13</sup> Andresen (2018)

<sup>14</sup> Help Forsikring (2014) s. 1

### 1.3 Metode

Vesentlige deler av oppgaven handler om å undersøke og diskutere hvilke utfordringer og konsekvenser ny eierseksjonslov får i praksis. Det har vært sentralt å se nærmere på de historiske linjene for utviklingen seksjonering av bolig. Videre er alminnelig juridisk metode benyttet i tilnærmingen til problemstillingen. Fordi loven er ny har forarbeidene og veilederen utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i tillegg til hørings svarene utgjort en vesentlig del av kildegrunlaget<sup>15</sup>. Høringsuttalelsene har vært en viktig kilde til drøftelsen av endelig lovforslag, spesielt fordi høringsinstansen samlet sett sørget for at utvalgets første lovforslag ikke ble endelig lovforslag. I redegjørelsen om hvilke konsekvenser ulovlige boenheter får for kjøper og selger, er det juridisk litteratur, domsanalyse samt informasjon fra Protector som utgjør kildegrunlaget.

Domsavgjørelsen fra Drammen tingrett er mottatt fra Kirsten Gjermstad i Protector Forsikring AS. Hensikten med dommen er å illustrere en faktisk hendelse, hvor utbygger blir kjent ansvarlig for salg av ulovlig boenhet. Det er viktig å merke seg at dommen er avsagt i en underrettsdomstol med de forbehold det medfører<sup>16</sup>.

Videre er det gjennomført samtaler med flere fra høringsinstansen. Samtalene har bidratt til å skape forståelse og klarhet i hvorfor det er et behov for harmonisering av eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Samtaler er gjennomført med respektive:

Arendal kommune – Einar Krafft Myren

Kristiansand kommune – Robert Hedland

Oslo kommune – Sofie Sjøiland

Protector Forsikring ASA – Kirsten Gjermstad

Help Forsikring – Silje Nesteng Andresen

Kartverket – Hugo Torgersen

OBOS – Pål Grønnæss

Selvaag Bolig – Karianne Hoffart

Eiendom Norge – Hanne Nordskog-Inger (Tips fra Silje Nesteng Andresen)

Finans Norge – Charlotte Tvedt

---

<sup>15</sup> Prop. 39 L (2016-2017) kapittel 2 og 9

<sup>16</sup> Tuseth et.al (2014) s. 55

Eierseksjonsloven i seg selv er et smalt fagområde hvor det foreligger liten praksis og derfor er det lite teorigrunnlag. Med den nye loven foreligger den enda mindre håndfaste kilder på hvordan loven skal anvendes og forstås. Norske kommuner er seksjoneringsmyndighet og har nå blitt ansvarliggjort for lovligheten av seksjoner. Derfor har kommunene gode holdepunkter for å uttale seg til hvordan koblingsregelen skal ivaretas. Forsikringsbransjen, spesielt Help og Protector, som representerer henholdsvis kjøper og selger i en tvist, hevder begge at de har god kjennskap til problematikken. Derfor er deres uttalelser og intervjuer tillagt stor vekt.

## 1.4 Videre fremstilling

Kapittel 2 i masteroppgaven presenterer den historiske utviklingen eierseksjoner har hatt frem til i dag. Eiermodellen oppsto som et nytt eierfenomen i etterkrigsårene. Avslutningsvis i kapitlet presenteres seksjoneringsprosessen etter nytt lovverk.

I kapittel 3 drøftes ulike sider ved koblingsregelen, spesielt utfordringer knyttet til lovanvendelsen og kommunens ansvar for lovlige boenheter. Kravet til dokumentasjon er koblingsregelen “ømme” punktet.

Kapittel 4 tar for seg en bestemt sak der hjemmelshaver av en seksjon oppdaget av boligen var ulovlig i henhold til pbl. Deler av saken er avgjort i Drammen tingrett. I kapitlet ses det også nærmere på hva en formålsmangel innebærer og hvilke rettsvirkninger det kan få for selger.

Kapittel 5 presenterer avsluttende refleksjoner om hva forbrukere, kommuner, forsikringsbransjen og utbyggere må være oppmerksomme på ved seksjonering til bolig etter ny eierseksjonslov.



## Kapittel 2: Utvikling av eierseksjoner – en historisk oversikt

Det er en lang og kompleks historie som ligger bak boligstrukturen og eiermodellene vi har i dag. Hvordan Norge har organisert eiendom og boligmodeller har vært en dynamisk utvikling, og gjenstand for stor politisk innflytelse. Det er først i nyere tid at et fritt boligmarked har blitt normen. Det vil kreve en lang og detaljert avhandling for å kunne dekke alle de historiske perspektivene. Det er gjort mange ganger av flere, blant annet av Annaniassen<sup>17</sup>. Derfor vil de historiske perspektivene i denne oppgaven dreie seg om hovedtrekkene i historien bak eierseksjoner. Det er naturlig å se kort på borettsalgsmodellen, som kan sies å være en av de utløsende faktorene for etablering av eierformen eierseksjon, i dagligtalen kjent som selveierleiligheter.

### 2.1 Utgangspunktet for ny eiermodell

Frem til 1960- tallet var sameie i boligeiendommer ofte knyttet til mindre bygninger som kun besto av to til fire enheter. Boligsameier er med andre ord ikke et nytt fenomen<sup>18</sup>. I 60-årene utviklet sameieformen seg til også å omfatte større boligbygninger. Dette førte til flere praktiske utfordringer. Herunder behovet for å strukturere sameieandelene og de pantsettelsene som ble foretatt<sup>19</sup>. På begynnelsen i av 70-tallet ble ofte markedsbaserte priser i boligmarkedet omtalt som illegitimt og profittmotivert boligspekulasjon. Utover tiåret økte oppfatningen av at det fantes legitime motiver for å selge sin bolig til høystbydende. Denne endringen representerte et ideologiskifte<sup>20</sup>.

### 2.2 De første eierseksjonene

Eierseksjoner vokste først frem under utbyggingen av et eksklusivt småhusområde på Bygdøy i 1961. Selveierleilighetsformen med individuelle eierrettigheter til boligene og tilknyttende sameierrettigheter til den bebygde grunnen, var et bevisst valg. Med denne eierformen var det ikke et behov for å dele opp eiendommen med egne bruksnumre<sup>21</sup>.

---

<sup>17</sup> Annaniassen (2006)

<sup>18</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 11, Wyller (2009) s. 425

<sup>19</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 11, Wyller (2009) s. 425

<sup>20</sup> Sørvoll (2010) s. 15

<sup>21</sup> Wessel (2002) s. 301, Prop. 39 L (2016-2017) s. 11

Året etter ble det reist terrasseblokker i Ullernåsen med 79 leiligheter. Normal ville disse blitt organisert som borettslag, men utbygger ønsket delingen etter selveiermodellen for å få dem behandlet som egne eiendommer. Et par måneder før prosjektet var ferdigstilt og overført til nye hjemmelshavere, ba Justisdepartementet (januar 1963) tinglysingsdommerne om ikke å godkjenne slike prosjekter<sup>22</sup>.

I 1965 henvendte byskriver i Oslo, Bjørn Bjerke, seg til Justisdepartementet hvor han viste til tilfeller hvor ordningen allerede ble benyttet ved bebyggelse av felleseiet grunn. Han argumenterte også for at tinglysingsdommerens oppgaver ville bli lettere om en tillot egne grunnboksblad for hver boenhet. Løsningen ble at grunnboken ble innrettet slik at hver sameiepart fikk sitt eget grunnboksblad tilsvarende mange festekontrakter på samme bruksnummer<sup>23</sup>. Løsningen ble avgjørende for utviklingen av eierseksjoner som en særlig form for sameie i fast eiendom<sup>24</sup>.

### 2.3 Fra borettslag til eierseksjoner

Den dominerende eieformen frem til etterkrigstiden var borettslag<sup>25</sup>. Borettslag er et foretak hvor formålet er å gi andelseierne en bruksrett, også kalt borett, derav navnet, til en bolig i foretakets eiendom. Hele eiendommen er eiet av andelseierne, der hver andelseier i borettslaget har rett og plikt til å bruke den boligen andelen er knyttet til<sup>26</sup>. Virksomheten i borettslag er regulert i lov av 6. Juni 2003 nr. 39 (lov om burettslag) burettslagslova.

Etterhvert fremsto selveierleiligheter som en mer populær form for kollektivt boligsameie. Årsaker var datidens boligpolitikk forankret i lovgivning, prisregulering og skatteregler<sup>27</sup>.

Det var stor bolignød i Norge etter 2. Verdenskrig. Det førte til statlig satsning på kooperativt felleseie. Derfor har det blitt vanlig å eie sin egen bolig i Norge sammenlignet med resten av Vest-Europa<sup>28</sup>. Arbeiderpartiets sterke posisjon i etterkrigsårene førte til at Norges ble sett på

---

<sup>22</sup> Wessel (2002) s. 301, Prop. 39 L (2016-2017) s. 11

<sup>23</sup> Wyller (2009) s. 425

<sup>24</sup> Wyller (2009) s. 426

<sup>25</sup> Wyller (2009) s. 426

<sup>26</sup> Aakre og Wyller (2016) sidetall!

<sup>27</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 11

<sup>28</sup> Sørvoll (2010) s. 16

som et sosialdemokratisk “eierland”<sup>29</sup>. Denne sosialdemokratiske boligideologien skulle sikre eiendomsrett til den enkelte beboer med trygg boret, uten mulighet til å selge til markedsverdi. Bolig skulle ikke være et formuesobjekt, men frigjøre befolkningen fra utrygge leieavtaler gitt av “gårdeiveldet”<sup>30</sup>. Gårdeierne skulle ikke utnytte menneskers boligbehov ved å handle ut i fra motivasjon om profitt. I årene mellom 1959 til 1982 ble borettsalgssektoren taksert med utgangspunkt i bygge- og tomteknadene fra det tidspunktet borettslaget ble opprettet. Pristakseringen tok ikke hensyn til markedsverdi, men la til grunn boligens historiske selvkost. På den måten fikk utbygger kompensert for sine byggeutgifter, uten å tjene penger på et økende boligbehov<sup>31</sup>.

Den politiske begrunnelsen for prisregulering av bolig var firedelt<sup>32</sup>:

1. Hindre at etterkrigstidens boligmangel førte til en sterk og ukontrollert prisstigning.
2. Bidra til å redusere befolkningens boutgifter.
3. Sikre at statlige husbanksubsidier ble “værende i boligen”. Boligmarkedet ble fritt for spekulasjon med offentlige midler og utnyttelse av boligbehovet.
4. Bryte forbindelsen mellom betalingsevne og boligforhold. Målet var en jevnere boligstandard uavhengig av økonomiske forskjeller.

Borettsalgssektoren utgjorde om lag 17 prosent av Norges boligmasse i omkring 1980. OBOS alene bygget ut 37 prosent av boligene i Oslo i årene mellom 1945 og 1978. Om lag 44 prosent av det samlede boligtilbudet i Oslo var borettslag, enten aksje<sup>33</sup>, obligasjons<sup>34</sup> eller borettslagsleiligheter.

I 1969 ble takstplikten på eierboliger avskaffet, noe som ikke uten grunn førte til åpenbare forskjeller mellom private eneboliger og borettslagsleilighet. I utgangspunktet var allerede prisreguleringen på eneboliger svakere. Eneboliger ble taksert ut i fra en såkalt “rimelig markedsverdi”, ikke historisk selvkost. Til tross for både borettslag og eneboliger var

---

<sup>29</sup> Annaniassen (2006) s. 15

<sup>30</sup> Sørvoll (2010) s. 16

<sup>31</sup> Sørvoll (2010) s. 16

<sup>32</sup> Sørvoll (2010) s. 16

<sup>33</sup> Aksje og obligasjonsleilighet er ikke lenger lovlig å opprette. Det eksisterer fremdeles noen aksjeleiligheter, spesielt i Oslo, men disse er i ferd med å bli transformert til borettslag eller eierseksjoner.

<sup>34</sup> Jfr. fotnote over (30)

finansierte gjennom statlige husbanksubsidier, var det kun borettslagsleiligheter som nå var omfattet av prisreguleringen<sup>35</sup>.

At prisreguleringen for eneboliger ble fjernet ga grobunn for ny eierform. Eierseksjonene var ikke prisregulert, noe borettslagsleiligheter var helt frem til 1980-tallet. I tillegg til prisreguleringen var det også fordelaktige lånevilkår. Kjøpere av eierseksjoner kunne få fullt skattefradrag for renter på lånet. Andelseiere i borettslag kunne ikke kreve skattefradrag for den delen av husleien som dekket rentene til borettslagets gjeld<sup>36</sup>. Den tredje faktoren handler om investering av egenkapital. I borettslag måtte alle eiere være med på fellesfinansieringen, uavhengig av hvor stor denne var. For eierseksjoner kunne kjøper selv bestemme hvor mye en ønsket å investere med egne midler. Det etablerte seg også etterhvert en trend hvor det å eie egen bolig fremfor å eie en andel, var forbundet med høyere status<sup>37</sup>.

De aller fleste av disse ulikhetene eksisterer ikke i dag. Likevel er det kjent, at i enkelte områder, er selveierformen fortsatt foretrukket<sup>38</sup>.

## 2.4 Organisering av ny eierform

Utfallet av en ny eierform, eierseksjoner, skapte et stort behov for politiske vedtak og lovregulering<sup>39</sup>. Med ny eiermodell hadde Norge, i den første fasen, et utall ulike løsninger, i motsetningen til andre land hvor lovgrunnlaget satte klare rammer for hva som var mulig og ikke mulig. Organisering av eierseksjoner i Norge hentet løsninger fra ulike deler av Europa. Eierforholdet ble organisert med festekontrakter etter britisk mønster, eksklusiv enerett etter nederlandsk mønster og den fysiske eiendomsretten etter fransk mønster<sup>40</sup>. Etterhvert ble ordningen konkretisert, hele eiendommen ble eid av beboerne i sameiet, og det enkelte rettsforhold fikk kontraktfestet enerett til sin bolig<sup>41</sup>.

---

<sup>35</sup> Sjørvoll (2010) s. 16

<sup>36</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 11

<sup>37</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 11-12

<sup>38</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12, Grønnæss (2018)

<sup>39</sup> Bruvoll (1973) s. 388

<sup>40</sup> Wessel (2002) s. 301

<sup>41</sup> Wessel (2002) s. 301

## 2.5 Økning av seksjonerings på 70- tallet

På begynnelsen av 1970-tallet økte antallet eierseksjoner sterkt. Myndighetene fikk flere utfordringer ved at eksisterende leiegårder etablerte eierleiligheter. Den første endringen skjedde i en leiegård på Frogner i Oslo, 14. April 1970, som ble delt opp i ni eierleiligheter. Diskusjoner og utredninger omhandlende boligspørsmål førte til at Justisdepartementet nærmest ble låst av sterke aktører i eiendomsmarkedet. I et brev fra 1970 uttaler departementet *“Justisdepartementet (...) antar at det er adgang til å opprette egne grunnboksblad for eierleiligheter”*<sup>42</sup>.

I 1975 ble det etablert et utvalg som skulle kartlegge alle delene ved selveierleiligheter. Mens Brattli-regjeringen ventet på utvalgets rapport ble det i 1976, vedtatt en lov som midlertidig forbød seksjonering av eksisterende eiendommer med mer enn fire boliger<sup>43</sup>. Loven ble kjent som “forbudsloven”. Den var høyst upopulær og mange forsøkte å omgå den. Dette ble mulig på grunn av uklare formuleringer fra departementet, om at *“ordinært tingsrettslig sameie”* fortsatt skulle være tillatt. Det resulterte i stor uenighet og ulik praksis blant tinglysingsdommerne med tanke på rekkevidden av lovtolkningen<sup>44</sup>. Situasjonen skapte uklare forhold for dem som leide og kjøpte<sup>45</sup>. En kunne derfor fremdeles opprette og selge ideelle parter uten at kjøperne fikk tinglyst sine boretter. Etterhvert utviklet situasjonen seg til at et nytt markedsprodukt etablerte seg, “eierpartsleiligheter”. En ytterligere eieform skapte nye uklarheter som førte til enda mer bry for myndighetene og tillitsfulle kjøpere. Denne type eierform, til tross for likheten med eierleilighet, mistet sin legitimitet i lånemarkedet<sup>46</sup>.

---

<sup>42</sup> Wessel (2002) s. 301

<sup>43</sup> Lov av 28. Mai 1976 nr. 36 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger og Prop. 39 L (2002) s. 12

<sup>44</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>45</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>46</sup> Wessel (2002) s. 302

## 2.6 1980- årene: Den første eierseksjonsloven

I 1980 kom utredningen (NOU 1980: 6 Eierleilighet) fra utvalget nedsatt av regjeringen Bratteli. Flertall mente at eierseksjonsformen ikke burde tillates for bolig<sup>47</sup>. I løpet av 80-tallet var det sterk politisk uenighet om forholdet. To ulike regjeringen på begynnelsen av tiåret sørget for flere endringer i den ene og andre retningen<sup>48</sup>.

### ***Brundtland- regjeringen***

Et forslag til lov om eierseksjoner (Ot. Prop. Nr. 76 (1980-1981)) ble lagt frem for Stortinget våren 1981 av Brundtland-regjeringen. Forslaget la til rette for seksjonering med kommunal medvirkning. Forslaget ble ikke behandlet i vårsesjonen, og samme høst ble det regjeringsskifte. Med Willoch- regjeringen ble proposisjonen trukket til fordel for en enklere seksjoneringsprosess uten kommunens medvirkning<sup>49</sup>.

### ***Willoch- regjeringen***

Et nytt lovforslag (Ot. Prp.nr48 (1981-1982)) ble lagt frem av Willoch-regjeringen våren 1982. Forslaget la til grunn en enklere prosess enn hva Brundtland-regjeringen hadde ønsket. Utgangspunktet var at seksjoneringen skulle ligge i tinglysingsforretningen uten kommunens innblanding. I sær handlet loven om hvordan seksjoner kunne opprettes<sup>50</sup>.

Proposisjonen ble, med enkelte unntak, vedtatt av Stortinget i 1983 etter politisk strid og utarbeidet relativt hurtig<sup>51</sup>. Formålet var å skape ryddige og oversiktlige eiendomsforhold. I tillegg til ønske om at enhver skal ha mulighet til å eie sin egen bolig<sup>52</sup>. Standardkrav ble innført for å sørge for at eksisterende bygg ikke skulle seksjoneres uten økt standard. Forkjøpsrett ble innført slik at leietaker av en seksjon fikk mulighet til å kjøpe boligen<sup>53</sup>. Disse faktorene sørget for en mer sosial boligpolitikk. Loven var dårlig gjennomarbeidet, noe som resulterte i sprikende praksis rundt om i landet<sup>54</sup>.

---

<sup>47</sup> Wyller (2009) s. 426

<sup>48</sup> Wyller (2009) s. 426-427, Prop. L 39 (2016-2017) s. 12

<sup>49</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>50</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>51</sup> Wyller (2009) s. 427

<sup>52</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>53</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12

<sup>54</sup> Wyller (2009) s. 427

## 2.7 Eierseksjonsloven revideres på 1990-tallet

Loven fra 1983 var et resultat av politisk uenighet, spesielt knyttet til hvorvidt kommunene skulle ha en rolle i seksjoneringsprosessen. I løpet av 80- og 90- tallet økte antallet seksjoneringsprosesser. Det skapte nye problemstillinger knyttet til å eie og drifte felles eiendom. Flere vanskelige avgrensings- og tolkningsspørsmål hadde behov for å bli besvart<sup>55</sup>. Kommunaldepartementet etablerte derfor et utvalg som skulle revidere eierseksjonsloven allerede tidlig på 1990-tallet. Sommeren 1994 kom første høringsutkast med forslag om en fullstendig ny lov<sup>56</sup>. Lovforslaget ble fremmet for odelstinget i mars 1996, jfr. Ot.prp.nr 33 (1995-1996) og ikraftsatt fra 1. Januar 1998<sup>57</sup>. Eierseksjonsloven har siden den gang vært gjenstand for flere endringer, spesielt tekniske og terminologiske tilpasninger til andre lover<sup>58</sup>.

## 2.8 En moderne lov

Loven som ble revidert på slutten av 90-tallet og ikraftsatt i 1997 har i dag blitt avløst av den nye eierseksjonsloven av 16. Juni 2017. Koblingsregelen er et resultat av den sosiale boligpolitikken som er ført i Norge. Samhandlingen av lovverkene skal ivareta hensynet til forbrukere og skape god samfunnsøkonomi. Tidligere handler loven om å hindre etablering av såkalte “slum-områder” for å jevne ut skiller mellom samfunnsklassene<sup>59</sup>. Virkemiddelet lå i eierseksjonslovens minimumsstandard for boligseksjon. Det kan se ut til at lovgiver ønsker å videreføre en lovgivning som skal ivareta forbruker i større grad en juridiske prinsipper og retts tekniske løsninger.

---

<sup>55</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 12 og s. 13

<sup>56</sup> Wyller (2009) s. 427

<sup>57</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 13

<sup>58</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 13

<sup>59</sup> Intervju av Hanne Nordskog-Inger, Eiendom Norge (22. Mars 2018) (videre Nordskog-Inger (2018))

### 2.8.1 Opprettelse av nye eierseksjoner

Kommunen er seksjoneringsmyndighet i Norge og skal vedta om en seksjonering skal godkjennes eller ikke, jfr. eierseksjonsloven § 10.

#### *Etablering av eierseksjoner*

Bestemmelsen i eierseksjonsloven § 10 slår fast at seksjonering skjer gjennom et kommunalt seksjoneringsvedtak etterfulgt av tinglysning hos Statens Kartverk. Seksjonen er først opprettet når den er tinglyst<sup>60</sup>. I veilederen karakteriseres dette som en “to-leddet-prosess”.

#### *Krav til søknaden om seksjonering*

Ved innsending av seksjoneringssøknad benyttes en standardisert søknad fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet hjemlet i forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering 17. desember 2017<sup>61</sup>. Formålet er å sikre at kommunen får de opplysninger som er nødvendig for å registrere seksjonen i matrikkelen. I tillegg kommer tinglysningsmyndighetens informasjonsbehov for å opprette grunnboksblad eller registrere endringer for hver seksjon<sup>62</sup>. Benyttes ikke fastsatt skjema skal kommunene avvise søknaden<sup>63</sup>.

Kravet til søknadens innhold er gitt i eierseksjonslovens § 11 første ledd annet punktum. Ved å benytte fastsatt skjema vil kravene oppfylles. Slik informasjon vil identifisere eiendommen det søkes om (gnr. og bnr.), samt formålet med seksjonene og fordeling av sameiebrøk<sup>64</sup>.

I bestemmelsens andre ledd er det gitt et minimumskrav til hvilke vedlegg som skal medfølge søknaden, loven hindrer ikke søker å legge ved ytterligere dokumentasjon. I noen tilfeller kan det være behov for annen/mer dokumentasjon for å kunne seksjonere. Uttømmende liste over vedlegg som skal følge med er gitt i seksjoneringsskjemaet punkt 8<sup>65</sup>.

---

<sup>60</sup> Veilederen (2017) s. 18

<sup>61</sup> Veilederen (2017) s. 18

<sup>62</sup> Veilederen (2017) s. 18

<sup>63</sup> Veilederen (2017) s. 19

<sup>64</sup> Veilederen (2017) s. 19

<sup>65</sup> Veilederen (2017) s. 19



Vedleggene er:

- *Vedtekter*, alle sameier har vedtekter, disse inkluderes i søknaden
- *Situasjonsplan*, her skal eiendommens grenser, omrisset av bebyggelse og eventuelle tilleggsdeler utendørs fremkomme.
- *Plantegninger*, tegninger over alle etasjene i bygningen hvor kjeller og loft også er implementert. Disse tegningene skal danne grunnlaget for seksjoneringsvedtaket
- *Rekvisisjon til oppmålingsforretning*. Eierseksjonsloven § 11 annet ledd bokstav a til d. Når bruksenheten har utendørs tilleggsdeler<sup>66</sup>.
- *Egenerklæring*. Eierseksjonsloven. § 11 tredje ledd. Denne skal bekrefte at vilkårene i lovens § 7 er oppfylt<sup>67</sup>.

Det er verdt å merke seg at kommunen ikke er bundet av situasjonsplan eller plantegninger. Ved behov kan kommunen gjøre nærmere avgrensinger av bruksenhetene og mindre justeringer i tegningene. Er det behov for større endringer må dette skje i samråd med hjemmelshaver<sup>68</sup>.

Der hjemmelshaver gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen har dette som utgangspunktet ingen rettsvirkning. Kommunen har selv ansvar for å kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Likevel vil egenerklæringen ha selvstendig verdi, for å ansvarliggjøre søkeren og gi en påminnelse om hvilke vilkår som må være oppfylt<sup>69</sup>.

### ***Behandling og vedtak av seksjonerings søknaden***

I veilederen gis kommunen ansvar for å kontrollere at vilkårene i § 7 er oppfylt ved seksjonering. Ved behandling av søknader der det foreligger feil eller mangler, skiller eierseksjonslovens § 12 mellom å avvise og avslå en søknad.

Bestemmelsens første ledd handler om de tilfeller der kommunen skal avvise søknaden. Når kommunen avviser er dette ensbetydende med å nekte å behandle saken. Bekgrunnen for avvisning kan være at kravene til søknad i lovens § 11 ikke er oppfylt<sup>70</sup>. Er søknaden

---

<sup>66</sup> Veilederen (2018) s. 20

<sup>67</sup> Se Vedlegg 1

<sup>68</sup> Veilederen (2017) s. 20

<sup>69</sup> Veilederen (2017) s. 21

<sup>70</sup> Veilederen (2017) s. 21

mangelfull, men mangelen(e) er mulig å rette skal kommunen settes ny frist for å foreta endring jfr. eierseksjonsloven § 12 annet ledd siste punktum. Når saksbehandlingsgebyret ikke er betalt inne fastsatt frist etter § 15 skal kommunene også her avvise søknaden jfr. eierseksjonsloven § 12 første ledd annet punktum. En avvisning er et enkeltvedtak og kan derfor påklages etter forvaltningslovens<sup>71</sup> regler<sup>72</sup>.

I de tilfeller der seksjoneringsaken ikke oppfyller kravene i eierseksjonslovens § 7 skal kommunene avslå søknaden, jfr. eierseksjonsloven § 12 annet ledd. Vedtaket om avslag kan påklages til fylkesmannen, jfr. eierseksjonsloven § 16.

---

<sup>71</sup> Lov av 10. Februar 1967 om behandlingmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven)

<sup>72</sup> Veilederen (2017) s. 21

## Kapittel 3: “Koblingsregelen” – utfordringer

Kommunal- og moderniseringsdepartementet satt sammen et utvalg i 2013 som fikk mandat til å se nærmere på eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven<sup>73</sup>. Utvalget skulle foreslå regler som kunne rydde opp i flere problemstillinger, blant annet kommunens oppgave som seksjonerings- og byggesaksmyndighet, i første instans<sup>74</sup>. Utvalget skulle ta stilling til om det er naturlig å kreve at kommunen ser de to lovverkene i sammenheng.

### 3.1 Vilkåret om “formålstjenlig avgrensing”

I eierseksjonsloven av 1997 ga § 6 første ledd siste punktum krav om at avgrensingen av bruksenheten skulle være “formålstjenlig”. Det innebar at bruksenhetens hoveddel og eventuelle tilleggsdeler skulle være naturlige og hensiktsmessige etter de formål de skulle ha. Kravet til seksjonene er begrunnet i Ot.Prop.nr.33 (1995-1996) om lov om eierseksjoner s. 96<sup>75</sup>.

Utvalget foreslo å fjerne bestemmelsen i ny eierseksjonslov. Flere kommuner hadde gitt vilkåret for seksjonering større rekkevidde enn hva det var ment å ha. Utvalget konkluderte med at kravet om “formålstjenlig avgrensing” ikke skulle videreføres. Regelen hadde ikke tjent den hensikt lovgiver hadde forutsatt.

Departementet tok utvalgets forslag og høringsinstansens uttalelser til følge. Bestemmelsen om “formålstjenlig avgrensing” ble ikke videreført. Avgjørelsen om å fjerne vilkåret ble sett i sammenheng med innføring av koblingsregelen<sup>76</sup>.

---

<sup>73</sup> NOU 2014:6 s. 10

<sup>74</sup> Ankeinstans for kommunale vedtak er fylkeskommunen.

<sup>75</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 46

<sup>76</sup> Prop. 30 L (2016-2017) s. 47

## 3.2 Harmonisering av to lovverk for seksjonering av bolig

Som vi så i bakgrunnen for oppgaven fører plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven til en del motstridene hensyn som kan skape konflikt i seksjoneringssaker. Årsaken til motsetningene er blant annet standardkravene gitt i eierseksjonsloven. Kravene lister opp en del betingelsen som skal ivaretas ved seksjonering. For en forbruker kan vilkårene oppleves som misvisende retningslinjer i henhold til forventninger ved kjøp av eierseksjon. Forbrukeren kan oppfatte at kravene til standard tilsvare de gitt i pbl., noe som ikke er tilfelle. Kravene i pbl. er flere og strengere enn dem som er gitt i eierseksjonsloven. Om kravene er oppfylt etter eierseksjonsloven betyr ikke at kravene etter pbl. er oppfylt. Manglende kjennskap til lovverkene kan gi andre eller høyere forventinger til en bolig enn hva som er berettiget.

Redegjørelsen videre presenterer prosessen frem til lovendringen gitt i Prop. 39 L (2016-2017) s. 48-49 samt hørings svar fra Protector Forsikring, Help Forsikring og Eiendom Norge.

### 3.2.1 Utvalgets lovforslag

Utvalget ønsker å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov, for å sikre gode retts tekniske løsninger. Seksjonering er kun en fordeling av bruksrettigheter til en eiendom, noe det fortsatt burde være. Bestemmelsene i pbl. burde ikke være til hinder for å gjennomføre en seksjonering, med de strengere og flere krav denne loven setter. Utvalget foreslo å innta en passus i seksjoneringsvedtaket, om at positivt vedtak til seksjonering, ikke er ensbetydende med godkjent boenhet etter pbl.

Krav i andre lover, f.eks. plan- og bygningsloven og brannvernloven, står ved siden av og er uavhengig av seksjoneringsreglene. Disse lovene gir regler for alle eiendommer uavhengig av om de er seksjonert. Kommunen har myndighet til å kontrollere slike forhold i alle bygninger, der kompetansen er gitt i de enkelte lovverkene. Dersom slike forhold skal kontrolleres på en annen måte for seksjoner, enn for andre type eiendommer, må det forankres i en særlig begrunnelse. Ulovlig oppfølging etter plan- og bygningsloven er gitt i lovens kapittel 32, jfr. pbl. § 32-1 første ledd. At brudd på andre lover enn eierseksjonsloven skal gi adgang til å nekte seksjonering mente utvalget, av prinsipielle grunner, var urimelig. Retts tekniske løsninger og juridiske prinsipper lå til grunn for utvalgets forslag til ny lov.

### 3.2.2 Synspunkter fra høringsrunden

Et flertall av høringsinstansene hevdet at eierseksjonsloven førte til en uholdbar situasjon. Tidligere var det mulig å seksjonere til bolig selv om omsøkt seksjon ikke var, eller kunne godkjennes som lovlig boenhet etter pbl. I noen tilfeller der det ikke var gitt tillatelse, var det heller ikke mulig å få tillatelse, og derfor måtte bruken opphøre.

Kommunen ønsket selv å fremstå som en samlet myndighet. Med manglende kobling mellom lovverkene har kommunen måttet holde seksjonerings- og byggesaksmyndighet adskilt. Kommunen har derfor måtte praktisere en dobbeltrolle som igjen har skapt forvirring hos forbrukere. Å være tvunget til å vedta boligseksjonering, når kraven i pbl ikke er oppfylt, vurderer flere kommuner som utfordrende. I svar til utvalgets henvisning til ulovlighetskontroll etter pbl kap. 32, sier kommuner at etterfølgende ulovlighetskontroll ikke er riktig tilnærming til problematikken. Det vil heller ikke være tilstrekkelig for å ivareta forbrukerhensynet<sup>77</sup>.

Forsikringsselskapene Help og Protector kunne vise til en rekke mangelsaker i forbindelse med ulovlige boenheter. Selskapene mener at mangelen på en kobling mellom lovverkene er årsaken til flere privatrettslige mangelsaker. Ulovligheter kan være alt fra mindre feil og mangler som enkelt lar seg rette, til omfattende tilfeller hvor partene blir pålagt opphør av bruk<sup>78</sup>.

Forbrukerhensyn og samfunnsøkonomi ble av flere høringsinstanser brukt som argument for en harmonisering. Flere pekte på sterke samfunnsøkonomiske insentiver for å verne sterkere om forbrukeren. Ulovlige boenheter medfører en uholdbar situasjon som verken kan eller vil tjene til fordel for noen. Spesielt forbrukere står i en sårbar situasjon som hjemmelshaver av en slik eierseksjon<sup>79</sup>.

---

<sup>77</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 50

<sup>78</sup> Help Forsikring (2014) s. 2

<sup>79</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 52

### ***“To-spor-system eller harmonisering”***

Flere av høringsinstansene hadde forslag til hvordan loven kunne utformes. Som vi har sett var harmonisering av eierseksjonsloven og pbl ett av forslagene. Videre gikk høringsinstansen lenger i sitt forslag om å holde fast ved et tosporet system. De mente at dersom lovene fremdeles skulle være adskilt måtte disse rendyrkes, som privatrettslig og offentligrettslig i langt større grad enn hva utvalget la til grunn. De mente at dersom et tosporet system skulle videreføres måtte alle krav til standard for bolig i eierseksjonsloven strykes. Det skulle kun være krav til at en seksjon var adskilt fra en annen. På den måten ville forståelsen hos forbrukere ivaretas og det ville forenkle kommunens arbeid i seksjoneringsaker<sup>80</sup>.

Eierseksjonslovens standardkrav til boligseksjoner ble innført med den hensikt å heve boligstandarden. Om disse kravene fremdeles tjener sin hensikt er ikke selvsagt. Det er flere grunner til ikke å opprettholde standardkravene til boligseksjoner. Standardkravene leder til frustrasjon hos kommunene, feil i saksbehandlingen hos lokale myndigheter, og forbrukere sitter igjen som tapere fordi systemet har gitt feilaktige forventninger<sup>81</sup>.

I et rendyrket tosporet system vil det være tydeligere for forbrukeren at godkjent seksjon ikke er likelydende med godkjent som bolig. Dermed er hensynet til forbrukerne langt på vei ivaretatt. En slik rendyrking bør kun omhandle avgrensede bygningsdeler uten at de omtales som “boligseksjon” eller “næringsseksjon”, men kun som “seksjon”. Det skal kun være brukstillatelsen i henhold til pbl. og planregulering som avgjør bruken av eiendommen<sup>82</sup>.

### ***Ulovlighetsoppfølging***

Kommunen har hjemmel til å forfølge ulovligheter etter pbl. § 32-1. Hjemmelen gir også adgang til å ulovlighetsoppfølge seksjoner der kommunen har merket seg mulige avvik fra kravene i pbl. At kommunen har hjemmel er ikke ensbetydende med at oppfølging faktisk skjer. Kommunene bekrefter i sine hørings svar at oppfølgingen av ulovligheter ikke har vært gjennomført i særlig stor grad. Blant annet har manglende rapporteringsrutiner mellom avdelinger innad i kommunen vært årsaken til dette. En rapport fra Høgskolen i Bergen kartla kommunens rapporteringsrutiner med ulovligheter i seksjoneringsaker<sup>83</sup>. Rapporten viser at

---

<sup>80</sup> Protector (2014), Help (2014), Eiendom Norge (2014)

<sup>81</sup> Protector (2014), Help (2014), Eiendom Norge (2014)

<sup>82</sup> Protector (2014), Help (2014), Eiendom Norge (2014)

<sup>83</sup> Aadland (2012)

rutiner er etablert i noen kommuner, men langt fra i alle<sup>84</sup>. Oslo kommune innførte først rutiner om varsling i begynnelsen av 2014, i etterkant av publisering av rapporten<sup>85</sup>. Utvalget hevdet at ulovlighetsoppfølging etter pbl. § 32-1 er tilstrekkelig virkemiddel for å bøte på ulovlighetsproblematikken<sup>86</sup>. Utfordringen med dette er at oppfølging av ulovligheter skjer etter gjennomført seksjonering og tinglysning av begjæring hos Kartverket. Det er enklere å få noe inn i matrikkelen enn å få den ut<sup>87</sup>. Prosessen kan derfor bli både kostnads- og tidkrevende.

### ***Passus i vedtaket***

Utvalget ønsket å implementere en passus i positivt vedtak om seksjonering. Passusen skulle presisere at positivt vedtak om seksjonering, ikke er ensbetydende med godkjent til bruk til boligformål etter pbl. Slik rutine har allerede vært praktisert i en del av landets kommuner, deriblant Kristiansand og Lier kommuner<sup>88</sup>. Kristiansand hevder at passusen i noen tilfeller har gitt effekt, men at det ikke er tilstrekkelig for å hindre enhver seksjonering av ulovlig boenhet. I de tilfeller hvor søker ikke tok passus til etterretning måtte kommunen likevel gjennomføre seksjonering i mangel på hjemmel til å nekte.

I flere klagesaker der kommuner har brukt hjemmel i pbl. for å nekte seksjonering, har fylkeskommuner måtte oppheve vedtaket. Avgjørelsen om å nekte seksjonering har blitt vedtatt på feil avgjørelsesgrunnlag og manglende hjemmel. I klagesak 2000/0189 til Vest-Agder fylkeskommune hadde kommunen ikke skilt mellom “formålstjenlig” i de to lovene. Saken handlet om en fritidsbolig som var ønsket seksjonert. Området var regulert til “herberge og bevertningsvirksomhet”, en regulering som legger opp til hyppig utskiftning av personer gjennom året. At området ikke var regulert til “fritidsbolig” eller “bolig” ble av kommunen lagt til grunn ved avgjørelsen om å avslå seksjoneringsbegjæringen. Fylkeskommunen slo fast at dette var feil bruk av loven. Eiendommen kunne seksjoneres til tross for at dette var i strid med pbl. og reguleringsplan. Eiendommen var “formålstjenlig” i eierseksjonslovens forstand, også etter gjennomført seksjonering<sup>89</sup>.

---

<sup>84</sup> Aadland (2012)

<sup>85</sup> Aadland (2012), Sofie Sjøiland, Oslo kommune (13.03.2018) (videre Sjøiland (2018)).

<sup>86</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 49

<sup>87</sup> Intervju av Hugo Torgersen, Statens Kartverk (21. Februar 2018) (videre Torgersen (2018))

<sup>88</sup> Intervju av Robert Hedland, Kristiansand kommune (26.02.2018) (videre Hedland (2018))

<sup>89</sup> Aadland (2012) s. 41

Praksisen med passus i vedtaket gir adgang til å hevde at virkemiddelet ikke er tilstrekkelig til å hindre seksjonering av “ulovlige boenheter”. Og dermed heller ikke ivareta hensynet til forbruker slik høringsinstansen hevder er nødvendig.

### 3.2.3 Departementets kommentarer

Utvalget la frem et lovforslag basert på å videreføre “to-spor-systemet”. I etterkant av høringsrunden anerkjenner departementet “skjevheten” som eksisterte mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Departementet var enig med utvalget om at en “rendyrking” av eierseksjonsloven, som en privatrettslig lov, gir et enklere retts teknisk regelverk. Departementets konklusjon ble uansett at lovverk bør ta sikte på å løse de konkrete problemstillingene som oppstår i praksis. Herunder å ivareta forbrukernes- og samfunnets-interesser, når det gjelder offentligrettslige krav til bolig<sup>90</sup>. Departementet uttalte: *“Lovverket bør utformes med utgangspunkt i den situasjonen vi har, og ikke i den situasjonen lovgiver mer eller mindre bevisst en gang ønsket å ha”*<sup>91</sup>. Videre redegjøres det for de faktorer departementet drøftet og la til grunn i sin avgjørelse.

Høringssvarene indikerte at konflikter knyttet til ulovlige boenheter eksisterer og at de skaper alvorlige konsekvenser, spesielt for hjemmelshavere<sup>92</sup>. Kommunene, forsikringsselskapene, Forbrukerrådet og Finans Norge kjenner til en rekke situasjoner hvor behovet for en “koblingsregel” kunne ha hindret alvorlige tvister<sup>93</sup>. Et av argumentene for lovendringen var å styrke hensynet til forbrukere. I hvilket omfang ulovlige boenheter ble seksjonert ble tillagt mindre vekt enn hva konsekvensene for de involverte ble i en slik situasjon<sup>94</sup>.

De aller fleste som kjøper bolig i dag har behov for lån hos en panthaver, typisk en bank. Dersom en forbruker blir hjemmelshaver av en ulovlig boenhet kan finansieringssituasjonen bli vanskelig. Hjemmelshavers lån kan da være knyttet til en bolig uten realverdien, som ble lagt til grunn av panthaver ved innvilgelse av lånet<sup>95</sup>. Problemet for långivere vil først bli aktuelt når låntaker ikke lenger har mulighet til å betjene lånet<sup>96</sup>. Finans Norges uttalte i

---

<sup>90</sup> Prop. 39 L. (2016-2017) s. 53

<sup>91</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 52

<sup>92</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 53

<sup>93</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 50 til 53

<sup>94</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 53

<sup>95</sup> Protector Forsikring (2014) s. 1

<sup>96</sup> Charlotte Tvedt, Finans Norge (28.02.2018)



høringen at det “er viktig for bankene, forsikringsselskapene og for den generelle tiltroen til boligmarkedet at lovlig seksjonerte boliger også tilfredsstiller annen offentligrettslig lovgivning.”<sup>97</sup>. Uttalelsen illustrerer mulig ringvirkninger ulovlige boenheter kan ha.

**Departementets konklusjon:**

“Departementet har kommet til at forbrukerinteresser og andre samfunnsmessige hensyn med stor tyngde taler for at eierseksjonsloven bør kobles til plan- og bygningsloven når det gjelder kravene til å opprette en boligseksjons (eierseksjonsloven) og kravene til en boenhet (plan- og bygningsloven)<sup>98</sup>”.

En regner med at en “kobling” som nå har kommet til, vil skape bedre og mer ryddige forhold. Eiendommer som ønskes seksjonert til boligformål må først være godkjent etter planer og bestemmelser i pbl. Når seksjoner ikke kan opprettes uten overenstemmelse med pbl. kan en heldig virkning sannsynligvis være færre tvistesaker mellom kjøper og selger i fremtiden<sup>99</sup>. Tvistesaker vil i så tilfellet handel om seksjoneringer gjennomført før 01.01.2018<sup>100</sup>.

Hvordan en teknisk bestemmelse skulle lyde for å tjene koblingsregelen formål var vanskelig. Utformingen av en god og praktikabel regel var krevende fordi anvendelse av eierseksjonsloven har vært, og er praktisk<sup>101</sup>. De krav plan- og bygningsloven setter skal ikke virke inn i seksjoneringsaker på en måte publikum vil oppfatte som urimelig. Kommunens nye kompetanse gir ikke adgang til å kreve oppgradering til dagens kvalitetskrav for bolig, selv om eier søker om å seksjonere en eiendom<sup>102</sup>.

---

<sup>97</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 52

<sup>98</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

<sup>99</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 53

<sup>100</sup> Andresen (2018), Gjermstad (2017), Nordskog-Inger (2018)

<sup>101</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

<sup>102</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

### 3.3 Lovens utfordringer

Ny eierseksjonslov har til hensikt å løse flere av problemene som oppsto ved seksjonering etter 1997-loven. Eiersl. § 7 tredje ledd er som nevnt et av tilskuddene/endingene hvor formålet er å hindre seksjonering av ulovlige boenheter. Bestemmelsen har likevel faktorer som kan gi utfordringer for søker, og kommunen som seksjoneringsmyndighet.

Ved seksjonering av bolig, etter byggeår, vil det ofte være behov for bruksendringer, tiltak som er søknadspliktig og reguleres av pbl. kapittel 20<sup>103</sup>. I disse tilfellene har tidligere eierseksjonslov ikke hatt hjemmel til å hindre seksjonering av ulovlige boenheter. Når det ikke er behov for bruksendringer oppstår det sjeldent problemer.

Eierseksjonsloven har kun formelt sett vært en selvstendig lov. Standardkravene og bestemmelsen om “formålstjenlig avgrensning” har sørget for at loven reelt sett er preget av offentligrettslig innflytelse. Eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven har derfor *faktisk*, også tidligere, hengt sammen uten at lovverket viser til hverandre<sup>104</sup>.

#### ***Eierseksjoners behov for vern***

Utvalget la til grunn, i sitt lovforslag, at det ikke var holdepunkter for å gi eier av eierseksjoner større vern enn andre boligeiere. Eierseksjoner er en spesiell eiermodell i norsk sammenheng og problemet er at hele boligen kan være ulovlig, noe ingen andre boliger kan være<sup>105</sup>. I en enebolig kan det for eksempel være deler som ikke er byggesøkt, men hvor kun disse delene eventuelt vil være ulovlige. Eneboligen kan fremdeles brukes til sitt formål så lenge feilen(e) rettes, enten om det er gjennom etterfølgende godkjenning eller at delene rives/fjernes.

Når en hel eierseksjon er ulovlig er det også mulig å søke om etterfølgende godkjenning, men prosessen kan være både tid- og kostnadskrevende uten garanti for å få tillatelse til bruk. Dersom tillatelse gis av en kommune vil det kunne innebære krav om vesentlige utbedringer som igjen kan knyttes til store kostnader. Enkelte forhold kan også være umulig å rette, hvor eneste løsning er opphør av bruk<sup>106</sup>.

---

<sup>103</sup> Protector (2014) s. 2

<sup>104</sup> Protector (2014) s. 2

<sup>105</sup> Protector (2014) s. 2

<sup>106</sup> Protector (2014) s. 2

Eierseksjonsmodellen taler for et sterkere vern om hjemmelshaver av denne type bolig. Ulovligheter i en eierseksjon ser ut til å kunne gi hjemmelshaver generelt større konsekvenser enn for andre boligeiere, for eksempel eier av enebolig. Det vanskelig å finne argumenter som kan underbygge at kjøpere av eierseksjoner skal stå svakere enn andre<sup>107</sup>.

### 3.3.1 Seksjonering av eksisterende eller nye bygg?

Oppdeling av boenhet er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-1 første ledd, bokstav g. I seksjoneringsaker er det naturlig å skille mellom oppdeling av eksisterende og nye bygg. Under redegjøres for både eksisterende og nye boliger for å illustrere de forskjellige virkningene koblingsregelen vil få. Videre vil det i all hovedsak handle om problematikken knyttet til eksisterende bygg.

#### ***Eksisterende bygg***

For eksisterende boliger er det byggesaksforskrift (SAK) § 2-2 som lister opp vilkårene for når det oppstår søknadsplikt for ny boenhet<sup>108</sup>. Boligen skal inneholde alle hovedfunksjoner ved en bolig, blant annet stue, soverom, våtrom og kjøkken. Videre må boenheten fremstå som en selvstendig boenhet og være adskilt fra andre enheter ved å ha egen inngang, i det ligger det at adkomst til bolig ikke kan gå gjennom en annen boenhet<sup>109</sup>.

Hovedsakelig følger de materielle kravene til selvstendig boenhet av teknisk forskrift (TEK)<sup>110</sup>. Dersom en eksisterende boenhet skal svare til dagens tekniske standarder er det mange krav som skal oppfylles. Det kan gi behov for vesentlige oppgraderinger. Bygg som seksjoneres etter ny lov, hvor det ikke tidligere er gitt tillatelse til bruk, eller er lovlig etablert, skal ivareta minimumskrav etter dagens TEK. Minimumskravene knytter seg til sikkerhet, miljø, helse og energi, i tillegg til å ivareta god visuell kvalitet og universell utforming. Listen i TEK er ikke uttømmende, men boenheten skal i hvert fall oppfylle kravene til utsyn,

---

<sup>107</sup> Protector (2014) s. 2

<sup>108</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

<sup>109</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

<sup>110</sup> I dag følger kravene av TEK17, som avløser TEK10 på noen områder. Der TEK17 ikke har bestemmelser gjelder fremdeles TEK10.

lysforhold, luftkvalitet, romhøyde, tilgjengelighet, lagringsplass, brannsikkerhet (enten som egen branncelle eller krav til rømningsvei), parkering og uteareal<sup>111</sup>.

Som hovedregel vil alltid en seksjoneringssøknad komme etter en godkjenning av søknad om å opprette ny boenhet i eksisterende bygg. Det avgjørende spørsmålet vil være om omsøkte boligseksjon allerede er en lovlig etablert boenhet på seksjoneringstidspunktet. Er den/de lovlig etablert kan kommunen ikke nekte seksjonering. Er bruken lovlig etablert er det opp til søker i seksjoneringssaken å fremlegge dokumentasjon på at boligen er godkjent som egen boenhet. Vurderingen av om de tekniske kravene er oppfylt skal da allerede ha vært vurdert i byggesaken<sup>112</sup>.

Hvilke tekniske krav boligen skal svare til avhenger av hvilke lover, planer og tillatelser som forelå på etableringstidspunktet. Har boligen aldri vært lovlig etablert, vil det kreve søknad om bruksendring hos byggesaksavdelingen. Kommunen må da ta stilling til hvilke tiltak som må iverksettes for at boligen skal oppfylle dagens tekniske krav.

### ***Nye bygg***

Koblingsregelen gjelder på tilsvarende måte for seksjonering av nye bygg. Det kan tenkes at nye bygg omsøkes og godkjennes til enebolig, men at det blir etablert en hybel med selvstendig inngang som oppfyller kravene til seksjonering, og ikke kravene i plan- og bygningsloven. Eneboligen kan også være omsøkt og godkjent til enebolig, men i praksis bli oppført som tomannsbolig<sup>113</sup>.

Departementet har i en konkret enkeltsak lagt til grunn av de tre kravene i SAK § 2-2 ikke kommer til anvendelse i forbindelse med oppføring av ny bolig. Saken dreide seg om en tiltakshaver som søkte om å oppføre en "enebolig" med to speilvendte enheter som begge hadde hovedfunksjoner for bolig, samt hver sin inngang. Enhetene var adskilt i sin helhet med unntak av intern forbindelse i underetasjen (teknisk rom) og andre etasje (felles stue).

Kommunen avslo tiltakshavers søknad da de mente at det var to boenheter og at økningen medførte at kravene til uteoppholdsareal og parkering ikke var oppfylt. Søker hadde forsøkt å omgå reglene ved å etablere en intern forbindelse slik at enhetene ikke skulle oppfylle

---

<sup>111</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

<sup>112</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 54

<sup>113</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 55

vilkårene til selvstendig boenhet. Som følge av koblingsregelen ville ikke tiltakshaver fått anledning til å seksjonere før kommunen eventuelt hadde gitt tillatelse til oppføring av to boenheter<sup>114</sup>.

Fra høringsinstansen fikk departementet opplyst om at slike problemstillinger ikke er helt ukjent for Oslo kommune. Dersom slike situasjoner ble oppdaget ble det meldt fra til kommunens ulovlighetsavdeling, men det ville ikke foreligge grunnlag for å avslå seksjoneringssøknaden<sup>115</sup>.

I møte med leder av seksjoneringsavdelingen i Oslo kommune Sofie Sjøiland snakket vi en del om en økende trend i seksjoneringsaker, nemlig såkalte “skilsmisse-boliger”<sup>116</sup>. Disse karakteriseres ved at ektepar skilles for så å etablere hver sin boenhet med en felles del mellom enhetene. I fellesdelen opparbeides gjerne soverom til felles barn med tilknytting til bad. Sjøiland er usikker på hvordan kommunen videre kan håndtere denne økende trenden, men er glad for å ha fått hjemmel til å nekte seksjonering<sup>117</sup>. Spørsmålet blir om dette handler om en eller to seksjoner. Kravet til adskilt boenhet er uansett ikke oppfylt dersom det viser seg å være to boenheter. Departementet legger til grunn i forarbeidene at kravene i SAK § 2-2 ikke skal ha innvirkning i vurderingen av antall boenheter i nye boliger<sup>118</sup>.

---

<sup>114</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 55

<sup>115</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 55

<sup>116</sup> Sjøiland (2018)

<sup>117</sup> Sjøiland (2018)

<sup>118</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 55

### 3.3.2 Dokumentasjonskravet

Ved vurderingen av om bruken er lovlig etablert vil kravet til dokumentasjon være avgjørende. Utvalget la til grunn, i sin uttalelse i veilederen, at oppfyllelse av kravet til dokumentasjon normalt ville være uproblematisk. I de sakene hvor nødvendig dokumentasjon foreligger er det uproblematisk for kommunen å vurdere de forhold som ligger til grunn for seksjoneringssaken<sup>119</sup>. At det normalt vil være greit å fremlegge dokumentasjon avhjelpe ikke de sakene hvor dette er utfordrende.

#### ***Bestemmelsens “ømme” punkt***

Koblingsreglens “ømme” punkt vil i stor utstrekning være kravet til dokumentasjon. Manglende samsvar med faktiske forhold og innsende dokumenter, mangel på tilstrekkelig dokumentasjon og gjennomføring av seksjonering på bakgrunn av dette, åpner for mulig opprettelse av “ulovlige boenheter”. Lovteksten og veiledningen åpner for spørsmål knyttet til dokumentasjonskravet, en har ikke oppnådd et “vanntett” system.

#### ***Matrikkelen***

Matrikkelens pålitelighet er et svært stort tema, og vil være for omfattende til å utrede videre her. Matrikkelen gir ingen rettssikkerhet, og for eierseksjoner er det spesielt de irregulære seksjonssameiene som gir matrikkelen usikkerhet. Irregulære seksjonssameier ble i det vesentlige opprettet på 60- og 70-tallet.

Irregulære seksjonssameier er boenheter som fremstår som seksjoner, men er ikke faktisk seksjonert<sup>120</sup>. Juridisk sett skiller de seg fra eierseksjoner da denne type sameier reguleres av sameieloven<sup>121</sup>. Disse fikk i sin tid et grunnboksblad, spesielt gjelder dette boliger i Oslo, Bærum og Asker. Årsaken var uoversiktlige forhold, med ett grunnboksblad for alle sameieandelene. Det ble derfor lov å opprette et “blad” for hver enhet, hensikt var å rydde opp i oversikten over heftelser fra bankene. En mistet oversikten når lån fra bankene ble registrert som heftelse på et felles grunnboksblad for alle sameierne. Heftelsen ble ført opp på alle sameieandelene til tross for at den kun gjaldt en andel. Ved digitaliseringen hos Statens Kartverk ble grunnboksbladene for de irregulære seksjonssameiene tildelt seksjonsnummer i

---

<sup>119</sup> Veilederen (2017) s. 16

<sup>120</sup> Torgersen (2018)

<sup>121</sup> Lov om sameige (sameigelova) av 18. Juni 1965 nr. 6

matrikkelen. Derfor kan de i dag fremstå som seksjoner, og er blant årsakene til at matrikkelens troverdighet svekkes i henhold til eierseksjoner. De er likevel ikke lovlige seksjoner gjennom en seksjonssøknad. Det avgjørende er ikke seksjonsnummer i matrikkelen, men seksjonssøknaden<sup>122</sup>.

Departementet skriver i veilederen at også informasjon fra matrikkelen kan brukes som dokumentasjon. I de tilfellene hvor dette gjøres må seksjoneringsmyndigheten være klar over mulige feilopplysninger matrikkelen kan gi. Matrikkelen kan ikke garantere om noe er lovlig etablert og seksjonert. En indikasjon vil selvfølgelig være å se til når bygget ble etablert. Om det skjedde på 60- eller 70-tallet er sannsynligheten større for at det er et irregulært seksjonssameie enn om bygget er etablert senere.

### ***Kommunale arkiver***

Nødvendig dokumentasjon på en seksjons lovlighet kan også finnes i kommunens arkiver. Likevel vil standarden på kommunale arkiver variere fra kommune til kommune. Blant annet har kommunale arkiver stått i brann flere ganger i ulike deler av landet, som i Stavanger kommune<sup>123</sup>. Det har sørget for mangler og vanskeliggjør kommunale oppgaver, ikke bare i seksjoneringsaker. Likevel hevder departementet at selv om det har gått lang tid er det nødvendigvis ikke vanskeligere å fremskaffe dokumentasjon fra kommunens arkiver<sup>124</sup>. I et svar til Protector vises det til Oslo kommunes arkiver for å underbygge påstanden om tilstrekkelig og tilgjengelig dokumentasjon. Her skal det nevnes at Oslo kommune har gode arkiver sammenlignet med andre deler av landet<sup>125</sup>.

Med bakgrunn i ulike standard i kommunale arkiver er det rimelig å forvente at kravet til dokumentasjon i seksjoneringsaker vil variere mellom kommunene. En felles standard og et felles krav kan være lite rettferdig for søker, avhengig av hvor i landet en ønsker å seksjonere et eksisterende bygg.

---

<sup>122</sup> Torgersen (2018)

<sup>123</sup> Nordskog-Inger (2018), Torgersen (2018)

<sup>124</sup> Veilederen (2017) s. 16

<sup>125</sup> Sjøiland (2018)

### ***Søkers ansvar for bevisføringen***

Det er først og fremst søkers ansvar å fremlegge nødvendig dokumentasjon<sup>126</sup>.

Dokumentasjonen som legges frem i seksjoneringsaken har til hensikt å vise til hva som er “mest sannsynlig”, altså om det er mest sannsynlig om en etablert bruk er lovlig eller ikke. De dokumentene som legges frem skal ha som mål å sørge for riktig resultat med bakgrunn i relevant fakta. Det er opp til kommunen å vurdere om forholdene er tilstrekkelig belyst og hvilke faktorer som skal veie tyngst i avgjørelsen. Uansett skal hensynet til riktig resultat tillegges størst vekt.

Utfordringen for søker kan være at den nødvendige dokumentasjonen som vise til om eiendommen er lovlig etablert eller ikke er tilgjengelig for søker. Denne dokumentasjonen kan for eksempel finnes i kommunens arkiver. Dersom kommunen har dokumenter søker ikke har tilgang til eller har lagt frem, som taler for enten det ene eller andre resultatet, bør kommunen legge frem disse. Det er likevel søker som i første rekke har ansvar for å legge frem tilgjengelig bevis. Søkers dokumentasjon er kommunens grunnlag til å ta en avgjørelse, og fatte et vedtak med riktig resultat.

Departementet setter ingen klare grenser for hvilken dokumentasjon som skal ligge til grunn, verken i veilederen eller i forarbeidene. For en søker (forbruker) uten vesentlig kjennskap eller erfaring med bygge- og seksjoneringsøknader kan dokumentkravet være vanskelig å oppfylle.

---

<sup>126</sup> Veilederen (2017) s. 20 og 21



### 3.3.3 Etablert bruk

Departementets svar til Protector utgjøre grunnlaget for videre redegjørelse<sup>127</sup>.

Den nye koblingsregelen innebærer at eiendommen må være lovlig etablert i henhold til plan- og bygningsloven før kommunen kan innvilge seksjoneringsøknaden. Lovlig etablert bruk kan foreligge på ulike grunnlag. Normalt vil bruken være lovlig dersom bruker en gitt tillatelse gjennom byggesøknad hos kommunene eller reguleringsplaner. Søkes det om å seksjonere et eksisterende bygg der det er behov for bruksendringer må søker først få tillatelse fra kommunes byggesaksavdeling, før søknad om seksjonering vedtas hos kommunens seksjoneringsmyndighet. Det er opp til kommunen å vurdere om omsøkte eiendom er lovlig etablert eller om det er behov for bruksendringstillatelse.

I noen tilfeller må kommunen vurdere andre grunnlag for om en bruk er lovlig etablert. Det kan være utfordrende på flere områder, men spesielt fordi det åpner for en skjønnsvurdering av hver enkelt sak. Kommunen må da vurdere om en eiendom er lovlig etablert på en annen måte enn ved gitt tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven.

Spørsmålet er da hvordan kommunen skal forholde seg til, og håndtere sitt ansvar for lovligheten.

#### ***Boenheten må være lovlig etablert***

Det er spesielt to forhold som må kartlegges i vurderingen om en bruk er lovlig etablert. Først må en finne ut når boenheten ble etablert. Deretter hvilke lover, tillatelser og planer som var gjeldende på etableringstidspunktet<sup>128</sup>. Kommer kommunen til at bruken ikke er lovlig etablert må det tas stilling til om bruksendringen er søknadspliktig eller ikke<sup>129</sup>.

Ulovfestede prinsipper kan ha betydning i vurderingen av om en bolig er lovlig etablert<sup>130</sup>. I denne sammenheng handler det for eksempel om at reguleringsplaner kun virker fremover i tid. *“Et viktig prinsipp i plan- og bygningsrett er at planer kun har virkning fremover i tid.*

---

<sup>127</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet - *Svar på henvendelse om lovlig etablert bruk ved seksjonering* (2018), videre Departementet (2018) – Se vedlegg 2

<sup>128</sup> Departementet (2018) s. 2

<sup>129</sup> Departementet (2018) s. 2

<sup>130</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 55 og 56.

*Dette følger eksplisitt av pbl. § 11-6 første ledd og § 12-4 første ledd for hhv. kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Selv om en plan legger restriksjoner for ny bebyggelse og annen bruk av et område, vil ikke planen ha betydning for eksisterende bebyggelse eller pågående bruk. Dette gjelder likevel bare så lenge eksisterende bebyggelse og den pågående bruk er lovlig etablert.”<sup>131</sup>.*

Plansituasjonen som eventuelt ga tillatelse til en bestemt bruk, vil alltid være kommunens vurderingsgrunnlag ved seksjonering. Søker må legge frem dokumentasjon som sannsynliggjør en lovlig bruk, enten om det er en faktisk tillatelse eller andre opplysninger som sannsynliggjør at bruken er lovlig etablert. Etablering av boenhet har vært avhengig av tillatelse både etter bygningsloven av 1924 og 1965<sup>132</sup>.

Den første bygningsloven kom i 1924 og gjaldt for Norges byer og større tettsteder<sup>133</sup>. Unntaket var Bergen, Trondheim og Oslo som hadde egne lover om bygningsvesenet forut for bygningsloven av 1924. Også etter bygningsloven av 1924 var det krav om tillatelse for tiltak på eiendom fra myndighetene. Av den grunn mener departementet at det normalt vil foreligge dokumentasjon om lovlig etablert bruk i kommunens arkiver<sup>134</sup>. At en bruk har foregått over lang tid betyr ikke at det nødvendigvis er vanskelig å fremskaffe dokumentasjon i kommunens arkiver. Departementet illustrerer sin påstand med en sak fra Oslo kommune. En bakgårdsbygning ble i 1897 omsøkt til stall. Tillatelsen viste at bygningen var godkjent som stall fra og med 1897. Det var ikke på noe senere tidspunkt registrert søknad om endring fra stall til bolig. Da bygget i 1987 ble tatt i bruk som bolig var dette å anse som ulovlig. I 2011 ble bygningsmyndigheten gjort oppmerksom på saken, og ga eier pålegg om opphør av bruken. Eier klaget på vedtaket med argumentasjon om at eiendommen var seksjonert og derfor var bruken lovlig. Fylkesmannen ga i sitt vedtak uttrykk for at seksjoneringen ikke hadde betydning for hvilken bruk som er godkjent eller lovlig etter plan- og bygningsloven<sup>135</sup>.

---

<sup>131</sup> Holth et. al. (2017) s. 55 og 56

<sup>132</sup> Departementet (2018) s. 2

<sup>133</sup> Bygningsloven som kom i 1965 gjaldt for hele landet.

<sup>134</sup> Departementet (2018) s. 2-3

<sup>135</sup> Departementet (2018) s. 3

### ***Faktisk bruk kan være lovlig***

I forarbeidene legger departementet til grunn at *“I gamle saker der søker ikke kan fremlegge en tillatelse som viser at alle omsøkte seksjoner er godkjente, bør det være tilstrekkelig å dokumentere lovlige boenheter at søkeren kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper”*<sup>136</sup>. Departementet legger opp til at faktisk bruk er tilstrekkelig for lovlig bruk i de tilfeller hvor bruken kan dokumenteres.

*“Dersom seksjonering ikke medfører endret bruk og enheten faktisk har vært brukt som bolig over lang tid, skal det være tilstrekkelig”*<sup>137</sup>. Det er en grunnleggende forutsetning at boenheten, uten tillatelse, er lovlig etablert for at faktisk bruk kan regnes som tilstrekkelig. Det kan være tilfellet dersom bruken ble etablert på et tidspunkt hvor tillatelse ikke var nødvendig<sup>138</sup>. I følgende situasjoner kan faktisk bruk legges til grunn:

1. Boenheter etablert før bygningsloven av 1924 eller,
2. Boenheter etablert etter innføringen av bygningsloven av 1924, men i en kommune hvor denne loven ikke gjaldt<sup>139</sup>.

I 1965 avløste ny bygningslov loven fra 1924. Den nye loven hadde rettsvirkning for hele landet. 1965-loven hadde egen bestemmelse om boenheter lovlig etablert som følge av faktisk bruk i § 93 tredje ledd. På den tiden var det stort sett den faktiske bruken som var grunnlaget for vurderingen om bruken var lovlig<sup>140</sup>. Om en bruk har vært så langvarig at den var etablert før 1924, kan det sannsynliggjøre lovlig etablert bruk. På slutten av 1800-tallet var det få eller ingen regler om å søke tillatelse til å bygge hos myndighetene. Det var vanlig at bygg bare ble oppført. En har noe fragmentarisk dokumentasjon på om byggene ble benyttet til bolig, enten av eier eller til utleie, men i liten utstrekning, og i varierende grad. Om en ikke har svært gode holdepunkter for at en faktisk bruk etablert før 1924 ikke er lovlig, vil det være naturlig å anerkjenne disse boenhetene som lovlig etablerte<sup>141</sup>.

---

<sup>136</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 55

<sup>137</sup> Prop. 39 L. (2016-2017) s. 14

<sup>138</sup> Departementet (2018) s. 3

<sup>139</sup> Unntaket er Bergen, Trondheim og Oslo som hadde egne bygningslover.

<sup>140</sup> Departementet (2018) s. 3

<sup>141</sup> Myhren (2018)

Frem til 80-tallet var det liten eller ingen registrering av lovlig etablert bruk. Frem til registrering av gitt tillatelser ble vanlig var det normalt at den faktiske pågående bruk var akseptert som lovlig<sup>142</sup>. Ved kjennskap til når en bruker ble etablert kan det være enklere å vurdere om bruken er lovlig, likevel kan det være utfordrende å kartlegge når bruken tok til.

### ***Langvarig bruk er ikke ensbetydende med lovlig bruk***

Etablert (langvarig) bruk er ikke ensbetydende med at bruken er lovlig. Eier/bruker av en bolig har ikke nødvendigvis rett til å kreve videreføring av gitt bruk. Vurderingen av lovlig etablert bruk kan bli spesielt utfordrende ved seksjonering av eldre bygg når det er de tillatelser og planer som var gjeldende ved etableringstidspunktet som danner grunnlaget for vurderingen. Hva som eventuelt skal kunne sannsynliggjøre at en langvarigbruk er lovlig er usikkert. Det vil uansett bero på en selvstendig vurdering av hver enkelt søknad. Protector forespurte departementet i hvor stor utstrekning folkeregisteret kunne brukes som vurderingsgrunnlag i denne sammenheng. Adresser i Folkeregistrert vil først og fremst kunne vise til om en bruk er etablert, men kan nødvendigvis ikke si noe om lovligheten. Departementet utelukker ikke at i tilfeller hvor boenheten er lovlig etablert uten tillatelse, kan adressen i Folkeregisteret benyttes som supplement til den konkrete vurderingen.

Hva innebærer “langvarig bruk”? De retningslinjer departementet setter gir en indikasjon på hva de mener imøtegår dette kravet. Likevel kan en bruk ha pågått i veldig lang tid, uten å være etablert før 1924. Einar Krafft Myhren i Arendal kommune viste til en sak der kommunen måtte ta stilling til om den faktiske bruken som hadde foregått i lang tid var nok til å anse boenhetene som lovlig etablert. Saken omhandlet kjøp av en seksjon hvor de dokumentene som var lagt frem ved salget (en hel del ordinære standarddokumenter fra megler og takstmann) ikke ga opplysninger om at boligen var ulovlig. Ved seksjonering av bygget noen år tidligere var det gitt tillatelse til et bestemt antall enheter. Senere viste det seg at eiendommen var innredet til to seksjoner ekstra i tillegg til dem som var godkjent. Kommunen kom til at megler burde ha opplyst om forholdet. Likevel valgte kommunen å løse problemet ved å omregistrere seksjonene til bolig med bakgrunn i manglende opplysninger om ulovligheten ved salget<sup>143</sup>. Myhren presiserte at ved omregistreringen ble det opplyst om

---

<sup>142</sup> Myhren (2018)

<sup>143</sup> Myhren (2018)

at boligen fremdeles ikke var godkjent boenhet etter pbl. Dersom senere forhold tilspisser seg slik at ulovligheten blir et stort problem vil boligen fremdeles være ulovlig.

Fordi langvarig bruk ikke alltid kan resultere i lovlige boenheter kan en hjemmelshaver risikere at en bestemt bruk må opphøre. Det kan være lokaler regulert til næring i henhold til pbl. der lokalet er endret til boliger uten tillatelse. Bruken kan ha pågått i betydelig lang tid, gjennom flere generasjoner og mange transaksjoner. Det gir likevel ikke hjemmelshaver rett i å få bruken tillatt hos myndighetene. Selv om den allmenne oppfatning har vært at den faktiske bruken er lovlig etablert, har ikke søker garanti for at bruken kan videreføres. Svært mange forhold ved boligene kan ha vært eller vil være søknadspliktig fra den tid bruken ble endret, uten at disse er tatt til følge.

### 3.4 Kommunens utfordringer

Kommuner fra hele landet har gitt signaler om behov for en endring og harmonisering av lovverkene. I rapporten, utarbeidet av Høgskolen i Bergen, ble det kartlagt at over 50 % av klagesakene til fylkeskommunen handlet om bruk av hjemmel i pbl. til å nekte seksjonering<sup>144</sup>. I undersøkelsen svarte 24 av 38 kommuner at forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven var problematisk, utfordrende eller uklar<sup>145</sup>.

Som seksjoneringsmyndighet står kommunen nå overfor en del utfordringer og endringer. Hvor omfattende og krevende omstillingen vil bli, vil variere fra kommune til kommune. De ressurser kommunen har til rådighet kan være avgjørende for kvaliteten på nye rutiner. Varierende kommunale arkiver, ulik kompetanse og ressurser, i tillegg til den norske kommunestrukturen, med mange små og mellomstore kommuner, vil påvirke praktisering av loven. Kommunereformen Norge står overfor kan også ha innvirkning på hvordan kommunene strukturerer seg.

---

<sup>144</sup> Aadland (2012) s. 10

<sup>145</sup> Aadland (2012) s. 35

### 3.4.1 Ansvarliggjøring av kommunen

I lang tid har det eksistert en rettssetning som sier at “tap/ansvar skal plasseres der det hører hjemme”<sup>146</sup>. Hvem som har ansvaret for opprettelse av “ulovlige boenheter” har vært vanskelig å plassere i mangel av en kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Slik det har vært frem til nå, er det den som til en hver tid er hjemmelshaver som er ansvarlig for den boligen man på et tidspunkt har kjøpt. Hjemmelshaver har ansvar for at boligen er lovlig, selv uten ansvar for at ulovligheten på et tidspunkt oppsto. Om boligen ikke er lovlig har det vært opp til eier å sørge for at den blir lovlig, eller flytte fra eiendommen<sup>147</sup>.

Harmoniseringen av eierseksjonsloven og pbl. har sørget for at kommunen, etter 01.01.2018, sitter med ansvaret for at seksjoner er lovlige boenheter<sup>148</sup>. Før veilederen kom i desember 2017 kunne det se ut til at “koblingsregelen” kun skulle gjenspeiles i en ny avkrysning i egenerklæringsskjemaet<sup>149</sup>. Lovendringen ville med det ha mistet sin rettslige hensikt. Verken søker eller kommune ville blitt pliktig å ta nærmere stilling til lovligheten av omsøkte seksjoner. Veilederen gjør det klart at det er søkers ansvar å fremlegge nødvendig dokumentasjon om at omsøkte seksjon er godkjent boenhet ved innsending av søknad<sup>150</sup>. Det endelige ansvaret ligger uansett hos kommunen: “Gir hjemmelshaver uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen, har det ingen automatiske rettsvirkninger ettersom kommunen selv skal kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt”<sup>151</sup>.

Departementet gjør det klart at kommunen har ansvaret for seksjonering og at dokumentasjonen for lovlighet er tilstrekkelig.

Før det ble avgjort at kommunen skulle få ansvar for lovligheten til en seksjon hadde lovgiver flere forslag til hvor ansvaret skulle ligge. Blant annet mente utvalget at eiendomsmeglere langt på vei skulle stå til ansvar fordi det rent rettslige ansvaret de har for å dokumentere lovlighet etter Emgll. §§ 6-3 og 6-7 (særlig § 6-7 annet ledd nr. 8)<sup>152</sup>. Eiendomsmegleren må opplyse om eksisterende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. emgll. § 6-7 annet

---

<sup>146</sup> Protector (2014) s. 8

<sup>147</sup> Protector (2014) s. 8

<sup>148</sup> Veilederen (2017) s. 21

<sup>149</sup> Se vedlegg 1: Egenerklæringsskjema

<sup>150</sup> Veilederen (2017) s. 16

<sup>151</sup> Veilederen (2017) s. 21

<sup>152</sup> Lov av 29. Juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglerloven) Emgll.

ledd nr. 8. En vet at det dessverre er svært mange boliger i Norges uten verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Når eiendomsmegler aldri har ansvar for dokumenter som ikke finnes, kan en ikke nødvendigvis ansvarliggjøre megleren. I tillegg har Forbrukerrådet stadig gitt råd til den norske befolkning om å selge egen bolig selv. Hvordan en da skulle ansvarliggjort selgeren er en problemstilling utvalget ikke tok stilling til. Det er klart at det ville komplisert situasjonen ytterligere<sup>153</sup>.

Å gi ansvaret til selskapene som tilbyr boligselgerforsikring ville heller ikke løse kjernen av problemet. At nærmere 80 % av alle salg skjer med forsikring på selgerens side gir ikke kjøper og selger mer trygghet. Forsikringsselskapene tar kun på seg tilsvarende selgeransvar i de fem årene selger selv er ansvarlig etter avhendingsloven<sup>154</sup>. Forsikringsselskapets ansvar strekker seg ikke lenger enn selgers ansvar. Det handler om blant annet regelen om reklamasjonstid på fem år. Forsikringsselskapet tar ikke ansvar utover dette, med mindre det er gitt bedre vilkår i avtalen<sup>155</sup>. Det er å anse som svært vanlig at folk bor i en og samme bolig i mer enn fem år. Om feilen først oppdages etter fem år, har kjøper ingen steder å henvende seg.

Slik resultatet av lovprosessen har blitt, der kommunen har ansvar for å ikke seksjonere ulovlige boenheter, er den beste løsning for enhver part. Ansvaret kan sies å ha fått et “hjem”. Resultatet av ansvarliggjøringen har sikret forbrukeren en sannsynlighet for reduksjon av tvister mellom kjøper og selger, og hindre “spekulanter” i å misbruke forbrukere i “god tro”.

---

<sup>153</sup> Protector (2014) s. 8

<sup>154</sup> Protector (2014) s. 5

<sup>155</sup> Se Vedlegg 4: Vilkår for Bolidselgerforsikring

### 3.4.2 Kommunens ansvar for lovligheten

Fordi ansvaret for ulovligheter nå har blitt lagt til kommunen, er neste spørsmål hva ansvaret innebærer og hvor langt det strekker seg.

Som nevnt har kommunene først og fremst har ansvar for at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for lovlig etablert bruk ved søknad om seksjonering<sup>156</sup>. Kommunen skal vurdere om dokumentasjonen er nok til å avgjøre hva som er mest sannsynlig. Om etablert bruk er lovlig eller ulovlig. Om den dokumentasjonen søker har lag ved søknaden ikke er nok til at kommunen kan trekke en konklusjon kan søker få mulighet til å innhente ytterligere dokumentasjon. Dette innebærer, for kommunen, å undersøke nærmere om de forhold som eksisterer er forenlig med innsendt dokumentasjon. Det betyr at i kommunens ansvar ligger også en plikt til å undersøke, både de faktiske forholdene og om det eksisterer andre opplysninger i annen dokumentasjon, som kan styrket avgjørelsesgrunnlaget. Hele denne prosessen har grunnlag i de dokumenter kommune har i sine arkiver og søkers dokumenter, i henhold til den avgjørelsen som skal resultere i et vedtak.

Departementets ansvarliggjøring av kommunen, i henhold til lovligheten av en seksjonering, har til hensikt å forhindre ulovligheter. Manglende retningslinjer fra sentral myndighet vanskeliggjør kommunens avgjørelsesgrunnlag om hvilken tyngde ulik dokumentasjon skal tillegges. En sak i Arendal kommune handlet om å seksjonere en enebolig til flere seksjoner. Dokumentene som var sendt inn til kommunen viste en horisontaldelt bolig. Ved befaring var det ingen tvil om at boligen var vertikaldelt. Tegningen som ble lagt frem for kommunen var godkjent, og i så måte ingen grunn til å tvile på lovligheten. Bygget var imidlertid ikke godkjent som vertikaldelt. Slik boligen faktisk ble brukt var ikke forenlig med gitt tillatelse. Søker fikk tilbakemelding fra kommunen om forholdet, og eiendommen ble ikke seksjonert etter innsend søknad<sup>157</sup>. Eksempelet illustrerer at det ikke alltid er like enkelt å vurdere innsendt dokumentasjon. Hvordan kommunen skal forholde seg til manglende, misvisende eller feil dokumentasjon avhenger blant annet av tilgang på dokumenter, ressurser og kjennskap til områdets historie. Utøvende praksis vil etterhvert etablere et mønster for hva hver enkelt kommune legger i “kravet til dokumentasjon”.

---

<sup>156</sup> Veilederen (2018) s. 21

<sup>157</sup> Intervju av Einar Krafft Myhren, Arendal kommune (27.02.2018) (videre Myhren (2018))



Hvilken betydning vil seksjonering av eiendom ha dersom en vedtar seksjonering på feil grunnlag, og vil kommunen stå ansvarlig? I veilederen kommer det frem at kommunen nå har det endelige ansvaret for lovligheten av seksjoneringsvedtaket<sup>158</sup>. Det er sentralt å se på hvilke rettsfølger ansvarliggjøringen av kommunen faktisk får. Det vil alltid være en viss risiko for at kommunen vurderer innsendt dokumentasjon feil, tillegger en type dokument for stor vekt eller vurderer dokumentasjonen som tilstrekkelig grunnlag. I henhold forvaltningsloven § 17 første ledd første punktum skal kommunen, som forvaltingsorgan, “(...)påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes”<sup>159</sup>. Bestemmelsen innebærer at kommunen har et ansvar for gyldigheten av et vedtak.

Spørsmålet i en Høyesterettsdom fra 2010, *Vangen-dommen*<sup>160</sup>, var i hvilken utstrekning kommunen kan bli tilkjent erstatningsansvar. Retten skulle ta stilling til om en kommune var erstatningsansvarlig for ugyldig vedtak om å nekte bruksendring etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c. Kommunens vedtak ble kjent ugyldig på grunn av manglende lovhjemmel. Høyesterett fant ikke grunnlag for objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Kommunens lovforståelse var forsvarlig, derfor var det ikke grunnlag for erstatning etter reglene om arbeidsgiveransvar, jf. skadeerstatningsloven § 2-1 nr. 1<sup>161</sup>.

En enstemmig høyesterett kom til at det ikke foreligger en generell regel om objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse. Ulovhjemlet myndighetsutøvelse som består i at forvaltningen feiltolker en hjemmelslov står i en særstilling. Der det kan reises spørsmål om det offentlige bør hefte på objektivt grunnlag for feil av denne karakteren. Høyesterett la til grunn at på enkelte områder skal det offentlige bli pålagt objektivt ansvar. Likevel gjør det seg kun gjeldene når det foreligger *særlige hensyn*. Det offentlige skal ha objektivt ansvar på bakgrunn av den kompetansen de er tildelt for å håndheve loven. Det offentlige er nærmest til å vurdere hvor lang lovhjemmelen rekker, og det bør medføre ett vist ansvar. Motargumentet for offentlig ansvar var at det på faglig forsvarlig grunnlag kunne være flere ulike tolkninger av en lovhjemmel. Dersom det offentlige skal være objektivt erstatningsansvarlig for de

---

<sup>158</sup> Veilederen (2018) s. 21

<sup>159</sup> Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10. Februar 1967

<sup>160</sup> Rt. 2010 s. 291

<sup>161</sup> Lov om skadeserstatning (skadeerstatningsloven) av 13. Juni 1969 nr. 26

tilfeller hvor lovtolkning byr på tvil, og domstolene senere tolker loven på en annen måte, kan det resultere i at det offentlige blir tilbakeholden i sin myndighetsutøvelse.

Høyesterett kom til at det ikke foreligger tungtveiende grunner for at det offentlige skal ha objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Et objektivt ansvar i den sammenheng kan medføre at viktige samfunnsmessige hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Dommen kan tas til inntekt for at når kommunen tar et faglig forsvarlig standpunkt, er det ikke grunn til å pålegge kommunen erstatningsplikt. Høyesterett legger til grunn at en må vurdere om det foreligger særlige hensyn og tungtveiende grunner for at det offentlige skal bli erstatningspliktig som følge av objektivt ansvar. Med utgangspunkt i dommen og de retningslinjer departementet har gitt, ligger kommunens ansvar i å foreta en forsvarlig vurdering av fremlagte dokumenter. Og om dokumentasjonen representerer et tilstrekkelig grunnlag. Førstevoterende i Vangen-dommen vurderte faktum opp mot tidligere rettspraksis, der særlige hensyn var lagt til grunn for statens objektivt ansvar. I det faktum Høyesterett skulle vurdere var det ikke å anse at særlige hensyn forelå. Av den grunn måtte kommunens ansvar vurderes i henhold til det alminnelige arbeidsgiveransvaret. Bestemmelsen som regulerer arbeidsgivers ansvar er gitt i skadeerstatningsloven § 2-1 nr. 1 første punktum. Arbeidsgiver svarer for skade som *“voldes forsettlig eller uaktsomt under arbeidstakers utføring av arbeid eller verv for arbeidsgiveren, idet hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt.”*

Vangen-dommen drøfter det offentliges objektive ansvar ved myndighetsutøvelse i henhold til plan- og bygningsloven, redegjørelsen kan overføres til kommunens ansvar i seksjoneringssaker. Det betyr at ansvarliggjøringen av kommunen ikke strekker seg lenger enn til vurdering og undersøkelse av dokumenter i forkant av et seksjoneringsvedtak. Unntaket er om en saksbehandler er *“forsettlig eller uaktsom”*<sup>162</sup> ved å gjennomføre en seksjonering av boligeiendom hvor det burde vært oppdaget ulovligheter. Erstatningsansvaret vil da ramme arbeidsgiver som må stå til ansvar for arbeidstakers handlinger.

---

<sup>162</sup> Skadeerstatningsloven § 2-1

En må kunne regne med at kommunens saksbehandlere har et bevist forhold til hva ansvaret medfører som arbeidstaker ved seksjoneringsmyndigheten. I vurderingen av om arbeidstaker har opptrådt forsettlig eller uaktsomt må en spørre seg om ytterligere tiltak burde vært iverksatt. Det kan være å gjennomføre befarings eller undersøke om ytterligere informasjon er tilgjengelig, enten hos søker eller i kommunens egne arkiver. Dette bør være en naturlig del av kommunens veiledningsplikt i vurderingen av om en søknad skal avvises eller avslås.

### 3.4.3 Krav til veiledning

Hvor langt kommunens veiledning skal strekke seg utdypes av departementet i veilederen<sup>163</sup>. Kommunes veiledningsplikt er også forankret i forvaltningsloven § 11. Bestemmelsens første ledd setter krav og grenser til veiledningsplikten *“Forvaltningsloven har innenfor sitt sakområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte skjær på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet”*. Videre legger forarbeidene til loven opp til at veiledningen må tilpasses de tjenesteområdene forvaltningsorganet har ansvar for, *“Omfanget og formene for den veiledning som skal ytes, må ellers nærmere reguleres i tjenesteforskrifter og avpasses etter forholdene på de ulike forvaltningsområdet.”*<sup>164</sup>.

Eierseksjonsloven § 12 tredje ledd om at kommunen skal sette frist til søker å rette de forhold som er nødvendig for å gjennomføre seksjonering, innebærer en grense for veiledningen. Kommunen er pliktig å gi søker mulighet til å rette søknaden, når manglende handler om det innsendte søknadsmaterialet. Det kan være manglende utfylling eller tilstrekkelig med underskrifter. Kommunen er imidlertid ikke pliktig til å veilede når det er behov for endringer ved eiendommen for å kunne innvilge søknaden<sup>165</sup>. Departementets retningslinjer i veiledere er det absolutte minimumskrav til kommunen. Det betyr at kommunen kan veilede utover det de er pliktige til. Et generelt inntrykk av gjennomførte intervjuer er at kommunene er innstilt på å bidra så godt de kan i de sakene hvor det er mulig å avhjelpe feil eller mangler ved søknaden<sup>166</sup>. Det er rimelig å forvente, spesielt i saker med lite eller manglende dokumentasjon, at kommunen som har dokumentarkivene strekker seg litt lenger for å

---

<sup>163</sup> Veilederen (2017) s. 21

<sup>164</sup> NUT: 1958:3

<sup>165</sup> Veilederen (2017) s. 21

<sup>166</sup> Myhren (2018) Hedland (2018) Søiland (2018)

undersøke forholdene. Kravene koblingsregelen setter til kommuner innebærer uansett en mer omfattende prosess knyttet til hver enkelt søknad, kommunen må holde seg innenfor den veiledningsplikten lovgiver oppstiller. En mer grundig prosess hos kommunen kan hindre ytterligere seksjonering av ulovlige boenheter og sørge for bedre dokumentasjon av de forhold som faktisk er lovlige. Det må nevnes at en mer omfattende prosess også vil påvirke kostnadsbildet. Som følge av lovendringen skal kommunen begynne å bruke selvkost som beregningsmåte for fastsettelse av gebyr<sup>167</sup>. Kostandene har vist seg å variere mye mellom ulike kommuner<sup>168</sup>.

Der er over tatt stilling til forbrukere uten videre kjennskap til seksjoneringsprosessen. At denne gruppen forbrukere vil ha et sterkere behov for veiledning med tanke på nødvendig dokumentasjon er svært sannsynlig. I hvilken grad kommuner veileder forbrukeren ut over plikten vil variere. Et spørsmål er om koblingsregelen har gitt kommunen så stor adgang til å nekte seksjonering at det kan gå ut over en uerfaren forbruker i større grad enn for en profesjonell aktør.

#### 3.4.4 Kommunestruktur og ressurser

Det rår ingen tvil om at Norge har mange kommuner der veldig mange av dem er små. Det kan innebære mindre tilgjengelige ressurser med tanke på gode arkiver og kompetanse og erfaring hos de ansatte. Koblingsregelen legger opp til en mer omfattende prosess, den omstillingen det krever kan være vanskeligere for små enn store kommuner. I flere kommuner er det også en og samme person som sitter med plandel og seksjoneringsprosesser<sup>169</sup>. Norges kommunestruktur vil i slike omstillinger preges av utfordringer på ulike plan for forskjellige kommuner. I kommuner med ressursknapphet har kommunens ansatte færre å utveksle meninger og oppfatninger med. Det er mye å kreve at enhver kommune skal ha spesialkompetanse på et så omfattende, men snevert fagfelt i tillegg til alle de andre arbeidsoppgavene kommunen har<sup>170</sup>. Det kan derfor være enklere å etablere rutiner som ikke samsvarer tilstrekkelig med lovgivers hensikt. For de kommunene dette gjelder er det avgjørende å vær klar over hvilket utgangspunkt en har for å håndheve loven etter gitte retningslinjer.

---

<sup>167</sup> Prop. 39 L (2016-2017) s. 93

<sup>168</sup> Sjøiland (2018)

<sup>169</sup> Nordskog-Inger (2018), Torgersen (2018)

<sup>170</sup> Torgersen (2018)

De aller fleste kommunene har en stor oppgave ved innarbeidelse av koblingsregelen i dagens rutiner. Seksjoneringsavdelingen skal ikke nødvendigvis rapportere om ulovligheter, men har ansvaret for at de ikke blir seksjonert. I avslag av seksjoneringsøknad bør det bli naturlig for enhver kommune å rapportere om ulovlighetene slik at byggesaksmyndighetene har mulighet til å ulovlighetoppfølge. Selv om det nå teoretisk sett skal være umulig å seksjonere ulovlige boenheter er det fremdeles noe mulighet for likevel å finne "smutthull". Kommunen bør ta ansvaret svært alvorlig med tanke på de konsekvensene ulovligheten medfører for de involverte parter og kommunens ansvar for seksjoners lovlighet.

Loven fikk først rettsvirkning etter 01.01.2018. Det betyr at det allerede er opprettet alt for mange ulovlige boligseksjoner. Ulovlige boenheter har vært omsatt i mange omganger uten at verken kjøper, selger, megler eller andre har oppdaget feilen. Seksjonerte boliger med ulovligheter vil i mange år fremover oppdages og situasjonen vil være like uholdbar for de involverte nå som tidligere. Loven kan ikke hindre fremtidige tvister i allerede seksjonerte boliger, men kommunen har ansvar for at omfanget reduseres i henhold til lovgivers hensikt med koblingsregelen. Det innebærer at domstolene, kommuner og forsikringselskaper fortsatt vil ha denne type saker til behandling.

### 3.4.5 Nekte seksjonering

I intervjurunden utviste flere av de private aktørene usikkerhet knyttet til koblingen med tanke på hvor enkelt det kan bli for kommunen å nekte seksjonering. Gjennom samtaler med kommunene kom det frem at de ikke er bekymret for å ta for lett på adgangen til å nekte. Det betyr at alle de berørte har et våkent forhold til nektelsesadgangen. Etterspørselen til kobling mellom lovverkene har stort sett hatt som utgangspunkt kun å hindre seksjonering av ulovligheter, ikke generelt nekte for seksjonering i større utstrekning. Lovgiver har svart på hvor grensen for å nekte ligger i eierseksjonsloven § 12 ved å skille mellom å avvise og avslå en søknad.

Når kommunen avviser en søknad har vi sett at det handler om å gi søker mulighet til å rette de feil som enkelt lar seg rette. Det er først når kommunen oppdager store mangler ved søknaden, som for eksempel tillatelse om bruksendring eller annen nødvendig dokumentasjon, at de har adgang til å avslå/nekte. I sakene hvor feilen er av en karakter som er så omfattende at kommunen ikke har plikt til å veilede, har de adgang til å avslå søknaden

umiddelbart. Det er fullt mulig å rette de forhold som forelå ved avslag. Søker kan søke om bruksendring hos kommunens byggesaksmyndighet, før ny søknad sendes til seksjoneringsmyndigheten.

## Kapittel 4: Konsekvenser ved ulovlige boenheter – Når en eierseksjon ikke kan benyttes til boligformål

I etterkrigsårene har det vært et tverrpolitisk ønske om å ha en sosial boligpolitikk slik at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Det åpnet for etablering av den nye eiermodellen, eierseksjonssameier, som ledd i boligpolitikken<sup>171</sup>. Eierseksjonsloven, som privatrettslig lov, har i den praktiske sammenheng kun til dels vært knyttet til hensikten den sosiale boligpolitikken skulle ha. Derfor har det oppstått seksjonerte boliger uten tilknytning til pbl. Det har gitt eier av en eierseksjon større behov for vern om sin rettsstilling enn andre boligeiere<sup>172</sup>.

I dette kapittelet skal vi se nærmere på om en seksjon som ikke er lovlig etter pbl anses som en mangel i avhendingslovens forstand. Videre skal vi se på hvilke rettsvirkninger en slik formålsmangel kan få og hvordan mangel oppdages. I denne sammenheng er det spesielt en reklamasjonssak fra kjøper i 2015 som illustrerer problemstillingen. Deler av saken er avgjort i Drammen Tingrett. Saken illustrerer blant annet hvor omfattende en ulovlighet kan bli og behovet for å tegne forsikring ved salg. Ved salg av fast eiendom er det Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova, avhl.) av 7. Mars 1992 nr. 93 som regulerer forholdet.

### 4.1 Hva er en formålsmangel?

Dersom en seksjonert eiendom selges med boligformål, uten tillatelse etter pbl., kan det være å anse som en formålsmangel. Eiendommen selges med egenskaper som gjør at boligen ikke lovlig kan brukes til det den er ervervet for.

Avhl. § 3-2 første ledd bestemmer når det foreligger en formålsmangel. Reglene skiller mellom a) der eiendommen ikke passer for tilsvarende eiendommers vanlige formål, eller b) der den ikke passer for et særlig formål som kjøperen hadde, og som selgeren var, eller måtte være kjent med da salgsavtalen ble inngått<sup>173</sup>. Bestemmelsen er objektiv i den forstand at det foreligger mangel selv om selgeren er i god tro.

---

<sup>171</sup> Jfr. Oppgavens Kapittel 2: *Utvikling av eierseksjoner – en historisk oversikt*

<sup>172</sup> Se delkapittel 3.3 Lovens utfordringer

<sup>173</sup> Bergsåker (2013) s. 281

Det er spesielt § 3-2 første ledd bokstav a som får anvendelse for ulovlige boenheter. Eiendommen skal kunne brukes på lik linje med tilsvarende eiendommers vanlige formål. Når en eiendom selges som bolig er det klart at kjøper har til hensikt å bruke eiendommen til nettopp dette, boligformål<sup>174</sup>. Selv om eiendommen har fungert med det formålet for selger i eiertiden, skal ikke det være avgjørende for om det foreligger en mangel. Selger kan ha brukt og levd i boligen i god tro uten å ha gjennomført tiltak som ville gi grunn til å oppdage at deler eller hele boligen ikke var lovlig. Kjøper kan bli kjent med mangelen, for eksempel ved å iverksette tiltak som å bygge garasje eller balkong. Tiltakene er søknadspliktige og i den forbindelse oppdager kommunen ulovligheten for så å informere kjøper (hjemmelshaver). Bergsåker bruker selv eksempelet når et eller flere rom ikke passer til formålet, det vil si når rommet/rommene ikke lovlig kan brukes til boligformål. Da har kjøper mulighet til å påberope mangel etter § 3-2 første ledd bokstav a<sup>175</sup>. Det betyr at en formålsmangel kan oppstå også når ikke hele boligen utgjør en ulovlig bruksendring.

Situasjonen med ulovlige boenheter illustrerer at det ikke bare er fysiske forhold ved en eiendom som hindrer bruk. Rettslige forhold kan også hindre bruk i samsvar med formålet. De offentligrettslige reglene kommer i veien for bruksformålet som lå til grunn ved avtaleinngåelsen<sup>176</sup>.

Formålsmangel etter § 3-2 første ledd bokstav a gir ingen direkte adgang i seg selv til å heve kjøpet etter § 4-13. I mange tilfeller kan det være tilstrekkelig at selger får anledning til å rette, gi prisavslag eller utpeke erstatning. Når formålsmangelen gjelder offentligrettslige regler som hindrer kjøpers forutsatte bruk av eiendommen vil avhl. § 3-2 andre ledd komme til anvendelse<sup>177</sup>.

Mangler som reguleres etter § 3-2 andre ledd kalles gjerne forskriftmangler eller lovlighetsmangler. Hovedregelen er gitt i bestemmelsens første punktum. En eiendom skal være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått<sup>178</sup>. Det kommer ikke uttrykkelig frem av

---

<sup>174</sup> Bergsåker (2013) s. 281

<sup>175</sup> Bergsåker (2013) s. 282-283.

<sup>176</sup> Bergsåker (2013) s. 283

<sup>177</sup> Bergsåker (2013) s. 284

<sup>178</sup> Bergsåker (2013) s. 287



bestemmelsen hvilke virkninger det vil ha at eiendommen ikke samsvarer med slike offentligrettslige krav. Bergsåker trekker sammenheng med kjøpsloven § 17 tredje ledd der avtalebrudd medfører at det foreligger mangel<sup>179</sup>. Resultatet blir tilsvarende for avhendingsloven, altså at det foreligger mangel ved eiendommen<sup>180</sup>.

Dersom kjøper påberoper seg § 3-2 andre ledd har det ingen betydning om hvorvidt selger kjente, eller burde ha kjent til hvilke offentligrettslige krav som gjaldt, eller om eiendommen var i samsvar med kravene. Det betyr at regelen legger opp til en objektiv vurdering av om det foreligger en lovlighetsmangel. I den utstrekning selgers subjektive forhold kan få betydning, vil det være eiendomsmeglers eventuelle kjennskap til forskriftsmangelen eller meglers uaktsomhet i så måte, som kan komme selger til skade. Det innebærer at selger er meglers oppdragsgiver<sup>181</sup>.

#### 4.1.1 Rettsvirkninger av formålsmangel

Avhendingslovens hjemler i lovens kapittel 4 lister opp tre mulige rettsvirkninger av en mangel. Hvilken rettsvirkning mangelen får avhenger av vesentligheten av mangelen. Ved salg av eiendom vil kontraktsbrudd fra selgers side foreligge når eiendommen har en eller flere mangler<sup>182</sup>. Spørsmål som oppstår i forbindelse med en mangel kan deles opp i to. For det første et grunnleggende spørsmål knyttet til mangelsbegrepet og til avgjørelsen om det foreligger en mangel i det individuelle tilfellet. Den andre delen av mangelsvurderingen handler om hvilke rettsvirkninger mangelen får. Med det menes kjøpers krav mot selger (eller eventuelt andre enn selgeren) som følge av mangelen<sup>183</sup>.

Det er flere faktorer som har innvirkning på mangelsvurderingen. Disse er:

- Kontraktsbrudd, avhl § 3-1 første ledd første punktum. *“Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala.”*
- Om det er *subjektiv eller objektiv mangelsvurdering* som skal legges til grunn. Hovedregelen er at mangelen skal vurderes objektivt. Først når de objektive reglene

---

<sup>179</sup> Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. Mai 1988 nr. 27

<sup>180</sup> Bergsåker (2013) s. 287

<sup>181</sup> Bergsåker (2013) s. 288- 289

<sup>182</sup> Bergsåker (2013) s. 167

<sup>183</sup> Bergsåker (2013) s. 167

ikke kommer til anvendelse vil selgers subjektive forhold få virkning. Det er sjeldent avgjørende hva selgeren (eller andre) visste eller burde visst om eiendommen<sup>184</sup>.

- *Kjøpesummens betydning og "prosentlæren"*. Rettspraksis har sammenlignet utbedringskostnadene knyttet til mangelen opp mot kjøpesummen i den økonomiske mangelsvurderingen. Høyesterett har kommet til at en mangel er å anse som vesentlig dersom utbedringskostnadene utgjør et sted mellom 3-6 % av kjøpesummen avhengig av boligens standard på kjøpstidspunktet<sup>185</sup>.
- *"Tilhøva ellers"*. Omstendighetene rundt kjøpet kan få betydning for om forholdene er vesentlig dårligere enn hva kjøper kunne regne med<sup>186</sup>.

Disse faktorene er redegjort for flere ganger i juridisk litteratur blant annet av Bergsåker, og i rettspraksis. Derfor blir de ikke drøftet nærmere i denne fremstillingen.

Gjennomført mangelsvurdering må settes i sammenheng med hvilke rettsvirkninger mangelen skal få. For det første kan selger velge å rette mangelen etter avhl. § 4-10, for å hindre prisavslag, heving eller erstatningsansvar. Dersom selger ikke benytter seg av rettingsadgangen kan kjøper kreve prisavslag i henhold til utbedringskostnadene, jfr. avhl. § 4-12, eller dersom mangelen er svært vesentlig velge å heve kjøpet, jfr. avhl. § 4-13. Rettspraksis kan tas til inntekt for at heving kun er et alternativ dersom vesentligheten av mangelen er svært omfattende<sup>187</sup>. Hva som er å anse som tilstrekkelig er omtvistet i rettspraksisen. De forhold som skal vektlegges må ses i sammenheng med det individuelle tilfellet, og derfor er det vanskelig å stille opp alminnelige retningslinjer<sup>188</sup>. I tillegg til å kreve prisavslag eller heving kan kjøper kreve erstatning.

Uavhengig av om mangelen blir rettet av selger, eller kjøper får innvilget krav om prisavslag eller heving, kan selger bli erstatningsansvarlig. Mangelen kan medføre ulemper for kjøper, enten om det dreier seg om en tidkrevende søknadsprosess eller andre ulemper ved gjennomføringen av utbedringer. Likevel skal ikke erstatningssummen beregnes ut fra

---

<sup>184</sup> Bergsåker (2013) s. 176

<sup>185</sup> Kistebakkanedommen (Rt. 2010 s. 103) og Rt. 2010 s. 710

<sup>186</sup> Kistebakkanedommen

<sup>187</sup> Rt. 2010 s. 710

<sup>188</sup> Bergsåker (2013) s. 398

ulemper og ergrelser for kjøper<sup>189</sup>. Erstatningen skal kun sørge for at kjøper får dekket det fulle økonomiske tapet kjøper lider<sup>190</sup>. Blir en solgt eierseksjon gjenstand for heving kan ikke kjøper kreve erstatning for kostander som var forgjeves. Bergsåker kan forstås slik at dersom kjøper har forsøkt å omsøke seksjonen uten hell vil ikke kjøper få erstattet de kostandene som har påløpt i forbindelse med søknadsprosessen og eventuelle utbedringer i den forbindelse<sup>191</sup>. På en annen side er det et prinsipp om at kjøper ikke skal stå i en annen stilling enn hva kjøper ville gjort om avtalen/kjøper ikke var gjennomført. Får ikke kjøper erstattet kostnadene som eventuelt har påløpt i en søknadsprosess har kjøper lidd økonomisk tap h\*n ellers ikke ville hatt<sup>192</sup>.

En vesentlig mangel ved en bolig vil få rettsvirkninger for selger. Det vil bero på en selvstendig vurdering av mangelen hvilken rettsvirkning den skal få. I rettspraksis ser man at prisavslag nyttes i større grad enn heving. Kostnadene og forholdene ved boligen må være så vesentlige at kontrakten fremstår som noe annet enn hva den var ved inngåelse<sup>193</sup>.

## 4.2 Hvordan ulovlighetene oppdages

En ulovlig boenhet etter plan- og bygningsloven kan oppdages på flere forskjellige måter. Etter samtale med Kirsten Gjermstad i Protector Forsikring ASA er det kartlagt i hvilke tilfeller det er mest vanlig at ulovligheter oppdages. Gjermstad har tidligere jobbet hos Fylkesmannen og har derfor erfaring knyttet til saksbehandlingen hos både kommunen og fylket. I Protector har Gjermstad stort sett ansvar for sakene som omhandler ulovligheter i eierseksjoner.

Grunnen til at ulovligheter oppdages er i de fleste tilfeller et av to<sup>194</sup>:

1. Eiendomsmegler har blitt oppmerksom på mulig feilinformasjon i matrikkelen, eller sjekket opp byggesaken for å få opplysninger av kommunen om hva som er lovlig etablert.

---

<sup>189</sup> Bergsåker (2013) s. 405

<sup>190</sup> Bergsåker (2013) s. 405

<sup>191</sup> Bergsåker (2013) s. 405

<sup>192</sup> Gjermstad (2018)

<sup>193</sup> Rt. 2010 s. 103 og Rt. 2010 s. 710

<sup>194</sup> Gjermstad (2018)

2. Når kjøper ønsker å gjennomføre utbygging, enten påbygg, tilbygg, garasje eller andre tiltak som er søknadspliktige. I den sammenheng oppdager kjøper at opplysninger gitt i salgsprosessen ikke samsvarer med informasjon hos kommunen. Det kan for eksempel dreie seg om hytter når kjøper ønsker å bygge på eller etablere vann og avløp, hvor der fremkommer av opplysninger fra kommunen at hytta kun er godkjent til bod eller naust.

I det første tilfellet, hvor eiendomsmegler oppdager mangler, kan enten deler eller hele boligen være ulovlig. I mange tilfeller er de aller fleste kommuner behjelpelig og strekker seg langt for å godkjenne boenhetene<sup>195</sup>. At kommuner, i denne type saker strekker seg langt, kan tas til inntekt for at dispensasjon gis i større utstrekning ved ulovligheter enn hva det ellers ville vært gitt dispensasjon for. Uansett har det vist seg at det oftere gis dispensasjon når kun deler av boligen er ulovlig enn hva som er tilfellet når hele boligen er ulovlig. Dette skyldes i stor grad at kommunen mener at dispensasjon gir en presedens, og at avgjørelsen “binder” kommunen i senere saker. Det er en uheldig rettsvirkning <sup>196</sup>.

I det andre tilfellet er det gitt informasjon i salgsprosessen som skaper en forventning hos kjøper. Når denne informasjonen ikke samsvarer med de opplysninger kjøper får hos kommunen, er kjøpekontrakten inngått på et annet grunnlag enn hva kjøper la til grunn ved inngåelsen. Ved søknad om tiltak på eiendommen kan det blant annet være BYA/byggegrense eller kravet til parkering som kommer i veien for godkjenning av flere tiltak. Er hele boligen ulovlig har det vist seg at den største utfordringen er å få dispensasjon for parkeringskravet, utearealenes størrelse og siktlinje på avkjøring. Da er det ikke sett på de sakene der kommunen har reguleringsplan med BRA-begrensninger, det kan gjelde spesielt eldre planer<sup>197</sup>.

---

<sup>195</sup> Gjermstad (2018)

<sup>196</sup> Gjermstad (2018)

<sup>197</sup> Gjermstad (2018)

### 4.3 Rettspraksis

Saken som videre redegjøres for var i utgangspunktet en reklamasjonssak hos Protector forsikring, som er selgers forsikringsselskap. Protector selger boligselgerforsikring som tegnes av selger før salg av bolig. Når selger tegner slik forsikring overtar forsikringsselskapet selgers ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper av en bolig ønsker å reklamere på forhold ved boligen hvor selger har boligselgerforsikring må reklamasjonen rettes til forsikringsselskapet<sup>198</sup>.

I 2006 kjøpte Duval Invest AS Husebygata 12 og 14 av Lier kommune. Selskapet foretok utbedringer av eiendommene før de ble seksjonert til tre selvstendige boliger. Duval solgte deretter de nye seksjonene videre til vanlige forbrukere. I mai 2015 skulle en av seksjonene i Husebygata 12 selges videre. I den forbindelse gjorde eiendomsmegleren nærmere undersøkelser av seksjonen, og oppdaget at eiendommen ikke var godkjent for tre boenheter. Det var gjennom disse undersøkelsene at saken startet. Eiendomsmegleren meldte fra til sin oppdragsgiver, selger av boligen, som tok kontakt med sitt forsikringsselskap, Protector Forsikring ASA. Protector kom til at de måtte heve kjøpet slik at hjemmelshaver (selger) ikke skulle lide det økonomiske tapet<sup>199</sup>.

Protector Forsikring v/ Kirsten Gjermstad sendte inn stevning til Drammen tingrett i august 2016. I stevningen fremsatte Protector (saksøker) krav mot Duval Invest AS (saksøkte) om prisavslag/erstatning etter heving av boligkjøp. Duval la ned påstand om frifinnelse<sup>200</sup>.

Etter gjentatte forsøk på å trekke Lier kommune inn i saken uten å lykkes, valgte Duval Invest å kjøre saken mot kommunen først. Duval Invest fikk frist til å fremme begjæring om at kravet mot Lier kommune skulle behandles som egen sak. Slikt krav mottok tingretten i brev 12.01.2017<sup>201</sup>.

Etter anføringer fra saksøkte kom retten til at saken mellom Duval Invest AS og Protector Forsikring ASA skulle stanses i påvente av en avgjørelse mellom Duval og Lier kommune.

---

<sup>198</sup> Protector Forsikring ASA (2018)

<sup>199</sup> Gjermstad (2018)

<sup>200</sup> Gjermstad (2018)

<sup>201</sup> TDRAM-2017-127001- Duval Invest AS

Retten mente at det var forhold som kunne komme til avklaring i saken mellom Duval og Lier kommune som hadde interesse for hvordan foreliggende søksmål skal vurderes.

Kjennelse ble avsagt i Drammen tingrett 27.01.2017.

#### 4.3.1 TDRAM-2017-127001- Duval Invest AS<sup>202</sup>

Spørsmålet ble behandlet av Drammen tingrett inntatt i TDRAM-2017-127001. Retten skulle ta stilling til om det var sannsynlig at eiendommene, Husebygata 12 og 14 i Lier kommune, var godkjent for tre boenheter da Duval Invest AS kjøpte eiendommen i 2006. Saken gjaldt krav om fastsettelsesdom for erstatningsansvar i forbindelse med kjøp av fast eiendom.

I vedtak fra 1986 gikk det frem at eiendommen besto av en leilighet i første etasje og to leiligheter i andre etasje. Vedtaket sa ingenting om hva bygningen var godkjent til. I 1987 gjennomførte kommunen oppussingsarbeid og la inn blant annet WC. Tre boenheter ble videreført. Da Duval Invest kjøpte eiendommen av Lier kommune i 2006 ble eiendommene seksjonert til tre boligenheter uten vurdering av om tre enheter var lovlig etablert. I retten anførte Duval Invest at det ikke var allmenn tilgjengelig informasjon om hvilke tillatelser som var gitt om antall enheter.

Lier kommune brukte tidligere GAB-registeret før kommunen opprettet egen byggebase som ble digitalisert i 2003. Informasjon som tidligere lå i GAB ble overført til byggebasen. I den informasjonen som var tilgjengelig hos kommunen i 2003 gikk det frem at eiendommen var godkjent til tomannsbolig. Kommunen anførte i retten at det derfor var mest sannsynlig at eiendommen også tidligere var godkjent til dette formålet. Kommunens arkiver hadde ingen dokumentasjon på at det var gitt tillatelse til noe annet enn tomannsbolig før i 2007 da Duval Invest begjærte seksjonering. Denne informasjonen var også i overensstemmelse med matrikkelen. Da Duval Invest begjærte seksjonering til tre boenheter i 2007 ble det ikke gitt tillatelse til byggearbeidene etter pbl. Av seksjoneringvedtaket fremgikk det ettertrykkelig at *“tillatelse innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig”*.

---

<sup>202</sup> Se Vedlegg 3 – Domsavgjørelsen

Samlet sett kom retten til at det ikke var sannsynliggjort at eiendommene var godkjent til noe annet enn tomannsbolig ved salget i 2006, og at den informasjonen var tilgjengelig for Duval Invest AS.

*Mangelsvurderingen:*

Retten tok videre stilling til om det forelå mangler da Lier kommune solgte eiendommen til Duval Invest AS, jfr. §§ 3-7 og 3-8 om ufullstendige eller uriktige opplysninger.

Duval Invest anførte at det *“ikke var opplyst om noen spesielle forhold”* og at det burde vært særlig opplyst om at kommunens bruk ikke var lovlig, og var et spesielt forhold.

Takstrappen fra salget til Duval Invest ble grunnlaget i rettens vurdering. I taksten gikk det klart frem at eiendommen kun var registret som tomannsbolig og at totalreovering måtte påregnes. Som profesjonell aktør burde Duval Invest forstått at dersom eiendommen skulle selges videre som tremannsbolig, var dette søknadspliktig. Lier kommunes talsperson anførte at kommunen solgte eiendommen videre som tomannsbolig fordi det var det den var registrert som. Videre forteller kommunens talsperson at det aldri hadde vært spørsmål fra Duval Invest om muligheten til å selge videre som tremannsbolig.

Duval Invest valgte å totalrehabiliterer eiendommene for videre salg av flere enheter enn hva de selv hadde kjøpt. Uten å søke godkjenning om tiltak og bruksendring er det en risiko selskapet selv må bære. Retten oppfattet også at det er forskjell på å innrede eiendommen til tre boenheter som disponeres av en eier, kontra fysisk å dele eiendommen i tre juridiske enheter, for så å selge videre til tre nye eiere.

Retten konkluderte med at Lier kommune ikke hadde gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om eiendommene kommunen solgte i 2006.

### 4.3.2 Saksbehandlingen i Protector

Rettsaken i Drammen tingrett dreide seg om Husebygata 12 og 14. I reklamasjonen til Protector var det kun tale om en leilighet i første etasje i Husebygata 12. Videre informasjon om saksbehandlingen i Protector er gitt av Kirsten Gjermstad som ble tildelt saken. Kjøper hadde oppdaget at boligen ikke var lovlig etablert etter pbl. og meldte deretter inn en reklamasjon til selgers forsikringsselskap Protector.

I forbindelse med saksbehandlingen brukte Gjermstad mye tid på å kommunisere med saksbehandlere i kommunen for å avklare hvilke dispensasjoner de kom til å kreve ved en eventuell søknad, og om det var mulig å få disse innvilget. Gjermstad kan fortelle at: *“Etter at vi fikk reklamasjonen tok jeg kontakt med kommunen og inviterte meg selv på et møte der. Kommunen skulle da informere beboerne i nr. 12 og 14 (som er et tilsvarende hus som Duval har gjort akkurat de samme endringene på!). I møtet var det mye usikkerhet blant eierne, selv om de i nr. 12 hadde fått avklart sin situasjon overfor oss.”* Gjermstad, som tidligere arbeidet hos Fylkesmannen, så fort hvilke utfall en slik søknad ville få, også hvordan klagen ville bli behandlet. Derfor valgte Protector å gå direkte til hevingstilbud fremfor å søke og forsøke å få godkjenning. Duval Invest hevdet at de burde fått mulighet til å søke om godkjenning av boenhetene, at de skulle fått anledning til å benytte seg av rettingsadgangen. Gjermstad hadde gjentatte ganger forsøkt å komme i kontakt med Duval Invest uten hell i forbindelse med reklamasjonen. På vegne av Protector sendte Gjermstad stevning til tingretten, først da tok Duval Invest kontakt<sup>203</sup>.

Fordi heller ikke naboileiligheten i Husebygata 12, første etasje, var lovlig, og Protector ikke fikk realisert eller omsøkt sin oppkjøpte leilighet, fikk naboene i nr. 12 tilbud om å selge sine leiligheter til Protector. Naboenes leilighet ble kjøpt opp, tilsvarende kjøpesum, før begge enhetene ble slått sammen slik at det samsvarte med tidligere tillatelse om tomannsbolig.

Videre forteller Gjermstad at: *“En av beboerne i nr.14 tok kontakt med advokat som jeg snakket mye med rett etter hevingsoppjøret. Denne advokaten følger med på saken vår mot Duval, og har nok håp om at disse beboerne også skal nyte godt av at vi greier å løse saken.”*

---

<sup>203</sup> Gjermstad (2018)



Allerede i stevningen var rettsmekling foreslått som alternativ fra Protector's side. Duval Invest ønsket likevel å kjøre saken mot kommunen før de tok stilling til kravet fra Protector. Protector fikk frist til 3. mai med eventuelt å sende inn et nytt prosesskriv før retten fatter kjennelse om å sette i gang saken igjen. Det er knyttet usikkerhet til det endelige utfallet og hva det blir. Per dags dato er partene enige om en minnelig løsning, uten at det er bekreftet.

Dersom Duval Invest ikke hadde kommet med noe konstruktivt i forhandlingene ville Protector sett seg nødt til å ta saken gjennom rettssystemet. I så tilfelle ville Protector bære en stor risiko for å tape, da de har bevisbyrden på at Duval Invest har opptrådt grovt uaktsomt fordi reklamasjonsfristen på fem år er utløpt.

### **Hvordan Protector forholder seg til ulovligheter**

Når Protector får inn saker hvor en hel eierseksjon eller annen bolig er ulovlig etablert, eller på annen måte ikke er godkjent etter pbl., er ikke spørsmålet om heving sentralt. De bruker liten tid på å avgjøre om kjøpet skal heves eller ikke. De fokuserer på å finne ut eller bli enige om hvilke erstatningsposter kjøper har krav på. Det vil selvfølgelig variere fra et tilfelle til et annet hvilke deler som er ulovlig eller om bruken i si helhet må opphøre. Når det kun er deler av boligen som er ulovlig prøver Protector å inngå avtale om prisavslag for manglende godkjent bruksendring i første omgang, eventuelt å påta seg søknadsprosessen. I Husebygata 12-saken var det også gjennomført en tilsvarende prosess, men de kom ikke til hovedforhandling før partene kom til enighet<sup>204</sup>. Gjermstad vil påstå at når selger har boligselgerforsikring i denne type tilfeller hjelper forsikringsselskapet kjøper i langt større grad enn hva kjøper kunne regne med. I motsetning til avtaleinngåelse om boligkjøp/salg med en selger uten forsikring<sup>205</sup>.

---

<sup>204</sup> Gjermstad (2018)

<sup>205</sup> Gjermstad (2018)

## 4.4 Saken i sin helhet

Protector er blant forsikringsselskapene som har mest erfaring med denne type tilfeller. Det er rimelig å ta deres standpunkt om den faktiske situasjonen som har eksistert før ny lov til inntekt for behovet for endring. Saken over har vist seg ikke å være et enkelttilfelle. Som utvalget la til grunn i sitt lovforslag skjer nærmere 80 % av alle salg i Norge med forsikring fra selgers side<sup>206</sup>. Det betyr at både selger og kjøper til en viss grad er sikret et utfall som ikke er til stor skade for noen av partene, med unntak av forsikringsselskapet. At forsikringsselskaper har økonomi til å bære en slik risiko i større grad enn en alminnelig forbruker, er det liten tvil om. Hvorvidt dette er riktig er en annen sak.

I saken over ser det ut til at partene i Husebygata 12 og 14 kommer til enighet og en løsning både kjøpere og selgere kan leve med. Likevel er det ikke god samfunnsøkonomi å holde liv i en risiko som oppstår når eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ikke harmoniserer. Problematikken kan også tas til inntekt for at lovgiver ikke hadde ivaretatt hensynet til forbruker dersom slik risiko skulle vært videreført. Lovgiver kunne ha valgt å videreføre et “to-spor system” der lovene ble adskilt i sin helhet. Da kunne ikke eierseksjonsloven inneholde krav til blant annet standard. Alle krav til teknisk standard måtte da kun blitt vurdert i henhold til pbl. og andre lover som setter krav til boligstandard. Lovgiver kunne valgt faktisk å videreføre “to-spor systemet”. Uansett om lovgiver hadde valgt to-spor systemet eller løsningen de nå har valgt, vil loven i større grad enn tidligere ta hensyn til den rettssituasjonen som faktisk eksisterer.

---

<sup>206</sup> Kapittel 3.2.1 “Utvalgets lovforslag”

## 5. Avsluttende resonnement

Koblingsregelen er en modernisering og videreføring av eierseksjonsloven som skal svare til den rettssituasjonen som eksisterer i dag. Den sosiale boligpolitikken som er ført i Norge har sørget for å jevne ut klasseskiller i boligsammenheng. Dette kan det se ut til at koblingsregelen skal kunne bygge videre på. Å skulle verne om enkelte som risikere å bli hjemmelshaver av en ulovlig boenhet, uavhengig av om det er en enebolig eller eierseksjon er sosial boligpolitikk.

Ansvarliggjøring av kommunen er en viktig faktor på veien mot å verne om forbrukere. Likevel har loven svakheter det vil være viktig å ha et forhold til. Erstatningsansvaret til kommunen er ikke sterkere i seksjoneringsaker enn i andre type vedtak som fattes av kommunen. Forbrukerens posisjon er styrket gjennom koblingsregelen, men en forbruker kan likevel måtte bære den endelige risikoen for lovligheten av en boligseksjon. Hvordan hver enkelt kommune velger å løse utfordringene knyttet til dokumentasjonskravet og sitt ansvar for lovligheten gjenstår å se.

Uansett er den nye eierseksjonsloven lang på vei en mer moderne lov ved at forbrukerhensynet prioriteres over retts tekniske løsninger og juridiske prinsipper.

# Kildeliste

## *Litteratur og juridisk teori:*

Aadland, B. (2012). "Rapport: Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker.", *Høgskolen i Bergen*,

Aakre, B., Wyller, C.F. (2016). "Borettslag" <https://snl.no/borettslag> (sjekket 24. Januar 2018)

Annaniassen, E. (2006). "En skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leieboerland", *NOVA temahefte*, 2006 1:2-137

Bergsåker, T. (2013). "Kjøp av fast eiendom – med kommentarer til avhendingsloven", Norges eiendomsmeglerforbund, kapittel V og VI

Bruvoll, A. (1973). "Eierleiligheter". *Lov og rett*, 12:378-401

Falkanger, T., Falkanger A.T., (2013). *Tingsrett: 7. Utgave*, kapittel 3

Holth, F., Winge N.K., (2017). "Plan-og bygningsrett – Kort fortalt"

Protector Forsikring ASA, Eierskifte – Boligselgere, <https://www.protectorforsikring.no/#!/eierskifte/boligselgere/84> (sjekket 21. April 2018)

Sørvoll, J. (2010). "Fra regulering til marked: En reaktiv prosess", *Regionale trender 1*, s. 15-23

Tuseth, B.S., Winge N.K. (2014). "Masteroppgave i juss"

Wessel, T. (2002). "Fra leie til eie – konvertering av leiegårder i norske byer", *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 3:299-331

Wyller, C.F. (2017). "Eierseksjon" <https://snl.no/eierseksjon> (sjekket 24. Januar 2018)

Wyller, C.F. (2009). Boligrett: 4. Utgave

***Lover, forarbeider og veileder***

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, “*Veilederen til eierseksjonslovens offentligrettslige regler*” 12. Februar 2018

Avhendingsloven. (1992). *Lov 7. mars 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom.*

Forvaltningsloven. (1967). *Lov 10. Februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker.*

Eierseksjonsloven. (2017). *Lov 16.jun 2017 nr. 65 om eierseksjoner.*

Kjøpsloven. (1988). *Lov 13. Mai 1988 nr. 27 om kjøp.*

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov 27.jun 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling.*

Sameieloven. (1965) *Lov 18. Juni 1965 nr. 6 om sameige.*

Skadeserstatningsloven. (1969). *Lov 13. Juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning.*

Prop. 39 L (2016-2017) *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) kapittel 2 og 9.*

***Rettspraksis***

Rt. 2010 s. 103 (Kistebakkanedommen)

Rt. 2010 s. 291

Rt. 2010 s. 710

LB-2016-67390-1

TDRAM-2017-127001 (Duval Invest AS)

# Vedlegg 1

# Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			

5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle uten dørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur



- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

### 9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

### 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

### 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)
- 

### 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato                      Innsenderens underskrift

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



## Vedlegg 2



### DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Protector Forsikring ASA v/  
Kirsten Gjermstad  
Pb 1351 Vika  
0113 OSLO

Deres ref

Vår ref  
17/3912-2

Dato  
11. januar 2018

## Svar på henvendelse om lovlig etablert bruk ved seksjonering av boenhet

Vi viser til e-post av 31. august 2017 hvor du bl.a. ber om presisering av hvordan man dokumenterer lovlig etablert bruk ved søknad om seksjonering av boenhet. Departementet beklager sen tilbakemelding.

Bakgrunnen for henvendelsen er innføringen av koblingsregelen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven<sup>1</sup>. Koblingsregelen innebærer at ved søknad om seksjonering av boenhet må den som søker kunne dokumentere at boenheten er lovlig etter plan- og bygningsloven. Slik vi forstår e-posten din ønsker du avklaringer knyttet til hvordan man vurderer om langvarig bruk er lovlig, og i hvilken grad det kan stilles krav om oppgradering av bygningstekniske forhold.

Vi gjør innledningsvis oppmerksom på at vår uttalelse er gitt på generelt grunnlag.

### 1. Langvarig bruk er ikke ensbetydende med lovlig bruk

Spørsmål om lovligheten av gamle byggverk, herunder også opprettede boenheter<sup>2</sup>, er en problemstilling som tidvis dukker opp. Det er i denne forbindelse viktig å være oppmerksom

<sup>1</sup> Ny eierseksjonslov, herunder koblingsregelen, trådte ikraft 1. januar 2018.

<sup>2</sup> Med "boenhet" menes her bruksenhet som brukes til boligformål.

Postadresse	Kontoradresse	Telefon*	Avdeling Bolig- og bygningsavdelingen	Saksbehandler
Postboks 8112 Dep 0032 Oslo	Akersg. 59	22 24 90 90 Org no. 972 417 858		Else-Karin Øvernes 22 24 71 58
postmottak@kmd.dep.no	www.kmd.dep.no			

på at etablert (langvarig) bruk ikke er ensbetydende med at bruken er lovlig, og som eier/bruker kan kreve å videreføre.

Det avgjørende for om en etablert bruk kan anses som lovlig, er om bruken er i samsvar med de tillatelser som ble gitt og planene som den gang gjaldt. Dette er også lagt til grunn både av forvaltningen og domstolene. Vi viser i den forbindelse bl.a. til en tidligere uttalelse fra departementet - sak 94/4176 B<sup>3</sup>. Departementet uttalte her følgende:

*"Som klagegrunn anføres bl a at det ikke er hjemmel for å stille vilkår om å fremskaffe parkeringsplasser og pålegget om stenging av innkjøringen til parkeringsplassene i Marnaveien x. Dette begrunnes nærmere med at det ikke foreligger bruksendring i plan- og bygningslovens forstand. Det hevdes at langvarig bruk må tillegges vekt, selv om bruken ikke samsvarer med bruken da byggetillatelse ble gitt.*

*Etter departementets syn må bestemmelsen i pbl § 93, 2. ledd forstås slik at dersom bruk endres i forhold til tidligere byggetillatelse, kreves det tillatelse for endringen. Når det i andre alternativ vises til annet formål enn bygningen har tjent, siktes det til de tilfeller der det eksisterer en bruk fra den tid da det ikke var krav om byggetillatelse.*"  
(vår understreking)

Av rettspraksis kan det bl.a. vises til en lagmannsrettsdom - RG-1973-258 - som gjaldt en eiendom rekvirert av Utenriksdepartementet til bruk for utenlandske diplomater til bolig eller kontorer. Den aktuelle eiendommen var regulert til til åpen boligbebyggelse. Den tsjekkiske Handelsdelegasjon brukte eiendommen til kontorer i 14 år før et reklamebyrå kjøpte den. Oslo bygningsråd utferdiget forelegg overfor byrået fordi dette ikke hadde etterkommet pålegg om å bringe kontorbruken til opphør. Reklamebyrået anførte at bruken var etablert på lovlig måte ved Utenriksdepartementets rekvisisjon «til fordel for fremmede diplomater», og anså at de var berettiget til å fortsette bruken av eiendommen til kontorer. Lagmannsretten kom imidlertid til at tsjekkernes bruk av eiendommen ikke ga etterfølgerne rett til bruk av eiendommen i strid med reguleringsplanen.

## **2. Boenheter må være lovlig etablert**

Ved vurderingen av om det foreligger lovlig etablert bruk er det viktig å bringe på det rene

- 1) når boenheten ble etablert og
- 2) hvilken lovgivning som gjaldt på tidspunktet, herunder om det forelå kommunale vedtekter.

Dette er viktig for å klarlegge om det aktuelle tiltaket var søknadspliktig eller ikke<sup>4</sup>. Det kan opplyses om at etablering av boenhet var avhengig av tillatelse både etter bygningsloven av 1924 og 1965. Dette er lagt til grunn av departementet og domstolene, se hhv. departementet uttalelse i sak 17/3118 og Drammen tingrett (07-104151TVI-DRAM) og RG1981-935. Kopi av departementets uttalelse er lagt ved.

---

<sup>3</sup> Uttalelsen er tilgjengelig på [www.retsdata.no](http://www.retsdata.no)

<sup>4</sup> Merk at bygningsloven av 1924 benyttet begrepet anmeldelse i stedet for søknad, se bl.a § 131

For ordens skyld gjør vi videre oppmerksom på at Bergen, Trondheim og Oslo (Christiania) hadde egne lover om bygningsvesenet forut for bygningsloven av 1924.

Etter vår vurdering bør det normalt være uproblematisk å fremlegge dokumentasjon for at det foreligger en godkjent boenhet. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av eksempelvis approbasjon eller tillatelse etter plan- og bygningsloven, og bør normalt være mulig å gjenfinne i kommunens arkiver.

Du har i e-posten brukt boenheter som ble etablert (innredet) for 30 – 40 år siden, som eksempel. Som nevnt under punkt 1 ovenfor er ikke langvarig bruk i seg selv ensbetydende med at bruken er lovlig. Det forhold at det er gått lang tid betyr heller ikke at det nødvendigvis er vanskelig å fremskaffe dokumentasjon i kommunens arkiver. Et godt eksempel på dette er en sak fra Oslo. En bakgårdsbygning ble omsøkt som stall i 1897. Tillatelsen fra 1897 viste at bygningen var godkjent som stall. Kommunen hadde ikke senere mottatt søknad om endring fra stall til bolig. I 1978 ble bygningen (ulovlig) tatt i bruk som bolig. Bygningsmyndighetene ble i 2011 gjort oppmerksomme på bruken, og eier fikk pålegg om opphør av bruk. Eieren av den aktuelle boenheten påklaget pålegget, og anførte at siden enheten var seksjonert, så var bruken lovlig. Fylkesmannen ga i sitt vedtak uttrykk for at seksjoneringen ikke har betydning for hvilken bruk som er godkjent eller lovlig etter plan- og bygningsloven.

### **3. Lovlig etablert bruk kan i visse tilfeller basere seg på faktisk bruk**

Den grunnleggende forutsetning og utgangspunkt er at boenheten må være lovlig etablert uten tillatelse, for eksempel fordi det ikke var nødvendig med tillatelse da den ble etablert, se bl.a. Sandvik, Pedersen m.fl. *Plan- og bygningsrett* (2. utg.), side 551.

Dette kan særlig være tilfelle i følgende situasjoner:

- 1) boenheter etablert før bygningsloven av 1924 alternativt
- 2) boenheter etablert etter innføringen av bygningsloven av 1924, men i en kommune hvor denne loven ikke gjaldt<sup>5</sup>.

I disse tilfellene vil det være den faktiske bruken som danner utgangspunktet for vurderingen av om boenheten kan sies å være lovlig. Dette fulgte for øvrig av § 93 tredje ledd i bygningsloven av 1965<sup>6</sup>.

Det er i denne forbindelse viktig å være oppmerksom på at eventuelt opphør i bruken, vil kunne få betydning for vurderingen av lovligheten. Vi viser her til uttalelse fra Miljøverndepartementet, publisert i [planjuss nr 1 - 2005](#), se side 15. I den aktuelle saken hadde det vært langvarig opphold i bruken (15 år), og området var i denne perioden undergitt ny planbehandling. Etter departementets vurdering ville gjenopptagelse av virksomheten/bruken måtte vurderes som et nytt tiltak som krever søknad og tillatelse, herunder avklaring i henhold til plan.

Tilsvarende synspunkter er også lagt til grunn av Sivilombudsmannen, se [SOMB-2007-292](#).

### **4. Betydningen av folkeregistrert adresse**

---

<sup>5</sup> Unntak for Bergen, Trondheim og Oslo som hadde egne bygningslover

<sup>6</sup> Se også Utkast til lov om bygningsvesenet. Innstilling fra komitén til revisjon av bygningsloven side 176  
Side 3

Du har i e-posten spurt om folkeregistrert adresse vil kunne inngå i vurderingen av om det foreligger lovlig etablert bruk.

Folkeregistrert adresse vil i første rekke kunne vise om bruken er etablert, men ikke nødvendigvis om den er lovlig etablert.

Departementet utelukker ikke at i tilfeller som nevnt under punkt 3 ovenfor, dvs. hvor boenheten er lovlig etablert uten tillatelse, vil folkeregistrert adresse kunne inngå i en konkret helhetsvurdering.

#### **5. Adgangen til å stille krav om oppgradering av bygningstekniske forhold**

Du har i e-posten stilt spørsmål om det er hjemmel til å pålegge boenheter som anses som lovlig etablert etter lang tid, å oppfylle nye krav til bl.a. brannsikkerhet og lydisolering.

Nye og strengere krav i plan- og bygningsloven eller nye arealplaner får i utgangspunktet ikke betydning for lovlig etablerte boenheter. Dersom det gjennomføres eventuelle nye tiltak i eksisterende byggverk, som f.eks. bruksendring, hovedombygging, vesentlig reparasjon el.l., må derimot disse være i samsvar med gjeldende krav i plan- og bygningsloven, herunder plan.

Dersom det derimot er på det rene at boenheten ikke er lovlig etablert, jf. eksempelet fra Oslo i punkt 2 ovenfor, vil dette innebære at eier må søke om etterfølgende tillatelse, og boenheten må da oppfylle gjeldende krav i plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.) avdelingsdirektør

Else-Karin Øvernes  
utredningsleder

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*



**DRAMMEN TINGRETT**

**DOM**

---

**Avsagt:** 19.12.2018 i Drammen tingrett, Drammen

**Saksnr.:** 17-127001TVI-DRAM

**Dommer:** Dommerfullmektig Fanny Tysland  
m/spes.bem

**Saken gjelder:** Fastsettelsessøksmål – spørsmål om erstatningsansvar i forbindelse med salg av fast eiendom

---

Duval Invest AS

Advokat Knut Halvard Austad

**mot**

Lier kommune

Advokat Terje Lundby Michaelsen

---



## DOM

### Fremstilling av saken

Saken gjelder krav om fastsettellesdom for erstatningsansvar i forbindelse med kjøp av fast eiendom. Østenfjeldske Eiendomsselskap, nå Duval Invest AS («Duval Invest») kjøpte Husebygata 12 og 14 av Lier kommune 12. september 2006. Eiendommene består av 2 hus. Hvert av husene var ved salg i 2006 innredet med 3 boligenheter.

Da Lier kommune solgte eiendommene i 2006 ble det opplyst i takstene for hver av boligene at boligen er *«innredet med 3 boligenheter, men at den er registrert og taksert som tomannsbolig»*. Husebygata 12 og 14 var innredet med to enheter i annen etasje og en enhet i første etasje. Før salget var eiendommene benyttet som kommunale leiligheter og ble benyttet som bolig for rusavhengige. Lier kommune foretok en delingsforretning på eiendommen før salget, hvor eiendommen ble delt opp til to enheter, Husebygata 12 og 14. Boligene hadde ved kommunens salg i 2006 svært lav standard og det ble opplyst om at det var nødvendig med totalrenovering.

Etter kjøpet foretok Duval Invest en ombygging og rehabilitering av Husebygata 12 og 14. Duval Invest har ikke opplyst noe eksakt tidspunkt for når ombyggingen fant sted og når den var ferdig, men det er opplyst at eiendommen trolig ble bygget om i 2006. Det er videre opplyst at det som ble utarbeidet av tegninger og planer i forbindelse med renoveringen ikke lenger eksisterer. Duval Invest har opplyst at eiendommene ble bygget om slik at det isteden ble bygget to leiligheter i første etasje og en leilighet i andre etasje.

Duval Invest søkte ikke til Plan og bygningsetaten om å foreta bygningsarbeidene som ble gjennomført i 2006. Partene var under hovedforhandlingen enige om at byggearbeidene var søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og at Duval Invest derfor skulle ha søkt om bygningsarbeidene til Lier kommune.

Duval Invest søkte om seksjonering av Husebygata 12 og 14 til tre boligenheter i hvert av husene i desember 2006. Lier kommune ga tillatelse til seksjonering som omsøkt 16. april 2007. Seksjoneringen ble tinglyst 19. april 2007. Den 20. april 2007 ble det endret status på eiendommen i kommunens byggbase fra «tomannsbolig horisontaldelt» til «andre småhus m/3 boliger el. fl.

Duval Invest solgte deretter de tre enhetene i hvert av de 2 husene videre til ulike kjøpere i årene 2007 og 2008. De 6 leilighetene har også blitt videresolgt til nye kjøpere etter dette.

I 2015 kontakter Lier kommune de daværende eierne av Husebygata 12 og 14 og opplyste at eiendommene manglet godkjenning for tre boenheter og at de kun var godkjent som tomannsbolig. Eierne av Husebygata 12 rettet derfor krav om heving av avtale om kjøp av Husebygata 12 som følge av at boligen ikke var omsøkt og tillatt oppdelt i samsvar med

plan- og bygningsloven § 20-1. Selgerne Marianne og Lasse Holm som i sin tid hadde kjøpt Husebygata 12 av Duval Invest hadde tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring AS («Protector»). Protector ble derfor ansvarlig for hevingskravet rettet mot selger, og gjennomførte heving av kontrakten mellom kjøper og selger.

Protector mente at forholdet med manglende godkjenning forelå allerede på det tidspunkt Duval Invest var eier av leiligheten. Protector mente selskapet hadde et krav mot Duval Invest som tidligere eier av Husebygata 12, og begrunnet kravet med at Duval Invest hadde unnlatt å søke bruksendring for leiligheten etter reglene i plan- og bygningsloven. 1. juni 2016 tok Protector ut stevning mot Duval Invest, med krav om regress for det tapet selskapet var påført ettersom Duval Invest hadde videresolgt leiligheten uten at denne var søkt bruksendret.

Duval Invest mente selskapet var i god tro om at eiendommen var godkjent for 3 boenheter da leilighetene ble videresolgt, ettersom kommunen selv gjennom flere år hadde benyttet boligene til 3 boenheter. Duval Invest mente kommunen var ansvarlig for situasjonen som hadde oppstått idet de ikke hadde gitt tilstrekkelige opplysninger om eiendommen, da de solgte ikke godkjente eiendommer til Duval Invest i 2006. Saken mellom Protector og Duval Invest, ble deretter stanset. Duval Invest tok så ut stevning mot Lier kommune 15. august 2017 med krav om fastsettelsesdom for at kommunen var erstatningsansvarlig for eventuelle økonomiske tap Duval Invest måtte bli påført som følge av at kommunen ikke hadde gitt korrekte opplysninger om eiendommene.

Hovedforhandling i sak mellom Duval Invest og Lier kommune ble holdt 19. og 20. desember 2017.

### **Saksøkerens påstandsgrunnlag**

Duval Invest har i korte trekk gjort gjeldende at Eiendommene Husebygata 12 og 14 er godkjent for tre boenheter i hvert av husene både i kommunens eiertid og mens Duval Invest var eier.

Det er vist til at det ikke finnes noe dokument i byggesakspapirene som angir at det er en tomannsbolig. Det er uklart hvor takstmannen som har foretatt takseringen av eiendommen for Lier kommune i 2006 har hentet sin informasjon fra. Boligene har i en årrekke vært innredet med 3 boenheter. Videre er det vist til at da Lier kommune ga seg selv byggetillatelse for oppussing av eiendommene i 1986 fremgår det at det var 3 enheter i boligen. Det er uklart om boligen noen gang har vært benyttet som tomannsbolig.

Seksjoneringen til 3 enheter per hus som Duval Invest foretok var derfor en formell bekreftelse av de reelle forhold slik de hadde vært i mange år mens kommunen var eier. Duval Invest benyttet nettstedene Eiendomsdata, Infoland og Eiendomsverdi ved innhenting av informasjon om eiendommenes godkjennelser mm. Det fremkom ikke

opplysninger om tomannsbolig. Da Duval Invest søkte om reseksjonering av eiendommene ble takstnøkkelen rutinemessig brukt. Takstmannen fant da ingen opplysninger om at det kun var godkjent som tomannsbolig. Hvis boligen da i offentlige tilgjengelige registeret hadde vært registrert som tomannsbolig, ville han ikke søkt om seksjonering for 3 enheter.

Dersom det likevel må legges til grunn at det manglet nødvendig godkjenning til tre boenheter da Duval Invest kjøpte eiendommene i 2006 kreves fastsettelsesdom for at Lier kommune er erstatningsansvarlig for eventuelle økonomiske tap Duval Invest måtte bli påført som følge av at kommunen som selger ikke ga korrekte opplysninger om eiendommen.

Det er vist til at Lier kommune har opptrådt illojalt ved at de ikke opplyste klart om at kommunens egen bruk av eiendommen var ulovlig. Kjøper må kunne legge til grunn at kommunens egen bruk av en eiendom er lovlig.

Kommunen er ansvarlig for å selge ikke godkjente eiendommer, herunder eiendommer som ikke har vært lovlige. Det foreligger derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 4-14, og at Lier kommune er erstatningsansvarlig etter avhendingsloven § 4-19 (3). Det gjøres gjeldende at kommunen har opptrådt grovt uaktsom ved å unnlate å opplyse om at kommunens eksisterende bruk av eiendommen var ulovlig, slik at den absolutte reklamasjonsfrist ikke gjelder.

Det er videre påstått at kravet ikke er foreldet etter foreldelsesloven § 3, ettersom kravet oppstod når Duval Invest fikk brev av 3.06.2016 fra Protector om at Lier kommune hadde konstatert at bruken av Husebygata 12 og 14 var ulovlig. Videre er det subsidiært anført at det er grunnlag for tilleggsfrist etter foreldelsesloven § 10 ettersom Duval Invest først fikk kunnskap om at eiendommen ikke var godkjent som tremannsbolig, i forbindelse med brevet fra Protector av 3.06.2016.

### **Saksøkerens påstand**

1. Lier kommune er erstatningsansvarlig etter overdragelse av eiendommene Husebygata 12 og 14 i Lier kommune (gnr. 21 bnr. 86 og gnr. 21 19 i Lier kommune) til Duval Invest AS i september 2006.
2. Lier kommune dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av lovens rente fra dommen er rettskraftig til betaling skjer.

### **Saksøktes påstandsgrunnlag**

Lier kommune har ikke misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med salget av Husebygata 12 og 14. På salgstidspunktet var eiendommene registrert som «tomannsbolig, horisontaldelt» i kommunens eiendomsregister.

Av takst- og tilstandsrapporten fremgår det at «boligen er innredet med 3 boligenheter, den er registrert og taksert som tomannsbolig». Det går flere steder frem at dette er en «tomannsbolig horisontaldelt». Av salgsoppgaven fremgår det også at det var en «tomannsbolig som er innredet med 3 boligenheter. Godkjent som tomannsbolig».

De opplysningene som er gitt i forbindelse med salget er dermed korrekte, og det er da heller ikke tilbakeholdt opplysninger. For så vidt Duval Invest trodde eiendommen var godkjent for tre boenheter er dette en uriktig oppfatning som Duval Invest selv må bære risikoen for.

Det er ikke sannsynliggjort at kommunen forut for salget har gitt Duval Invest opplysninger om at eiendommen var registrert som en tremannsbolig. Det er uklart for kommunen hvor Duval Invest hevder å ha fått opplysninger om at eiendommen var registrert som tremannsbolig. GAB-registeret som Norges Eiendommer/Infoland hentet opplysninger fra, føres av kommunen. De samme opplysningene føres i kommunens Byggbase. Pr. 2006 var Husebyveien 14 registrert som «Tomannsbolig horisontaldelt». Det var først etter at Duval Invest hadde kjøpt eiendommen og fått innvilget søknad om seksjonering i 2007 at byggtypen ble endret til «andre småhus m/3 boliger el. fl.».

Videre anfører Lier kommune at Duval Invest sitt krav er tapt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhendingsloven § 4-19. Duval Invest overtok eiendommene i 2006, og den absolutte reklamasjonsfrist utløp derfor i 2011. Det bestrides at Lier kommune har opptrådt grovt uaktsomt slik at reklamasjonsfristen ikke gjelder, jf. avhendingsloven § 4-19 (3). Lier kommune har gitt korrekte opplysninger om eiendommene. For så vidt Lier kommune har gitt uriktige/ufullstendige opplysninger om eiendommene, er det ikke grunn til å bebreide kommunen for dette. Under enhver omstendighet har kommunen ikke opptrådt grovt uaktsomt.

Subsidiært er det anført at Duval Invest sitt krav er foreldet. Kravet oppstod i 2006 og var dermed foreldet i 2009, jf. foreldelsesloven § 3. Det er ikke grunnlag for tilleggsfrist i henhold til foreldelsesloven § 10 nr. 1. Rehabiliteringsarbeidene som Duval Invest gjorde i 2006 var søknadspliktige, jf. Plan- og bygningsloven (1985) § 93. Hadde Duval Invest søkt om arbeidene som de skulle, ville det blitt avdekket at eiendommene ikke var godkjent for tre boenheter.

#### **Saksøktes påstand**

1. Lier kommune frifinnes
2. Lier kommune tilkjennes sakens omkostninger

## Retten vurdering

Retten tar først prejudisielt stilling til om det er sannsynliggjort at eiendommene var godkjent for tre boenheter da Duval Invest kjøpte eiendommen i 2006 slik Duval Invest har anført.

Duval Invest har vist til at eiendommene i en årrekke har vært innredet med 3 enheter. Det fremgår av Lier kommunes vedtak om å fremme sak for bygningsrådet om modernisering eiendommen. I vedtaket datert 24. februar 1986, fremgår det at det på den tiden var en leilighet i første etasje og 2 hybelleiligheter i andre etasje. Utover dette sier vedtaket ingen ting om hva bygningen er godkjent for eller hvordan den er benyttet av kommunen. Det ble gitt byggetillatelse til opprustningsarbeidet 25. august 1987. Boligen ble pusset opp av kommunen og det ble blant annet innlagt WC. Innredningen med 3 boenheter ble videreført.

Duval Invest har i tillegg anført at da de søkte om seksjonering i 2006, var det ingen av de offentlige tilgjengelige registrene som var tilgjengelig for takstmann Mikarlsen som betegnet eiendommen som en tomannsbolig. Dette underbygges av vitneforklaring fra Mikarlsen. Han fortalte at ved rutinemessig bruk av takstnøkkelen fant han ingen opplysninger om at eiendommen var registrert som tomannsbolig, hvis han hadde funnet opplysninger i de tilgjengelig registrene om at eiendommen kun var registrert som tomannsbolig ville han ikke ha søkt om seksjonering for 3 enheter.

Retten finner imidlertid ikke at disse omstendigheter gjør at det kan konkluderes med at eiendommen er registrert og godkjent for noe annet enn en tomannsbolig. For det første vil det være uklart hva en slik konklusjon vil innebære, all den tid det ikke er foretatt noen byggeteknisk vurdering etter plan- og bygningsloven. Retten finner det uansett avgjørende at eiendommen var registrert som tomannsbolig i kommunens byggbase fra 2003. Retten viser til vitneforklaring fra Odd Gunnar Fredriksen, som er fagansvarlig for matrikkelen i Lier kommune. Han fortalte at kommunen har en byggbase, med oversikt over alle bygninger i Lier kommune. Før brukte kommunen GAB-registeret, men da byggbasen ble opprettet ble det som før lå i GAB-registeret overført til byggbasen. I følge vitne Fredriksen har derfor eiendommene vært registrert som tomannsbolig i GAB-registeret. Han uttalte videre at eiendommene mest sannsynlig har vært registrert som tomannsbolig hele veien. I følge vitne Fredriksen er det ingen ting i kommunens registre før 2007 som tilsier at eiendommene noen gang har vært registrert som noe annet enn tomannsbolig, dette er også i overenstemmelse med matrikkelen.

Av utskrift fra kommunens byggbase fremgår det at eiendommen Husebygata 12 og 14 ble registrert inn i byggbasen 28.11.2003 som tomannsbolig horisontaldelt. Videre fremgår det at eiendommene endret status til «andre småhus m/ 3 boliger eller fler den 20.04.2007. Dette var imidlertid bare 4 dager etter at det ble vedtatt seksjonering etter søknad fra Duval

Invest. Det fremgår av seksjoneringsvedtaket datert 16.04.2007 at det vil bli sendt til tinglysning. Duval Invest søkte ikke om godkjenning av byggarbeidene, men søkte kun om seksjonering. Av seksjoneringsvedtaket fremgår det uttrykkelig at ««tillatelsen innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan og bygningsloven bestemmelser blir lovlig». Det krever en egen søknad til plan- og bygningsetaten.

Retten viser til vitneforklaring fra Gro Bråthen som forestod seksjoneringen på vegne av kommunen. Hun fortalte at det i Lier kommune ikke er vanlig å sjekke hva eiendommen er godkjent for i forbindelse med behandling av søknad om seksjoneringen. De forholder seg til seksjoneringsøknaden og seksjoneringsloven. Seksjoneringen skjer uavhengig av plan og bygningsloven. Bråthen er ikke kjent med at det praktiseres annerledes i Lier kommune enn i andre kommuner.

Hun forklarte videre at det kan forekomme at det er avvik mellom seksjoneringen og godkjenning etter plan- og bygningsloven ettersom dette er to ulike vedtak og ulikt regelverk. Det er imidlertid derfor det er opplyst i seksjoneringsvedtaket at det ikke innebærer en godkjenning etter plan- og bygningsloven. Bråthen fortalte videre at hvis Duval Invest hadde søkt om byggarbeidene slik de skulle i 2006 ville de trolig ha oppdaget at eiendommen ikke var godkjent som tremannsbolig.

Retten presiserer at det Duval Invest har angrepet gjennom dette søksmålet er situasjonen i 2006, da Lier kommune solgte eiendommene til Duval Invest. Duval Invest har ikke angrepet et eventuelt vedtak fra plan- og bygningsetaten i Lier kommune om nå å nekte og godkjenne eiendommene for 3 enheter. Slik retten vurderer det ligger det utenfor dette søksmålet å vurdere om Lier kommune nå skulle ha godkjent eiendommen for 3 boenheter etter plan- og bygningsloven, ettersom eiendommene gjennom lang tid faktisk har vært innredet med tre boenheter.

Samlet mener retten det ikke er sannsynliggjort at eiendommene var godkjent som noe annet enn en tomannsbolig ved salget i 2006.

### **Mangelsvurderingen**

Problemstillingen blir videre om eiendommen Husebygata 12 og 14 var mangelfull da Lier kommune solgte den til Duval Invest i september 2006.

Avhendingsloven kommer til anvendelse i saken jf. § 1-1.

Det følger av avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 at dersom det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget kan dette utgjøre en mangel i lovens forstand. Det er en indre sammenheng mellom bestemmelsene og en glidende overgang.

Spørsmålet er om Lier kommune har gitt ufullstendige eller uriktig opplysninger om eiendommene Husebygata 12 og 14 da kommunen solgte eiendommene i 2006. Duval Invest har anført at Lier kommune skulle ha opplyst at kommunens eksisterende bruk av eiendommen, herunder innredningen med 3 boenheter var ulovlig.

Retten viser til at det i forbindelse med salget i 2006 på vanlig måte ble innhentet en verdi- og lånetakst. Taksten ble utarbeidet av Jan Rype AS, og er datert 8. juli 2006.

Av taksten fremgår blant annet på side 2 under «sammenfattet beskrivelse»:

*«Tomten er delvis opparbeidet, for tiden manglende vedlikeholdt. Gruset felles gårds plass. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen [befaringsdato var 7.06.2006]. Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler-/eier oppgis heftelser-/servitutter/bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for bygning-eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringsdag». [rettens understrekning]*

På s. 3 i taksten fremgår det:

*«Tilstandsrapport*

*Bygningen har enkel standard og er manglende vedlikeholdt, med dels ødelagte overflater, innredninger etc. Totalrenovering/innvendig sanering må påregnes. Vann/avløp og strøm må bygges opp på nytt. Bygningen er enda mer slitt enn fra forrige takst utført 29.08.2005 (...)*

*Markeds- og låneverdi*

*Eiendommen ligger sentralt i Lier med kort avstand til Drammen. Bygningen er meget slitt og manglende vedlikeholdt, det må påregnes utbedring av slitasje, ødeleggelse og manglende vedlikehold. Totalrenovering må påregnes. Oppført boligareal er pr. i dag ikke boligareal, men ved restaurering vil det være potensielt boligareal.*

*Boligen er innredet med 3 boligenheter, den er registrert og taksert som tomannsbolig. Eiendommens selges i den stand og stilling den var ved besiktelsen, jfr. Lov om avhending av fast eiendom, § 3-2 2. ledd og § 3-9». [rettens understrekning].*

Duval Invest har særlig vist til at det står «*ikke opplyst om noen spesielle forhold*» og at det at kommunens eksisterende bruk var ulovlig, nettopp er et slik forhold, som det spesielt bør opplyses klart om.

Retten mener imidlertid at dette må ses i sammenheng med de øvrige opplysningene i taksten og salgsoppgaven. Ved vurderingen av hvordan avtaleforholdet mellom Duval

Invest og Lier kommune skal tolkes, er det videre relevant at Duval Invest er en profesjonell aktør hvis formål er å kjøpe eiendommer og utvikle disse for videresalg.

Retten viser til at det går klart frem av taksten at eiendommene kun var registrert som tomannsbolig, og at totalrenovering må påregnes. Videre har retten lagt vekt på at det i taksten fremgår at oppført boligareal er per i dag ikke boligareal, men ved restaurering vil det være potensielt boligareal. I tillegg fremgår det under punktet «standard» i salgsoppgaven *«generelt: Tomannsbolig som er innredet med 3 boligenheter. Godkjent som tomannsbolig»*.

Retten finner at disse opplysningene samlet sett, gir Duval Invest tilstrekkelige opplysninger om den faktiske situasjonen slik den fremstod for kommunen i 2006. Det at det står at eiendommen er innredet med 3 boenheter, men at den kun er registrert- og godkjent som tomannsbolig, gir Duval Invest en klar opplysning om at eiendommen per 2006 ikke er godkjent som tremannsbolig. Selskapet burde derfor forstått at dersom eiendommen skulle selges videre som tremannsbolig, måtte dette søkes om og vurderes særskilt.

Det vises til vitneforklaring fra Anne Kristine Hole i Lier kommune. Hun er ansatt som rådgiver i Lier kommune eiendomsselskap og forestod salget av eiendommene i 2006. Anne Kristine Hole fortalte at kommunen solgte eiendommene som tomannsbolig fordi det var det de var registrert som. Derfor ble det tatt med i taksten at boligen var innredet med 3 enheter, men at den kun var godkjent som tomannsbolig. Hun fortalte at det ut fra det hun er kjent med aldri ble stilt noen spørsmål fra Duval Invest om eiendommene videre kunne selges som 3 boenheter.

Retten viser for øvrig til at det utover salgsoppgaven og takstrapporten, samt vitneforklaring fra Anne Kristine Hole i Lier kommune, ikke er ført noe bevis for hva Duval Invest hadde grunn til å tro i forbindelse med kjøpet av eiendommene 2006. De som forestod kjøpet på vegne av Duval Invest har ikke forklart seg for retten. Det er ikke sannsynliggjort at Duval Invest på tidspunktet før kjøpet gjennom tilgjengelige registre har fått opplysninger om at eiendommen var godkjent som tremannsbolig, det vises til det som er sagt over om hva som fremgikk av kommunens registre.

Duval Invest har slik retten ser det som profesjonell eiendomsinvestor tatt en risiko når de velger å totalrehabiliterer eiendommene og selge de to eiendommene videre som 3 nye enheter uten å søke godkjenning for dette.

Avgjørende er etter rettens syn at eiendommen var registrert og taksert som en tomannsbolig, og det var dette Duval Invest kjøpte og betalte for i 2006. Duval Invests utnyttelse av eiendommene etter 2006 skiller seg også fra kommunens utnyttelse. Duval Invest valgte for det første å endre på de tre boenhetene, slik at det isteden ble 2 boenheter



i første etasje og 1 boenhet i andre etasje. Deretter valgte de å seksjonere opp for 3 boenheter på hver av eiendommene. Etter rettens oppfatning innebærer det også en forskjell å innrede med 3 boenheter, som eies og disponeres av 1 eier (kommunen), kontra det å dele opp eiendommen i 3 juridiske enheter og selge videre til 3 ulike eiere. Retten finner at Duval Invest har tatt en risiko når de gjorde dette uten å søke godkjenning for ombyggingen, og at de som profesjonell aktør selv må bære konsekvensene av dette.

Oppsummeringsvis konkluderer retten med at Lier kommune ikke har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om eiendommene Husebygata 12 og 14 da kommunen solgte eiendommene i 2006.

Etter det resultat tingretten har kommet til er det ikke nødvendig å ta stilling til de øvrige anførsler i saken.

**Saksomkostninger:**

Lier kommune har vunnet frem og har påstått seg tilkjent saksomkostninger. Advokat Terje Lundby Michaelsen har inngitt sakskostnadsoppgave på totalt kr. 120 603,-, hvorav salær utgjør kr. 117 455 eks. mva, og utlegg utgjør det resterende beløp.

Sakskostnadsoppgaven er ikke bestridt av saksøker. Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har den part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader. Lier kommune har fått medhold fullt ut og i det vesentlig, jf. annet ledd og tilkjennes etter dette fulle sakskostnader.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist grunnet ferieavvikling, og øvrige arbeidsoppgaver.

## DOMSSLUTNING

1. *Lier kommune frifinnes*
2. *Duval Invest AS dømmes til å betale sakskostnader til Lier kommune med 120 603,- kroner innen to uker fra dommens forkynnelse.*

Retten hevet

Fanny Tysland

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

## VILKÅR BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikringen dekker forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven. Med «Selskapet» menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet boligselgerforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med «kjøper» forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

- 11 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 12 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

- 21 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.
- 22 Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.
- 23 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 24 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf. pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

- 31 Selskapet svarer for selgers mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 32 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 33 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

### 4 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 41 Avtaler selger og kjøper har gjort i forbindelse med salgsprosessen vedrørende arbeider/utbedringer.
- 42 Garantier eller andre lovnader hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike.
- 43 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 44 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

### 5 DET MÅ FORELIGGE TILSTANDSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

- 51 Alle typer frittliggende enebolig med eget gnr./bnr. og ev. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig og fritidsboliger) ved:
  - Salg for dødsbo
  - Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd.
  - Tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner eiendommen
  - Salg av kombinasjonseiendommer
  - Oppgjørs-/honoraroppdrag

#### Det er aldri krav til Tilstandsrapport ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

- 52 Dersom Tilstandsrapport ikke foreligger etter kravene i pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
- 53 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

### 6 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

- 61 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 62 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 63 Ved salg mellom ektefeller, slektninger i opp- eller nedstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden.
- 64 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.

### 7 FORSIKRINGSSUM

- 71 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10 000 000,-. Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL §8-4 samt forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 72 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

**8 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 81 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bistå i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmegleren. Selger forplikter seg ellers til å bidra til at saken opplyses på best mulig måte. Dette betyr også å stille til møter, både i og utenfor rettslige prosesser. Eventuelle tap eller utgifter i forbindelse med møter dekkes ikke av Selskapet.
- 82 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 83 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 84 Bli krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 85 Bli krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers private advokatbistand.
- 86 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,-.
- 87 Inngår Selskapet avtale om å løse en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 88 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 89 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 810 Selskapet er av selger gitt fullmakt til å melde skader inn for selgers andre forsikringsdekninger, og skal uoppfordret gi opplysninger om slike, herunder tingsskade-, formues- og ansvarsforsikringer. I det omfang det er på det rene at selgers tings- eller formueskadeforsikring skal dekke kravet/skaden, går denne dekningen foran selgers ansvarsdekning i boligselgerforsikringen.

**9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG**

- 91 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 92 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5 samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 93 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Bli Selskapet kjent med at selger forsettlig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

**10 ANDRE BESTEMMELSER**

- 101 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 102 Verneting Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 103 Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 104 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

**11 BISTAND I KLAGESAKER**

- 111 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/ skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Ved klage til FinKN påløper et klagegebyr på NOK 200,-





**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway