



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Hvordan sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivitet og fleksibilitet for kommune og utbygger?

How does the Property unit Ownership Act of 2017
ensure efficiency and flexibility for municipalities
and developers?

Johanne Fuglevik og Ingrid Synnøve Aaserød

Master i eiendom og eiendomsutvikling

Forord

Masteroppgaven representerer vårt siste arbeid ved fullføring av mastergrad i studieretningene Eiendomsutvikling og Eiendom ved fakultet for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Det har vært interessant å knytte to ulike studieretninger til samarbeid for å undersøke eierseksjonsloven. Gjennom arbeidet har det vært gode faglige diskusjoner oss mellom og vi har forsøkt å utnytte vår tverrfaglighet. Vi ser viktigheten av en god og smidig prosess mellom kommune og utbyggere i eiendomsbransjen. Eierseksjonsloven er relativt ny ettersom den trådte i kraft 2018. Ved seksjonering har man en situasjon hvor aktørene fra offentlig- og privat sektor må forholde seg til eierseksjonsloven som sitt styringsverktøy for prosess og innhold. Derav er det mange hensyn som ivaretas og loven er nødt til å fremgå på en måte som er hensiktsmessig for begge parter.

Vi ønsker å rette en stor takk til offentlige og private aktører som har stilt til intervju. Uten dere ville det ikke vært mulig å skrive denne oppgaven. Dere har gitt oss gode innspill, innsikt og forståelse rundt seksjonering. Vi vil også takke hverandre som masterpartnere det siste semesteret som studenter. I en periode som har vært preget av nedstenging i samfunnet har det vært fint og motiverende å fullføre denne masteroppgaven sammen. Avslutningsvis vil vi rette en spesiell takk til vår veileder Einar Hegstad for hans kunnskap, innspill, oppmuntring og tid.

Alle diagrammene er egenprodusert.

Med det ønsker vi dere god lesing!

Ås, 28.mai 2021

Ingrid Synnøve Aaserød & Johanne Fuglevik

Sammendrag

Fra 1.januar 2018 trådte ny eierseksjonslov i kraft. Seksjonering av eiendom reguleres av denne loven. Hovedproblemstillingen er «hvordan sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivitet og fleksibilitet for kommune og utbygger?». Oppgaven har satt lys på utvalgte deler av eierseksjonsloven, og da særlig noen av lovendringene som følger med ny lov. Gjennom arbeidet har vi fått innsikt i ulike utfordringer og problemstillinger ved dagens praksis og lov, ved hjelp av spørreundersøkelse og intervju med offentlig og privat aktør. Eierseksjonslovens formål er å sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukere, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved senere drift.

For å belyse hovedproblemstillingen har vi utarbeidet fire underproblemstillinger:

Hvilken betydning har det at seksjoneringstidspunktet er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse?

Sett ut fra våre data er det varierende i hvor stor grad muligheten til å seksjonere ved rammetillatelse utnyttes. Overordnet sett kan vi derfor si at betydningen av at tidspunktet er flyttet frem ikke er så stor.

Hvordan praktiserer utbyggere tilleggsdeler, enerett til bruk og organisering av parkering i eierseksjonssameier?

Begge aktørgruppene stiller seg i hovedsak positive til at utbygger/hjemmelshaver selv kan bestemme hvordan parkeringsarealet skal organiseres. Vi ser også at de fleste ønsker å organisere eksklusive bruksretter som ikke tilhører hoveddel som tilleggsdeler. Grunnen er at man får rettsvern gjennom registrering i grunnboken. Dessuten er det ikke mulig å fastsette vedtektsfestet bruksrett lenger enn 30 år. Bruksretten vil da ha liten verdi med tanke på salg og pant.

Har koblingsregelen til plan- og bygningsloven gjort seksjoneringsprosessen mer forutsigbar?

En søknad om seksjonering til boligformål kan bare innvilges dersom hver seksjon er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven. Slik var det ikke etter tidligere lov. Det at det nå er en harmonisering mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er noe særlig kommunene

stiller seg positive til. Det ser ikke ut som koblingen skaper store utfordringer. I enkelte tilfeller er det i så fall ved seksjonering av eldre bygg hvor det er vanskelig å finne tidligere tillatelser.

Hvordan oppleves saksgangen?

Et av de viktigste funnene i oppgaven er at behandlingen i de forskjellige kommunene oppleves ulik. Med andre ord opplever utbygger forskjellsbehandling avhengig av hvilken kommune de henvender seg til. Vi kan se at det er ulik grad av skjønnsutøvelse i kommunene, og enkelte kommuner har satt uhjemlede krav til søknadene som går utenfor lovens krav.

Samlet sett tyder våre undersøkelser på at ny eierseksjonslov fungerer bedre enn tidligere lov. Likevel følger det noen utfordringer, og det vil alltid være rom for forbedringer. Oppfatningen er at loven på mange områder bidrar til å gjøre prosessen mer effektiv, og fleksibiliteten er i større grad til stede for utbyggerne i dag enn det var tidligere.

Abstract

From 1 January 2018, a new Property unit Ownership Act came into force. Sectioning of property is regulated by this law. The main question is as follows «How does the Property unit Ownership Act of 2017 ensure efficiency and flexibility for municipalities and developers?» This master's thesis has shed light on selected parts of The Property unit Ownership Act, and in particular, some of the legislative changes that came with the new law. Through our work, we have gained insight into various challenges and issues in current practice of the law, with the help of surveys and interviews with public and private actors. The purpose of The Property unit Ownership Act is to secure the interests of the owners' sections as a community, users, developers and society when an owner section association is established and in subsequent operation.

To shed light on the main question, we have prepared four sub-questions:

What implications can be found given how the time frame of division has been moved from start-up permit to framework permit?

Based on our data, it varies how often the opportunity to section by framework permit is utilized. Overall, we can therefore say that the significance of the time being moved forward is not so significant.

How do developers practice additional parts, exclusive rights to use and organize parking in owner sections?

Both of the groups are mainly positive that the developer/owner can decide for himself how the parking area is to be organized. We also see that most people want to organize exclusive usage rights that do not belong to the main part as additional parts. The reason is that you get legal protection through registration in «the land register». In addition, it isn't possible to stipulate a statutory right of use for longer than 30 years. The right of use will then have little value in terms of sale and mortgage.

Has the linking rule to The Planning and Building Act made the sectioning process more predictable?

An application that seeks for residential purposes can only be granted if each section is legally established in accordance with The Planning and Building Act. This was not the case under previous law. The fact that there is now a harmonization between these laws are something the municipalities are positive about. It doesn't seem that the linking rule creates major challenges. Just in some cases when sectioning older buildings where it is difficult to find previous permits.

How is the procedure experienced?

One of the most important findings in the thesis is that the treatment in the different municipalities is experienced differently. In other words, the developer experiences different treatment depending on which municipality they turn to. We can see that there is a different degree of exercise of discretion in the municipalities, and some municipalities have set unauthorized requirements for the applications that go beyond the law.

Overall, our research suggests that the new Property unit Ownership Act works better than the previous. Nevertheless, there are some challenges ahead, and there will always be room for improvement.

Overall, our research suggests that the new Property unit Ownership Act works better than the previous. Nevertheless, there are some challenges ahead, and there will always be room for improvement. The understanding is that this law, in many ways, contribute in making the process more efficient and that this flexibility to a greater extent is present for developers today compared to that of before.

Innhold

| | |
|--|----|
| 1. Innledning | 1 |
| 1.1 Arbeid med ny lov | 2 |
| 1.2 Begreper og definisjoner | 3 |
| 1.3 Problemstillinger | 4 |
| 1.3.1 Hovedproblemstilling | 5 |
| 1.3.2 Underproblemstillinger | 5 |
| 1.4 Avgrensning | 7 |
| 1.5 Oppbygning | 8 |
| 2. Metode og fremgangsmåte | 9 |
| 2.1 Kvantitativ metode | 9 |
| 2.1.1 Bakgrunn | 9 |
| 2.1.2 Utvikling av spørreundersøkelse | 9 |
| 2.1.3 Gjennomføring av spørreundersøkelse | 12 |
| 2.1.4 Strukturering av data i spørreundersøkelse | 14 |
| 2.2 Kvalitativ metode | 14 |
| 2.2.1 Kvalitative intervju | 15 |
| 2.2.2 Utvikling av intervjuguide | 15 |
| 2.2.3 Valg av respondenter | 16 |
| 2.2.4 Gjennomføring av intervju | 19 |
| 2.2.5 Transkribering | 20 |
| 2.2.6 Datastrukturering og analyse | 20 |
| 2.3 Etiske avveininger | 21 |
| 2.3.1 NSD – Norsk senter for forskningsdata | 21 |
| 2.4 Validitet og reliabilitet | 22 |
| 3. Bakgrunn og teori | 25 |
| 3.1 Kort om utviklingen av lov om eierseksjoner | 25 |
| 3.2 Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem | 28 |
| 3.3 Organisering av areal ved seksjonering | 32 |
| 3.3.1 Tilleggsdeler og enerett til bruk | 32 |
| 3.3.2 Parkeringsareal | 34 |
| 3.4 Koblingsregelen til plan- og bygningsloven | 35 |
| 3.5 Saksgangen | 37 |
| 3.5.1 Saksbehandlingsfrist | 38 |

| | |
|--|-----|
| 3.5.2 Klagefrist..... | 38 |
| 3.5.3 Veileder og vedlegg til seksjoneringssøknaden..... | 39 |
| 3.5.4 Skjønn | 41 |
| 4. Spørreundersøkelse | 43 |
| 4.1 Resultater fra spørreundersøkelse | 45 |
| 4.1.1 Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem | 45 |
| 4.1.2 Organisering av areal ved seksjonering | 47 |
| 4.1.3 Kobling til plan- og bygningsloven | 49 |
| 4.1.4 Saksgang | 50 |
| 4.1.5 Overordnet | 52 |
| 4.2 Grunnlag for videre undersøkelser..... | 55 |
| 5. Intervju og drøftelse | 57 |
| 5.1 Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem | 58 |
| 5.1.1 Empiri underproblemstilling 1 | 58 |
| 5.1.2 Drøftelse underproblemstilling 1 | 64 |
| 5.2 Organisering av areal ved seksjonering | 66 |
| 5.2.1 Empiri underproblemstilling 2..... | 67 |
| 5.2.2 Drøftelse underproblemstilling 2 | 72 |
| 5.3 Koblingsregelen til plan- og bygningsloven | 76 |
| 5.3.1 Empiri underproblemstilling 3 | 76 |
| 5.3.2 Drøftelse underproblemstilling 3 | 79 |
| 5.4 Saksgang | 80 |
| 5.4.1 Empiri underproblemstilling 4..... | 80 |
| 5.4.2 Drøftelse underproblemstilling 4 | 92 |
| 6. Sammenfattende drøfting..... | 99 |
| 7. Avslutning | 102 |
| 7.1 Avsluttende refleksjoner | 102 |
| 7.2 Refleksjoner over eget arbeid | 105 |
| 7.3 Forslag til videre studier | 105 |
| Referanser | 107 |
| Vedlegg | 112 |

1. Innledning

I Norge opplever man en sentralisering hvor det er mange som har et ønske om å bo urbant. Som en del av løsningen på miljø- og klimaproblemene skal byene bygges tettere og mer i høyden enn tidligere (Grande, 2018). Fremover vil flere bo i leiligheter, og eneboliger er i større grad på vei ut. Ved nye leilighetsprosjekter vil opprettelsen enten være eierseksjonssameie eller borettslag. Et eksempel som viser at leilighetstrenden har økt kan hentes fra Kristiansand hvor det i 2001 ble igangsatt bygging av 340 boliger, hvorav 22 av dem var leiligheter. Mens det i 2018 ble det satt i gang bygging av 741 boliger, hvorav 534 var leiligheter (Byklum, 2019). I fremtiden vil man trolig oppleve stor pågang av seksjonering og i den anledningen er det essensielt å ha et lovverk som er godt gjennomarbeidet og som fungerer for aktørene.

Temaet for oppgaven er seksjonering og eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65). Eierseksjonsloven har vært under revisjon i flere år. Ny lov ble vedtatt i 2017, og trådte i kraft 1. januar 2018. Fra tidspunktet loven ble vedtatt til nå har det ikke blitt utarbeidet mye forskning eller rapportering, og dermed så vi på denne masteroppgaven som en fin anledning til å finne ut hvordan loven fungerer på utvalgte områder. Formålet med dagens eierseksjonslov er å *«sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukere, utbyggere og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften»*, jf. eierseksjonsloven § 1. Loven skal sikre interessene til de ulike aktørene ved opprettelse av eierseksjonssameier og ved senere drift, samt sikre samfunnets interesser. Utbyggernes interesser skal også sikres gjennom loven, og med dette menes at loven så langt som mulig skal legge til rette for at eiendomsutviklere kan drive god og effektiv utbygging (KMD, 2018a, s. 7).

1.1 Arbeid med ny lov

I 2013 oppnevnte regjeringen et offentlig utvalg for å vurdere revisjon av eierseksjonsloven. Eiendomsmarkedet hadde utviklet seg mye fra tidligere lov, og en lovendring skulle skape større sikkerhet for boligkjøpere og mer fleksibilitet for utbyggere i utbyggingsfasen (Prop. 39 L (2016-2017)). Utvalget skulle fremme forslag til endringer av loven, og det skulle blant annet legges vekt på:

- *En gjennomarbeidet og god lov for å forhindre interne konflikter mellom sameierne.*
- *En lov som legger til rette for at finansiering- og pantsettelsesmarkedet kan fungere best mulig.*
- *En lov hvor de som behandler søknader om seksjonering og eventuelle klager opplever at loven fungerer godt.*

(NOU 2014:6, s. 10)

Utvalget foreslo flere endringer og forenklinger i loven, men under arbeidet med endringene bestemte departementet seg for å fremme forslag til ny lov (Wyller, 2021, s. 27).

I tidsperioden 2016 til 2017 ble det lagt fram forslag til ny eierseksjonslov. Denne loven skulle avløse lov av 23.mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (heretter 1997-loven). Bakgrunnen for ny lov var ønsket om en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov (Prop. 39 L (2016-2017) s. 7).

Tidligere er det gjort flere vurderinger og undersøkelser av hvordan 1997-loven fungerte, blant annet i rapporten fra Høgskolen i Bergen «*Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker*», hvor kommunens praktisering av loven ble undersøkt. Her ble det blant annet dokumentert at kommunene hadde forskjellig lovtolkning og praksis (Aadland, 2012). Artikkelen «*Kommunens saksbehandling etter eierseksjonsloven*» fra Kart og Plan 3-2016 (Gammelmo og Aadland, 2016) hvor kommunens praktisering av dagjeldende eierseksjonslov ble drøftet, og noen av de viktigste lovforslagene ble analysert. Vi har også NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven og Proposisjonen til Stortinget (Prop. 39 L (2016-2017)) hvor problemstillinger og konsekvenser har blitt nøye utredet. Etter vedtakelse av 2017-loven har det også blitt utarbeidet en rapport om «*Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter*» (KMD, 2018b).

1.2 Begreper og definisjoner

I oppgaven vil det være noen begreper som gjentas, og for å ha samme tilnærming til begrepene er det laget en definisjonsliste.

Eierseksjon er etter eierseksjonsloven § 4 bokstav a *«eierandel i bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen»*. Eierseksjoner er to eller flere sameiere som har delt bruken av en bolig- eller næringseiendom på en måte der de har enerett til å bruke bestemte deler av den (Wyller, 2009, s. 425).

Bruksenhet er etter eierseksjonsloven § 4 bokstav b *«et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler»*.

Seksjonering er etter eierseksjonsloven § 4 bokstav j *«å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven»*. Oppdelingen forutsetter at kommunen gir tillatelse til oppdeling og at vedtaket blir tinglyst hos Kartverket (KMD, 2018a, s. 9).

Reseksjonering er etter eierseksjonsloven § 4 bokstav k *«en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom»*.

Tilleggsdeler er etter eierseksjonsloven § 4 bokstav d *«de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel»*.

Enerett til bruk er den enerett for arealer som ikke er tilleggsdel. Eneretten til bruk er midlertidig og inntil 30 år jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Forutsetningen er at dette inntas i vedtektene (Huseierne, u.å.). Videre vil denne eneretten omtales som «enerett til bruk».

Rammetillatelse er tillatelsen man får av kommunen som angir de ytre rammene for byggeprosjektet, slik som byggets utforming, størrelse og plassering i terrenget (DIBK, 2017). Rammetillatelsen gir ikke rett til å starte byggearbeidene. Hva en rammetillatelse omfattes av er nærmere beskrevet i Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4, men går utenfor denne oppgavens omfang og vil dermed ikke bli beskrevet noe ytterligere.

Igangsettingstillatelse er tillatelsen man får av kommunen som sier at byggingen kan starte og gjennomføres etter satte vilkår og rammer for byggeprosjektet. I en igangsettingstillatelse skal

det typisk avklares hvordan teknisk prosjektering skal skje. Et tiltak kan ikke igangsettes før en slik tillatelse er gitt (Holth & Winge, 2017, s. 203).

Effektivitet er at man bruker minst mulig ressurser eller innsatsfaktorer for å oppnå et best mulig resultat (Kolbeinstveit, 2019). For å nå et formål med en gitt mengde ressurser så skal det man gjør være virkningsfullt og fungere etter satte vilkår. Effektivitet handler om å få/ha en smidig prosess.

Fleksibilitet vil si at det kan tilpasses eller endres avhengig av situasjon eller sak (Malt, 2020). I ulike problemstillinger er man løsningsorientert og har valgmuligheter.

Skjønn er når man gjør en vurdering basert på ulike hensyn som danner grunnlag for handlingen/vedtaket. Grunnlaget kan være styrt av egne tolkninger ettersom man selv tenker at det er dette som er hensiktsmessig, nyttig og fornuftig ved den gitte problemstillingen. Vurderingen vil ikke skje på et rettestyrt grunnlag når man utøver skjønn ved seksjonering.

1.3 Problemstillinger

Lovverket skal sette premissene for hva man kan forvente når det gjelder seksjonering, og skal gi både kommune og utbygger de samme forutsetningene for å forstå hva man kan forvente av hverandre som aktører. Fokuset i oppgaven vil ligge på kommunen og utbygger ved opprettelsen av eierseksjoner. Det vil bli spennende å se om vilkårene, føringene, rammene og betingelsene som er gitt i eierseksjonsloven kan skape fortolkningsproblemer eller om den fungerer på en måte som ikke skaper konflikter og/eller utfordringer.

For å spisse oppgaven inn mot deler av loven er det utarbeidet fire underproblemstillinger som vil bidra til å gi svar på hovedproblemstillingen. Videre i dette kapittelet vil problemstillinger, oppgavens avgrensninger og oppbygging presenteres.

1.3.1 Hovedproblemstilling

Hvordan sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivitet og fleksibilitet for kommune og utbygger?

Hovedproblemstillingen er vid og åpner for mange spennende temaer. Loven skal sikre interessene til ulike aktører ved opprettelse av eierseksjoner (Prop. 39 L (2016-2017), s.143). Årsaken til at vi ønsker å undersøke effektivitet og fleksibilitet er fordi i eiendomsbransjen er disse to forholdene viktige. I et samfunn hvor en av nøklene til lønnsomhet i byggeprosjekter er effektive prosesser bør man ha lovverk som bidrar til å gjøre det mulig. For den kommunale sektor er det også vesentlig at prosessene skjer effektivt slik at arbeidsmengde per sak reduseres. Fra prosjektering til ferdigstillelse kan det ta lang tid og det kan skje markedsendringer. Av den grunn er det naturlig at utbygger ønsker å ha muligheter til å tilpasse boligprosjektet underveis og ha muligheten til å være fleksibel. I seksjoneringsprosessen er det to aktører:

1) Den som sender søknad om seksjonering (hjemmelshaver/utbygger), 2) den som behandler søknaden (kommunen). Vi har også en tredje aktør, Kartverket, men dette går utenfor oppgavens omfang, se kapittel 1.4. Med andre ord vil utbygger være avhengig av kommunen dersom de skal drive god og effektiv eiendomsutvikling. Det samme gjelder for kommunen. Vi har to aktører som er avhengige av hverandre, og gjennom loven er de bundet for å utføre sitt arbeid.

I oppgaven ønsker vi å undersøke og belyse dagsaktuelle utfordringer i loven og som prosessen kan føre med seg. Ettersom temaet er omfattende begrenses det gjennom fire underproblemstillinger som presenteres nedenfor.

1.3.2 Underproblemstillinger

1. Hvilken betydning har det at seksjoneringstidspunktet er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse?

Etter dagens eierseksjonslov § 8 kan *«både bestående bygg og planlagte bygninger seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven»*. Dette er nytt etter loven av 2017.

Formålet med å flytte tidspunktet for seksjonering fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse var ifølge utvalget i NOU 2014:6 et praktisk behov. Hensikten er at det skal imøtekomme utbyggers behov for tidlig pantefinansiering og fleksibilitet, særlig for store prosjekter hvor det

bygges i flere byggetrinn. Det ble påpekt at dette gir utbygger mulighet til å beholde fellesfunksjoner, fremfor å måtte dele fra eiendommen og vente helt til igangsettingstillatelse. I forarbeidene hadde høringsinstansene ulike syn; flertallet av kommunene stilte seg negative, mens utbyggere var positive til lovendringen (Prop. 39 L (2016-2017), s. 76).

Vi ønsker å undersøke hvilke konsekvenser seksjoneringstidspunktet har i praksis, og om formålet med lovendringen fungerer. Utnyttes muligheten til å seksjonere ved rammetillatelse i stor grad? Er det slik at kommunen følger opp ved endringer, og fanges avvik opp? Har behovet for reseksjonering økt etter tidspunktet ble flyttet frem, og fører praksisen til merarbeid?

2. Hvordan praktiserer utbyggere tilleggsdeler, enerett til bruk og organisering av parkering i eierseksjonssameier?

Vi ønsker å undersøke hvordan utbygger sikrer eksklusiv bruksrett; tilleggsdel eller enerett til bruk? Hva er tankene rundt organiseringen blant aktørene? Vi vil undersøke om eierseksjonsloven gir fleksibiliteten som er nødvendig og gunstig for at utbygger skal få en effektiv prosess. Etter lov av 2017 har utbygger større valgfrihet når det gjelder hvordan parkeringsarealene skal organiseres. Vilåret er at det må være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal som følger av byggetillatelsen. Hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres er selv opp til utbygger. Dette betyr at utbygger har flere alternativer når det skal fordeles parkeringsplasser. Kommunen skal bare påse at antall parkeringsplasser er tilstrekkelig og riktig. Hvilke løsninger benyttes, og hva ansees som mest hensiktsmessig? Det vil også bli interessant å undersøke om valgfriheten skaper noen utfordringer for aktørene.

3. Har koblingsregelen til plan- og bygningsloven gjort seksjoneringsprosessen mer forutsigbar?

Eierseksjonsloven har nå en kobling til plan- og bygningsloven. Det vil si at kommunen kan nekte seksjonering av boligseksjon dersom boenheten ikke er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven. Formålet er å redusere risikoen for etablering av ulovlige boenheter.

Vi ønsker å undersøke hvilken betydning koblingsregelen har for seksjoneringsprosessen. Fører dette meg seg noen ekstra utfordringer, og er regelen i sin helhet hensiktsmessig? Hva tenker aktørene om denne regelen?

4. Hvordan oppleves saksgangen?

Med fokus på saksbehandlingstid, innhold i søknader, prosess og skjønnsutøvelse ønsker vi å se på hvordan saksgangen oppleves. I undersøkelsen av Aadland er det blant annet påpekt at lang saksbehandlingstid har vært et problem, og at enkelte kommuner mottar svært mange søknader som har feil eller mangler (Aadland, 2012, s.56). I samme undersøkelse viste det seg også at de fleste avslag skyldes unøyaktig utforming av det skriftlige materialet og at lovens krav til hoveddel ikke var oppfylt (Aadland, 2012, s. 46).

Vi vil undersøke om endringene har bidratt til mer effektiv og oversiktlig prosess for begge aktører. Som følge av forvaltningsloven har vedtak om seksjonering en klagefrist på tre uker. Er dette med på å skape noen dilemmaer, og hvordan oppfattes klagefristen for aktørene?

Er det slik at det utøves skjønn i kommunene og er saksbehandlingen ulik? Når det gjelder skjønn vil det bli spennende å undersøke om det oppleves forskjellsbehandling.

1.4 Avgrensning

Eierseksjonsloven har et bredt nedslagsfelt og anvender seg til ulike faser og aktører/grupper. Derav har vi sett fordelene med å sette noen avgrensninger for å sikre kvalitet i empirien ved å fokusere på deler av loven.

Vi har valgt å se på rollen til kommunen og utbygger ved opprettelse av eierseksjoner, altså prosessen som anses som startfasen i saksgangen. Avgrensningen starter fra etter klagefristen på tre uker har utløpt. Altså når Kartverket mottar vedtaket, men likevel vil Kartverket bli nevnt i enkelte sammenhenger fra kommunens perspektiver.

Ved saksgangen vil vi ikke ta for oss saksbehandlingsgebyret. Når det gjelder oppmålingskravene vil noe av problematikken rundt kravene bli belyst. Det legges ikke vekt på sluttbrukeren (eier eller bruker av eierseksjonen) og drift- og vedlikehold.

1.5 Oppbygning

Oppgaven er bygget opp med syv kapitler, hvor strukturen kronologisk følger de tilhørende problemstillingene som har blitt presentert i *kapittel 1*.

I *kapittel 2* gjøres det rede for metodevalg og gjennomføringen av spørreundersøkelse og intervju.

I *kapittel 3* presenteres nødvendig teori og litteratur som er relevant for problemstillingene.

I *kapittel 4* viser vi diagrammer og presenterer resultatene fra spørreundersøkelsen.

I *kapittel 5* presenteres det empiriske materialet innhentet gjennom intervju med tilhørende drøftelse hvor også spørreundersøkelsen kobles opp.

Kapittel 6 består av sammenfattende drøftelse hvor vi forsøker å gi et svar på hovedproblemstillingen.

I *kapittel 7* presenteres avsluttende refleksjoner over funn og eget arbeid, samt forslag til videre studier.

2. Metode og fremgangsmåte

I dette kapittelet vil det gjøres rede for fremgangsmåte ved innsamling av empiri, metodiske valg og hvordan oppgaven har blitt til gjennom prosessen. Oppgaven består av både kvalitativ og kvantitativ metode, men bygger i hovedsak på den kvalitative delen. Hver av disse metodene vil nå bli presentert hver for seg i delkapitlene nedenfor.

2.1 Kvantitativ metode

Ved bruk av kvantitativ metode er det for forskning i bredden hvor man har mange informanter som får relativt få spørsmål og begrensede svaralternativer. Utvalget vil være representativt, og er valgt ut etter bestemte prinsipper som skal sikre at resultatene faktisk kan brukes til å si noe om tema i sin helhet (Andersen, 2019). Informasjonen som er samlet inn vil la seg tallfeste og gi innsikt om tema som kan brukes til videre arbeid. Svarene vil da kunne bli brukt til videre oppbygging av den kvalitative delen, og gi indikasjoner på oppfatningen av 2017-loven.

2.1.1 Bakgrunn

Som en åpning til oppgaven ble det utarbeidet en spørreundersøkelse. Informasjonsbehovet var å kartlegge ulike temaer vi fant interessante etter å ha lest forarbeidene til eierseksjonsloven (Prop. 39 L (2016-2017)) og NOU 2014:6) og rapporten «*Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker*» av Børge Aadland (Aadland, 2012).

2.1.2 Utvikling av spørreundersøkelse

Hvilke spørsmål som inngår i spørreundersøkelsen, kommer frem i kapittel 4 og vedlegg 1. Spørsmålene er formulert for å gi innsikt i ulike temaer knyttet til lovendringene. Metodene som er blitt benyttet for å utvikle spørsmålene baserer seg på to hovedgrupper som kalles teoristyrte og mottakerstyrte spørsmålsutvikling (Haraldsen, 1999, s. 97). Den førstnevnte henvender seg mot å få klargjort hva slags fenomen som skal kartlegges - nemlig lovendringene, mens den sistnevnte handler om å svare på spørsmålene og tar for seg hvordan fenomenet oppfattes og uttrykkes hos dem. Spørsmålene baserer seg på å sammenligne lov av 1997 og 2017, erfaringer fra praksis og utfordringer eller forbedringer innenfor ulike temaer.

Spørsmålsutviklingen har gått ut på å synliggjøre forskjellige ord og begrep som først kan virke en tydelige, men som ved nærmere ettertanke kan være mangetydige. Vi fjernet da begreper som

lå utenfor det egentlige temaet for spørreundersøkelsen eller som det var fare for at svarpersonene kunne misforstå (Haraldsen, 1999, s. 122). Eksempel på dette er presisering av at det er 2017-loven de skal ta i betraktning og at ordlyden som følger av spørsmålene går igjen, slik som «*i hvor stor grad/i den grad*», «*hvor godt fungerer/mener du*» og «*opplever du*». Bruk av gjentakende måter å skrive spørsmålene på bidro til at det ble en grad av likhet i spørsmålsoppbygningen. Spørsmålslogikken i spørreundersøkelsen er at det er en styrt samtale både når det gjelder hvilke ord og vendinger som brukes i spørsmålene og spørsmålsrekkefølgen (Haraldsen, 1999, s. 118).

Basisopplysninger i spørsmålsformidlingen handlet om:

- «*betydning av ord og uttrykk i spørsmålene*,

Ved utarbeidelsen av spørreundersøkelsen var det viktig at respondentene hadde samme grunnlag for å forstå ord eller uttrykk i spørsmålene. Eksempelvis i spørsmål 3 (vedlegg 1) spurte vi om «*kjennskap/erfaring med seksjonering*», under spørsmålet presiserte vi med liten tekst hva vi var ute etter; «*med erfaring/kjennskap mener vi hovedsakelig i forbindelse med arbeid*».

- *hvilke opplysninger spørsmålene ba respondentene om å hente framfor å svare,*

Det ble uttrykt i spørsmålene om vi var ute etter deres erfaring, kjennskap, oppfatning/mening, opplevelser fra praksis eller ens egne tanker rundt tema.

- *hvilken målestokk respondenten ble bedt om å bruke da de ga svaret sitt*»

(Haraldsen, 1999, s. 123).

Det har blitt brukt tre målestokker i spørreundersøkelsen:

Tabell 1: Målestokk i spørreundersøkelsen.

| MÅLESTOKK I | MÅLESTOKK II | MÅLESTOKK III |
|-----------------|----------------|---------------|
| Mye dårligere | Meget sjeldent | 1 |
| Dårligere | Sjeldent | 2 |
| Ingen forskjell | Av og til | 3 |
| Bedre | Ofte | 4 |
| Mye bedre | Meget ofte | 5 |

Målestokk I og II er formålstjenlig i forståelsen av spørsmålene. Ved benyttelse av målestokk III persisterte vi under spørsmålet betydningen av tallene slik at respondenten forstod skalaen, hvorav 1 er i liten grad og 5 er i stor grad. Skalaen var satt for å ha et alternativ som stiller seg «i midten». På de fleste spørsmålene la vi også til et kommentarfelt slik at svaret kunne utdypes. For å unngå uforholdsmessige svar la vi inn svaralternativ «vet ikke».

Ved utarbeidelsen av spørreskjema har grunnreglene for formulering av spørsmål og svaralternativer handlet om å gi respondentene veiledning uten å påvirke svarene. De måtte da forstå begrepene som ble brukt i formuleringen på samme måte, få vite hvilke opplysninger vi ønsket skulle danne svargrunnlaget og de måtte få informasjon om hvilken skala de skulle bruke (Haraldsen, 1999, s. 161). For å sikre dette testet vi først undersøkelsen på bekjente, hvor de fokuserte på setningsoppbygging, forståelse og språkfeil. Vi tenkte det ville være gunstig å gjennomføre en pretest, og at den skulle gjøres av en person som var kompetent innenfor fagfeltet. Dermed sendte vi test-undersøkelse til saksbehandler i en kommune. Formålet var å fange opp om det var rom for mistolkninger av spørsmålene samt om noe fremsto uklart, uforståelig og/eller upassende. Her fikk vi tilbakemelding på manglende presisjon på et par spørsmål. Dette rettet vi opp.

Første side av spørreundersøkelsen bestod av informasjon; hvem som var aktuelle kandidater til å besvare samt formålet med undersøkelsen. For å sikre troverdigheten fremkom det at dersom man ikke hadde kjennskap eller erfaring med seksjonering var man ikke aktuell for å besvare undersøkelsen.

Innledningsvis bestod undersøkelsen av fem spørsmål for å kartlegge hvem deltakeren var, uten å innhente personopplysninger. Dette var for å ha noe bakgrunnsinformasjon om respondenten i tilfelle det var mulig å kunne knytte en sammenheng til enten erfaring, geografisk plassering eller aktørgruppe.

Enkelte spørsmål ga respondenten mulighet til å utdype svaret ved å legge inn en kommentar, slik som «*presiser gjerne hvorfor i kommentarfelt*». Avslutningsvis var det to åpne spørsmål hvor respondenten fikk mulighet til å komme med innspill på temaer som burde undersøkes nærmere.

Spørreundersøkelsen var utarbeidet gjennom tjenesten Survio.com. Denne tjenesten ble valgt fordi den var brukervennlig, samsvarte med personvernsretningslinjene, lagde statistikk og viste resultatene på en oversiktlig måte. Med dette verktøyet var det mulighet til å konfigurere oppsettet for svarene slik som flere svaralternativer og kommentarfelt.

2.1.3 Gjennomføring av spørreundersøkelse

Spørreundersøkelsen ble delt via gruppen «Fagforum seksjonering» på Facebook.

Per 11.01.2021 hadde gruppen 224 medlemmer. Gruppebeskrivelsen er som følger «*Fagforum Seksjonering er en gruppe for deg som jobber med eierseksjonering. Det kan være som utbygger, saksbehandler eller annet. Vi ønsker å skape et forum der aktuelle problemstillinger kan tas opp, informasjon kan deles og temaer og ønsker for kurs og foredrag kan sendes inn*».

Undersøkelsen ble publisert på dette fagforumet med tanke om at kompetansenivået burde være godt blant medlemmene. Et annet kriterium var at gruppen hadde mange medlemmer slik at det var mulig å nå ut til et relativt stort publikum over kort tid.

Hovedhensikten med spørreundersøkelsen var å danne et grovt inntrykk av problemstillingene. Ved å sende ut spørreundersøkelsen i «Fagforum seksjonering» var formålet å trekke et så effektivt utvalg som mulig. Målgruppen var i hovedsak personer i den offentlig- og private sektor som har kjennskap/erfaring med seksjonering. Undersøkelsen er formidlet til en sammensatt gruppe av mottakere, og dermed antas det at de har ulike forutsetninger for å forstå spørsmålene. Dette ble tatt i betraktning ved utarbeidelsen av spørreskjema som beskrevet ovenfor (Haraldsen, 1999, s. 24).

Etter grundig undersøkelse og telefonsamtale med Norsk senter for forskningsdata (NSD) var det ikke nødvendig å sende meldeskjema. Undersøkelsen ble postet 4.desember 2020 med svarfrist 18.desember 2020 på Facebook-gruppen etter samtykke fra administrator.

Før spørreundersøkelsen ble avsluttet, ble det sendt to påminnelser med oppfordring til å svare (9.desember og 18.desember).

Totalt var det 107 besøkende på undersøkelsessiden, og 31 respondenter fullførte undersøkelsen. Dette utgjorde en gjennomføringsgrad på 34 %. Antall besvarelser tjener hovedhensikten med undersøkelsen og har gitt innsikt innenfor de ulike temaene. Majoriteten av besvarelsene er fra

de som arbeider innenfor kommunal sektor hvor dette utgjorde 87 %. Videre er 13 % av besvarelsene fra de som arbeider innen privat sektor eller med seksjonering på annen måte.

Den geografiske spredningen av respondentene vil på mange måter være «tilfeldig». Ved å publisere en spørreundersøkelse på denne måten var det ikke mulig å kontrollere hvilke landsdeler respondentene representerer. Spredningen blant respondentene fra undersøkelsen ser slik ut:

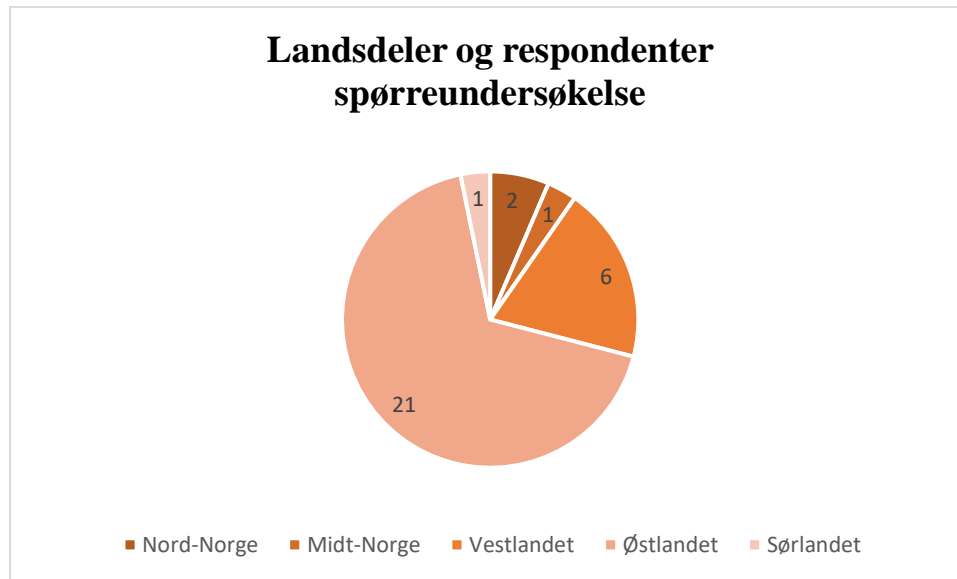


Diagram 1: Geografisk spredning spørreundersøkelse.

Som diagrammet viser, har flertallet av respondentene tilknytning til Østlandet. Dette vil være naturlig ettersom denne landsdelen representerer en stor andel av landets befolkning samt mye av utbyggingen i Norge foregår her. Likevel ville det være å foretrekke om den geografiske spredningen hadde vært større slik at man kunne vært trygg på at resultatene hadde representert hele landet.

2.1.4 Strukturering av data i spørreundersøkelse

For å få oversikt over dataene og ha en lesbar struktur i bearbeidelsen ble det utarbeidet et Excel-ark. Nedenfor ligger et utsnitt av Excel-arket med hensikt å vise strukturen og ikke innholdet (se fargene).

- Grønn farge indikerer respondenten, og på samme horisontale rad følger svarene til vedkommende.
- Orange farge indikerer hvilket spørsmål som respondenten svarer på. Svarene følger deretter vertikalt nedover.
- Gul farge er lagt inn for å sensurere geografisk lokasjon til de som har avgitt svar.

Tabell 2: Utsnitt strukturering av svar fra spørreundersøkelse i Excel.

| Spørsmål | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------|-----------------|---|---------------|---|-------------|---|
| Svar | | | | | | |
| #8 | Kommunal sektor | | 3-10 år | Behandler søknader om seksjone Høyere utdanning 4-årig | | 5 |
| #9 | Kommunal sektor | | 0-3 år | Behandler søknader om seksjone Høyere utdanning 5-årig | | 4 |
| #10 | Kommunal sektor | | 3-10 år | Behandler søknader om seksjone Høyere utdanning 5-årig | 4, har ikke | |
| #11 | Privat sektor | | 3-10 år | Har sendt inn søkand om seksjon Høyere utdanning 3-årig | | 3 |
| #12 | Kommunal sektor | | Mer enn 10 år | Behandler søknader om seksjone Høyere utdanning 3-årig | | 5 |
| #13 | Kommunal sektor | | Mer enn 10 år | Behandler søknader om seksjone Videregående | | 5 |
| #14 | Kommunal sektor | | Mer enn 10 år | Behandler søknader om seksjone Høyere utdanning 3-årig | | 4 |
| #15 | Privat sektor | | Mer enn 10 år | Har sendt inn søknad om seksjon Høyere utdanning 5-årig | | 5 |

På denne måten fremgikk analogi, forskjeller og erfaringer i datamaterialet til videre fremstilling og utarbeidelse av den kvalitative delen. Kommentarer fra respondentene ble også lagt inn i tabellen. Ved hjelp av dette dokumentet ble det utarbeidet diagrammer som er presentert i kapittel 4.

2.2 Kvalitativ metode

Den kvalitative metoden vil nå presenteres. Denne metoden har gitt anledning til å innhente beskrivende og fyldig informasjon. Det overordnede målet ved bruk av kvalitativ forskning er å utvikle forståelse av tema som er knyttet til personer og situasjoner i deres sosiale virkelighet (Dalen, 2013, s. 15). Hovedkilden til informasjon i prosjektet har vært intervju med offentlige og private aktører. Mennesker (*her: aktørene*) skaper eller konstruerer sin sosiale virkelighet, og deres ulike erfaringer gjør dermed at virkeligheten blir mangfoldig (Dalen, 2013, s. 17). Det vil derfor være ulike tilnærminger i analysen av det empiriske materialet, men felles er at man har en fortolkende tilnærming til datagrunnlaget (Dalen, 2013, s. 17).

2.2.1 Kvalitative intervju

Metoden har vært et godt utgangspunkt for å få innblikk i ulike aktørers erfaringer og syn på hvordan eierseksjonsloven fungerer og håndteres. Forskningsmetoden er kontekstuell ved at man ser temaene i en sammenheng, og intervjusituasjonen er en spesifikk kontekst for produksjon av kunnskap (Brinkmann & Kvale, 2017, s.114). Kunnskapsformen representerer «doxa» som dreier seg om menneskers opplevelser, ønsker og meninger. Et eksempel på dette er at vi har spurt om «*hvordan opplever du...?*» eller «*hva er dine tanker om...?*». Videre ønsket vi at intervjuene kunne lede til å produsere «episteme», som handler om at de i samtalen begrunner svarene utfra kunnskap og erfaring. Formålet var å få respondentene til å sette spørsmålstegn ved det de selv mente var tilfellet (Brinkmann & Kvale, 2017, s. 55-56). Eksempelvis ved å benytte spørreord som «*hvorfor mener du...*» og liknende.

Det har blitt gjennomført semistrukturert intervju, med inspirasjon fra forarbeid til eierseksjonsloven, faglitteratur og spørreundersøkelsen. Metoden har gitt mulighet til å sammenligne den innhentede informasjonen i ettertid. Strukturen på intervjuet var fleksibel slik at man ikke har vært bundet av spørsmålene i intervjuguiden, men den har blitt brukt som et styringsdokument. Dette var for å sikre at temaene ble avdekket, samtidig som nye temaer kunne avdekkes underveis. I forkant av intervjuene fikk respondentene tilsendt en forenklet versjon av intervjuguiden. Denne bestod kun av hovedspørsmålene, og respondentene fikk da mulighet til å reflektere over spørsmålene i forkant.

2.2.2 Utvikling av intervjuguide

Intervjuene er gjennomført med utgangspunkt i en intervjuguide som har vært styredokumentet for samtalen. Guiden er oppdelt mellom tematiske- og forskningsspørsmål, og vært strukturert med *innledende spørsmål, hoveddel som består av fire temaer med følgende underspørsmål og en avsluttende fase*. De fire temaene består av underproblemstillingene. Hensikten med guiden var å sikre data som samsvarer med studiens formål (Dalen, 2013, s.26). Ettersom to aktørgrupper har blitt intervjuet, er det utviklet to ulike intervjuguider (vedlegg 2). Omfanget er det samme, men de har ulik vinkling ut ifra hvilken aktør den henvender seg mot. Dette har vært viktig for å sikre svar fra deres posisjon og situasjon.

Ettersom forskningsspørsmål sjeldent fungerer som gode intervju-spørsmål, er spørsmålene formulert klare og virkelighetsnære (Brinkmann & Tanggaard, 2012, s. 30). Hensikten var få beskrivelse av bestemte prosesser og sammenhenger. Intervjuet var lagt opp til å være en kontinuerlig vekselvirkning mellom spørsmål og svar, med mulighet for å dra inn andre temaer. I den *innledende fasen* ble formålet med prosjektet presentert før respondenten fortalte om sin egen bakgrunn (arbeidstittel, arbeidsoppgaver, utdanning ol.). *Hoveddelen* bestod av de fire underproblemstillingene med fokus på et og et tema. Temaene ble brukt som en *åpning* med følgende *oppfølgingsspørsmål*. Guiden er strukturert på denne måten for at det skal være enkelt å forholde seg til temaene og for at intervjuet skulle foregå i en formålstjenlig retning, men også med tanke på analysen (Brinkmann & Tanggaard, 2012, s. 32). *Fortolkende spørsmål* ble i enkelte tilfeller brukt for å sikre at respondenten ble forstått riktig. I den *avsluttende fasen* fikk respondenten mulighet til å komme med innspill om temaer vedkommende mente ikke kom fram under intervjuet, eller som burde blitt belyst.

2.2.3 Valg av respondenter

Valg av respondenter har basert seg på å belyse hvordan de ulike aktørene opplever samme temaer slik at vi kan fange opp nyanser og mangfold av eierseksjonsloven. Vi har en strategisk utvelgelse av et utvalg vi mener er mest egnet til å ha kjennskap og kunnskap om temaet, og som kan bidra med å besvare problemstillingene.

Hensikten med utvalget er å gi et to-perspektiv-syn, da formålet er å undersøke hvordan loven oppfattes, tolkes, brukes eller byr på vanskeligheter avhengig av om man er offentlig- eller privat aktør. Utvelgelsen har til hensikt å gjenspeile en maksimal variasjon innenfor tema med tanke på geografisk lokasjon, aktør, antall seksjoneringsaker, kompetanse og størrelse på bedrift/kommune. Noen av aktørene har stilt med to representanter på intervju. Dette har vært fint for å få enda flere synspunkter og erfaringer formidlet under intervjuet. Nedenfor vil de to aktørgruppene presenteres hver for seg.

Kommuner

Ved valg av kommuner har de største kommunene i landet blitt intervjuet. Dette har vært viktig med tanke på at det er der det er flest seksjoneringssaker, erfaringer og praksisen følger deretter. Mindre og mellomstore kommuner med et lavere antall seksjoneringssaker i året har også blitt intervjuet. Inntrykket er at i de mindre kommunene jobber det færre årsverk med seksjonering, og noen jobber kombinert med både byggesak og seksjonering. For å gi en bedre oversikt er størrelsen på kommunene inndelt etter antall innbyggere på denne måten:

Tabell 3: Oversikt størrelse kommune.

| Mindre kommune: | Mellomstor kommune: | Stor kommune: |
|--------------------|----------------------------|---------------------------------|
| < 20 000 innbygger | 20 000- 200 000 innbyggere | >200 000 innbyggere |
| 2 intervjuer | 2 intervjuer | 3 intervjuer (5 representanter) |

For å skille på de ulike respondentene, men fortsatt opprettholde anonymiteten ble det utarbeidet et system for kodifisering. Når respondentene omtales i kapittel 5 vil derfor disse kodene bli benyttet.

Tabell 4: Kodifisering kommunal aktør.

| Kommune Kode | Størrelse | Stilling | Erfaring med seksjonering |
|--------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| K1 | Mindre kommune | Byggesaksbehandler/avdelingsingeniør med ansvar for seksjoneringssaker | 5 år |
| K2 | Mindre kommune | Landmåler/saksbehandler | 5 år |
| K3 | Mellomstor kommune | Avdelingsingeniør med hovedansvar for seksjonering | 15 år |
| K4 | Mellomstor kommune | Matrikkelfører/konsulent | 20 år |
| K5 | Stor kommune (to representanter) | 1. Senioringeniør 2. Prosjektingeniør | 1. 13 år 2. 2 år |
| K6 | Stor kommune (to representanter) | 1. Seksjonsleder 2. Saksbehandler | 1. 8 år 2. 6 år |
| K7 | Stor kommune | Ingeniør | 8 år |

De to representantene fra K5 har blitt intervjuet hver for seg.

Privat aktør

Ved intervju av private aktører har alt fra utbyggere til konsulenter og rådgivere blitt intervjuet. Enkelte arbeider med store utbyggingsprosjekter, mens andre er jurister som driver veiledning vedrørende seksjoneringssaker for privatpersoner og utbyggere. Fellesnevneren er at alle er godt kjent med seksjoneringsprosessen fra søkers ståsted.

Tabell 5: Kodifisering privat aktør.

| Privat Kode | Kategori | Stilling/arbeidsområde | Erfaring med seksjonering |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| P1 | Boligbyggelag (to representanter) | 1. Advokat 2. Advokat | 1. 1,5 år 2. 9 år |
| P2 | Boligbyggelag | Rådgiver nybygg | 5 år |
| P3 | Boligbyggelag | Organisering av nye boligprosjekter | 12 år |
| P4 | Utbygger | Eiendomsorganisering | 9 år |
| P5 | Rådgivende firma | Juridisk rådgiver | > 20 år |
| P6 | Rådgivende firma | Seniorrådgiver | 4 år |

Geografisk spredning

Som diagrammet på neste side viser, har flertallet av respondentene i likhet med spørreundersøkelsen tilknytning til Østlandet. Flere av de private aktørene har kontorsteder spredt over hele landet, men majoriteten av de vi har vært i kontakt med har tilknytning til Østlandet. Det er ingen respondenter som representerer Sørlandet, dette er av den grunn at ingen av de vi kontaktet fra denne landsdelen ønsket å delta i prosjektet.

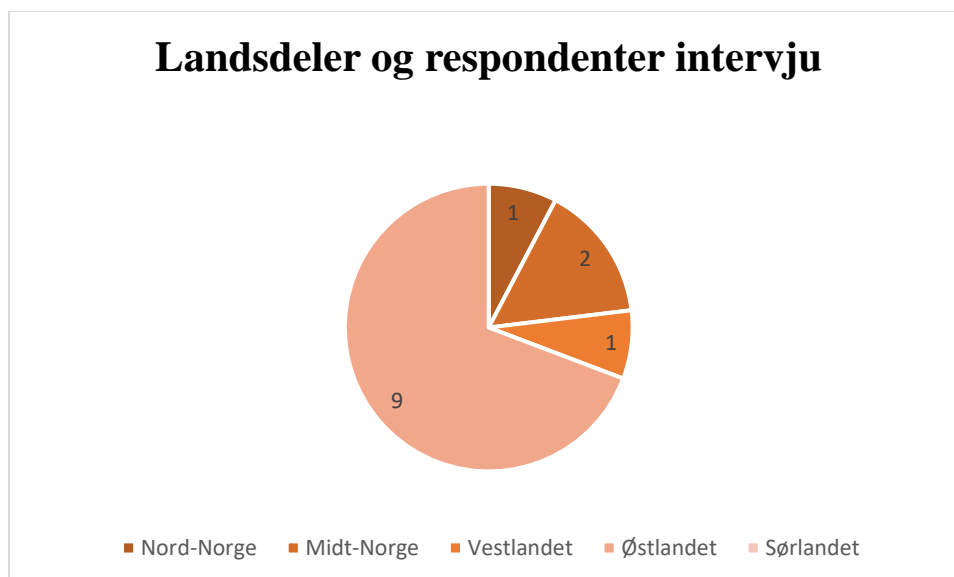


Diagram 2: Geografisk spredning intervju.

2.2.4 Gjennomføring av intervju

Tidlig i prosjektet ble det utarbeidet en oversikt over aktuelle respondenter. Kontaktinformasjon er hentet gjennom nettsider. Der det ikke var mulig å finne informasjon via internettet ble kundeservice til aktuell aktør kontaktet, hvor de henviste videre. Deretter ble aktuelle respondenter kontaktet. I forbindelse med å kontakte respondenter var det viktig å få frem formålet med prosjektet, omfanget av intervjuet og at det er anonymt. I enkelte tilfeller ble det sendt en oppfølgingsmail med mer informasjon. Dato og tidspunkt for intervju ble avtalt direkte over telefon eller via mailkorrespondanse. Invitasjon over Teams og en forenklet versjon av intervjuguide og samtykkeskjema ble sendt ut.

Intervjuene ble gjennomført i perioden 8.februar til 2.mars. For å sikre kvaliteten på lydopptak, det tekniske og intervjuguiden ble test-intervju gjennomført. Hensikten var å få tilbakemeldinger både på spørsmålene knyttet til de ulike temaene og hvordan vår væremåte ble oppfattet.

Dette var en god test for å se hvordan vi skulle opptre i dialogen med respondenter.

Etter gjennomføringen var det noen omjusteringer som måtte gjøres i guiden.

Ved gjennomføringen av intervjuene satt vi fysisk sammen i møtene på Teams. På denne måten var det enklere å samspille oss imellom, vi kunne lese hverandres kroppsspråk og begrense avbrytelser. I begynnelsen av hvert intervju ble det gitt tillatelse fra respondenter til lydopptak. Fordelen ved å ta lydopptak av intervjuene har vært at man ikke automatisk utelukker noe

informasjon, samtidig har det vært utfordrende å begrense informasjonen ved transkripsjon. Kvaliteten på lydopptakene har jevnt over vært god.

Intervjuene ble gjennomført via Teams med varighet på 45-60 minutter. Til tross for at intervjuene var digitale, er de gjennomført på en god måte hvor respondenter har fått delt mye av sine erfaringer. Dette har gjort arbeidet mer effektivt og da vi har sluppet reisetid.

For respondentene har nok denne måten å gjennomføre intervju på gjort det mer fleksibelt å stille til intervju ettersom de kan gjøre dette uavhengig av hvor de er. Samtidig som det er enklere å avtale tidspunkt. Kommunikasjonen under intervjuene har vært bra, men noen ganger har det vært utfordrende å ikke avbryte eller prate i munnen på hverandre. Dette er nok en følge av digitalt intervju.

Brinkmann og Tanggaard (2012) skriver i sin bok at det er bedre å gjennomføre relativt få intervjuer som gjennomanalyseres, og at man ideelt sett intervjuer inntil man når et metningspunkt. Totalt er det intervjuet 13 aktører (respondenter), 16 representanter og gjennomført totalt 14 intervjuer. Tre av aktørene har stilt med to representanter (P1, K5 og K6). Ved intervju av P1 og K6 har representantene stilt opp på intervju sammen, og ved K5 har vi hatt separate intervju med de to representantene, derav totalt 14 intervju. På dette punktet følte vi at intervjuene ikke gav oss ny input lenger, og sa oss fornøyd med gjennomføringen.

2.2.5 Transkribering

Kort tid etter gjennomføring av intervju, helst samme dag, ble intervjuene transkribert fra muntlig til skriftlig form. Transkripsjon av lydopptakene kan by på en rekke fortolkningsmessige problemer. Ettersom vi er to ble det satt noen standardregler for hvordan transkriberingen skulle utføres. For eksempel at det skal fremgå et tydelig skille på hvem som fortalte hva og at fyllord som «ehhmm» og liknende utelates fra transkripsjonen. For å sikre at arbeidsmetoden var tilnærmet lik, ble det laget en veileder for transkribering (vedlegg 3). Totalt ble det 74 sider med datamateriale for videre analyse.

2.2.6 Datastrukturering og analyse

Dataene som har blitt innhentet er presentert i kapittel 5. Det har vært mye informasjon å strukturere, og det var derfor nødvendig å lage en oversikt for å få kontroll over dataene. I første

omgang leste vi gjennom alle de transkriberte intervjuene for å danne et overblikk. Det som var mest vesentlig med tanke på problemstillingene ble markert med gult i dokumentene.

Videre ble det laget tabeller i Excel hvor respondentenes svar og utsagn på ulike spørsmål ble strukturert. Det ble laget to ulike oversikter: en for kommunene og likedan for de private. På denne måten ble informasjonen fra alle respondentene samlet skjematisk. Denne type strukturering har fungert bra da oversikten ga gode muligheter til å sammenligne svarene.

Tabellene ble brukt til den videre fremstillingen av dataene, og gjorde det enklere å arbeide med empirien. I noen tilfeller har det vært nødvendig å høre på deler av lydopptakene på ny for å sikre at informasjonen som framstilles samsvarer med det som faktisk har blitt sagt. Det å høre tonefallet til respondenten ved besvarelsen var hensiktsmessig for å forstå hva vedkommende mente. Det har også vært nødvendig å lese de transkriberte intervjuene flere ganger for å hente ut mer informasjon.

2.3 Etiske avveininger

Utfordringer ved denne type intervjuforskning kan være fare for stigmatisering. Som Dalen skriver i sin bok er Norge et lite land, og miljøene er små (Dalen, 2013, s. 20). Dette gjelder også fagmiljøet vi er innom i denne oppgaven. Det er derfor viktig at personvernopplysninger ikke fremkommer, dermed er prosjektet grundig gjennomtenkt når det gjelder forholdet mellom prosjektet og de ringvirkningene som kan skapes i ettertid (Dalen, 2013, s. 19). Anonymiteten er viktig for at respondentene skal ha sin fulle tiltro til prosjektet, og for å få deres helt ærlige meninger og synspunkter. Det har ikke vært nødvendig for dem å bekymre seg for hvordan deres bedrift/etat vil fremstå utad, og terskelen har da vært lavere for å fortelle hva de faktisk mener. Denne måten har gjort det mulig å innhente fyldig informasjon. Data og lydopptak har blitt slettet ved avslutning av prosjektet.

2.3.1 NSD – Norsk senter for forskningsdata

Før prosessen med å invitere til intervju startet, ble det sendt meldeskjema til NSD. Dette er et digitalt skjema som er lovpålagt å fylle ut og sende til vurdering når man skal behandle personopplysninger i et prosjekt. Personopplysninger er i personopplysningsloven definert som *«opplysninger og vurderinger som kan knyttes til en enkeltperson»*. I vårt tilfelle vil dette være blant annet e-post, telefonnummer og lydopptak. I oppgaven vil man ikke gjenkjenne

respondentene direkte, likevel kan det være mulig å gjenkjenne respondentene indirekte dersom man har kjennskap til dem eller de kjenner seg selv igjen. Eksempelvis ved direkte sitat eller dersom respondenten har sterke meninger rundt et tema. Meldeskjema ble sendt 07.01.2021, og det ble gitt godkjenning 08.01.2021 (vedlegg 4). Ettersom fristen for å levere oppgaven ble utsatt, ble det sendt en endringsmelding om dette.

2.4 Validitet og reliabilitet

Validitet handler om hvor godt dataene som er innsamlet representerer det som skal undersøkes, og i hvilken grad resultatene er gyldige. Det vil da være nødvendig å se på sammenhengen mellom problemstilling, metode og gjennomføring (Askheim & Grenness, 2008, s. 24). I teorien skiller man gjerne på *intern*- og *ekstern* validitet. Intern validitet handler om hvor gyldige resultatene er for det utvalget som har blitt undersøkt, mens den eksterne handler om i hvilken grad resultatene kan overføres til andre utvalg og situasjoner, altså det generaliserbare (Dalen, 2013).

I denne oppgaven er det brukt kvantitativ metode ved gjennomføring av spørreundersøkelse, og kvalitativ ved gjennomføring av intervju. Bruk av to metoder har gitt mulighet til å innhente data fra en stor respondentgruppe. Metodetriangulering handler om å undersøke et fenomen fra flere perspektiver ved å bruke ulike metoder for datainnsamling (Johannessen m.fl., 2011, s. 455). Dette er med på å styrke etterprøvbareheten og oppgavens troverdighet da sammenhenger kan trekkes mellom spørreundersøkelse og intervju (Askheim & Grenness, 2008, s. 27). Med andre ord er det enkelte temaer som ble belyst i spørreundersøkelsen og ved hjelp av intervju ble det oppnådd mer dybde og innsikt. Denne måten har gjort det mulig å innhente mer fylldig informasjon. Etter vår vurdering har derfor valg av metode vært riktig for å besvare problemstillingene og for å trekke sammenhenger.

En annen viktig faktor som er med på å styrke validiteten i oppgaven er de to respondentgruppene, representanter fra både kommunal- og privat sektor. Dette har gitt synspunkter fra «begge sider av bordet». Vi har erfart at noe som kan ansees som en fordel fra den ene aktøren, kan være en ulempe for den andre aktørgruppen. Det må vektlegges at respondentene er mennesker med ulike meninger og syn, og det vil også være deres personlige meninger som kommer til uttrykk.

Alle respondentene i prosjektet har kompetanse innenfor temaet. Det vil si at de fleste har høyere utdanning og/eller lang arbeidserfaring. Dermed har vi tillit til at det de har fortalt er riktig. Videre er det alltid en viss risiko for misforståelser og feiltolkninger både når det gjelder spørreundersøkelse og intervju. En svakhet ved spørreundersøkelsen er at gjennomsnittstiden på å besvare den er åtte minutter, og at det ikke er noe krav til kompetanse for å bli medlem i Facebook-gruppen hvor den ble publisert. Dette kan igjen indikere at respondentene ikke har lagt så mye innsats i besvarelsen. Likevel bestod undersøkelsen av relativt enkle spørsmål, og for en som arbeider med temaet daglig vil det nok ikke være nødvendig å tenke seg så mye om for å besvare spørsmålene.

Det er også fare for at respondenter har misforstått spørsmål under intervju, eller at utsagn har blitt tolket feil. For å forhindre førstnevnte ble det sendt en forenklet versjon av intervjuguiden i forkant til respondentene. Formålet var da å forhindre spontane svar, og de kunne da se over hva som ventet dem. En annen side er at det kan være fare for at enkelte respondenter har gitt svar/uttalelser de selv mener er «politisk korrekt». Dette vil være vanskelig å vite, men vi har tillit til at respondentene har gitt korrekte forklaringer med tanke på deres bakgrunn og at de er anonymiserte.

For å sikre at utsagnene er forstått riktig dersom det har vært tvil, har vi diskutert oss imellom, hørt lydopptak på nytt eller tatt kontakt med aktuell respondent. I denne sammenheng mener vi det er en fordel å være to som har arbeidet med prosjektet, da fire ører og øyne har mulighet til å fange opp mer.

Med dette lagt til grunn vil den interne validiteten vurderes å være høy. En grad av ekstern validitet er også å finne, ettersom det som undersøkes er utvalgte deler av en Norsk lov som gjelder for hele landet. Respondentene er ulike aktører og brukere av loven. Funnene kan derfor også være gjeldende i en større sammenheng utenfor oppgaven, men ved å intervju flere respondenter kunne det blitt styrket betraktelig. Et annet moment som ville vært vesentlig for å styrke den eksterne validiteten er en større geografisk spredning. Som vi kan se av diagram 1 og 2 representerer flertallet av respondentene Østlandet. Funnene i oppgaven kan derfor ansees å være en «indikasjon». For å sikre kvaliteten på deler av drøftelsen har vi også hatt en samtale med en ressursperson fra Kartverket (29.04.2021) hvor det ble diskutert enkelte problemstillinger.

Reliabilitet handler om i hvilken grad en studie kan etterprøves. Vurderingen av reliabilitet innebærer at anvendte metoder, kilder og konklusjoner skal kunne etterprøves av andre (Askheim & Grenness, 2008, s.22). I denne sammenheng skilles det på *indre* og *ytre* reliabilitet. Indre handler om i hvilken grad andre forskere kan anvende samme metode for analysen som den opprinnelige forskeren. Den ytre vil være i hvilken grad ulike forskere oppdager samme fenomen.

Det er flere faktorer som bør være til stede for å styrke reliabiliteten. En svakhet ved dette prosjektet når det gjelder reliabiliteten er at respondentene er anonyme, og det vil derfor være vanskelig for noen i ettertid å gjennomføre eksakt samme studie. Likevel er det godt beskrevet hvilke metoder som er benyttet for innsamling og strukturering av data, og det vil ikke være til hinder å gjennomføre tilnærmet samme studie hvor man bruker de samme respondentgruppene. Imidlertid mener Johannessen (Johannessen m.fl., 2011, s. 243) at det vil være vanskelig for andre å duplisere en kvalitativ studie, mens Dalen mener det er vanskelig å stille krav om at *«data skal kunne etterprøves nøyaktig av andre forskere i en kvalitativ studie»* (Dalen, 2011, s.93).

Videre må graden av reliabilitet rundt litteraturen som er brukt anses å være høy. Det har blitt benyttet lover, forarbeider, tidligere rapporter og lærebøker. For å sikre reliabiliteten under intervju og ved behandling av empiri har vi forsøkt å holde oss objektive. Vi har med andre ord forsøkt å ikke uttrykke egne meninger og synspunkter overfor respondentene, men latt de få styre samtalen i stor grad. Likevel har vi vært nøye med å få hentet ut svar på spørsmålene som er satt gjennom intervjuguiden. For å aktivt unngå misforståelser ble respondenten stilt oppfølgingsspørsmål. Ved å være to stykk kunne vi i større grad unngå feiltolkninger ved analyse av datamaterialet da vi sammen diskuterte funnene. Samtalene ble tatt opp under intervjuene slik at man hadde materialet tilgjengelig i etterkant. Vi har også hatt fokus på å ha et skille mellom konkrete beskrivelser og tolkninger som respondentene har presentert under intervjuene. Eksempel dersom det er egne synspunkter respondenten trekker frem blir det presentert som «inntrykk».

3. Bakgrunn og teori

I dette kapittelet presenteres bakgrunn og teori som er nødvendig for å forstå og drøfte oppgavens empiri. Inn under dette gis en kort historisk oversikt over utviklingen av eierseksjonslovgivningen og gjeldende praksis. Teorien presenteres i samsvar med rekkefølgen til tilhørende underproblemstillinger.

Eierseksjonsloven av 2017 er en privatrettslig lov, som gir eieren rett til å dele opp eiendommen i flere bruksenheter som til sammen utgjør et eierseksjonssameie. Loven har også en offentligrettslig side som særlig gjelder når eierseksjoner skal opprettes: Det er kommunen som behandler søknaden og skal påse at vilkårene i eierseksjonsloven er til stede (Prop. 39 L (2016-2017) s.19).

3.1 Kort om utviklingen av lov om eierseksjoner

Eierseksjoner ble utviklet som en særlig form for sameie i fast eiendom på 60-tallet. På denne tiden ble det mest brukt i mindre bygninger med to til fire boliger. Utfordringer knyttet til modellen oppstod først da den ble benyttet i større boligbygg, og da vi fikk sameieloven i 1965 (Wyller, 2021, s. 22). Da modellen ble brukt i store boligbygg kunne det være utfordrende å ha oversikt over hvem som eide hva og de ulike pantsettelsene (Prop. 39 L (2016-2017) s. 10).

Det var attraktivt med individuelle eierrettigheter til boligene, og de første eierseksjonene vokste frem ved utbygging av et småhusområde på Bygdøy i 1961. Terminologien har gjennom tiden variert med uttrykk som *eierleiligheter*, *selveierleiligheter*, *eiendomsleilighet* og *eierseksjoner* (Wyller, 2009, s. 430).

Blant politikerne var det uenigheter om hvorvidt seksjonering skulle tillates eller ikke, men etter et regjeringsskifte fikk vi den første alminnelige lov om eierseksjoner i 1983 – Lov nr. 7 av 4. mars 1983 om eierseksjoner (*eierseksjonsloven*). Loven stilte standardkrav til boligene som ble oppdelt, og i hovedsak kunne alle eiendommer oppdeles etter sameiemodellen (Wyller, 2021, s.26). Politikerne valgte en legaldefinisjon basert på sameierett til hele bygningen og eksklusiv bruksrett, «enerett» til leiligheten. Dette skapte språklige forviklinger, og usikkerhet i styrken av de ulike råderettene da begrepet «eiendomsrett» ikke ble anvendt (Wessel, 2002). Dessuten var loven et resultat av politisk strid og den ble utarbeidet raskt, noe som reiste vanskelige spørsmål (Wyller, 2009, s. 427). På 1990-tallet startet arbeid med å revidere loven, en prosess som tok

lang tid. Den 23.mai 1997 ble ny lov sanksjonert og trådte i kraft 1.januar 1998 (Wyller, 2009, s. 428).

Eierseksjonsmodellen brukes i dag langt oftere enn borettslagsmodellen når det gjelder etablering av nye boliger (Gammelmo & Aadland, 2016). Borettslagsmodellen går ut på å gi andelseieren en bruksrett (borett) til borettslagets eiendom (Wyller, 2009, s. 78). Boretten er en lovbestemt følge av at man er andelseier, og gir med det et indirekte eierskap til ens egen bolig. Etter vi fikk ny lov om borettslag i 2003 er likheten med boligseksjoner større enn tidligere, men den største forskjellen er at borettslaget er formell eier av eiendommen (Wyller, 2021, s. 29). Finanskrisen i 2008-2009 ga borettslagsmodellen et dårlig rykte da flere lavinnskuddsborettslag gikk konkurs. I sammenheng med dette økte antall seksjoneringsbegjæringer, noe som også økte antall klagesaker inn til fylkesmennene. Dette avdekket at loven av 1997 ble praktisert og tolket ulikt i kommunene (Gammelmo & Aadland, 2016).

Den 14.juni 2013 oppnevnte regjeringen et utvalg som skulle vurdere revisjonen av eierseksjonsloven (Prop. 39 L (2016-2017), s.13). I forkant av dette hadde Høgskolen i Bergen fått i oppdrag av Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) å kartlegge/evaluere noen problemstillinger etter eierseksjonsloven. Hovedformålet var å innhente fakta til bruk for en eventuell revisjon av eierseksjonsloven. Bakgrunnen var at Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) hadde erfart at det var et behov for å gjennomgå og revidere loven. Blant annet skulle utvalget gjennomgå eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk, saksbehandlingstid, tidspunktet for seksjonering med mer (Prop. 39 L (2016-2017) s.15). Ved utarbeidelsen av ny lov ble det blant annet lagt vekt på et klart språk og en god lov for å hindre interne konflikter mellom sameierne. Eierseksjonsloven brukes av flere uten juridisk bakgrunn, og med et tydelig språk skal loven være med på å styrke demokratiet og rettssikkerheten, samt oppnå målet med den (Prop. 39 L (2016-2017), s. 18). Loven av 2017 viderefører innholdet i loven av 1997 i stor grad, men har fått ny systematikk og et mer moderne språk. For eksempel er «begjæring» erstattet med «søknad» (KMD, 2018a, s. 3).

I loven av 2017 er det flere små og store endringer, og i denne oppgaven vil vi se nærmere på følgende:

- **Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem (§ 8):** Den nye loven gir mulighet til å seksjonere allerede når det foreligger rammetillatelse. Av tidligere lov var det først mulig å seksjonere når det var gitt igangsettingstillatelse. Seksjonering ved rammetillatelse gjelder både for bestående bygning og planlagt bygning.
- **Klarere regler om parkeringsareal (§ 7 første ledd bokstav d):** Regelen innebærer at det skal være avsatt tilstrekkelig parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen, og er et av vilkårene som må være oppfylt for å seksjonere. Kravet er nytt etter loven av 2017, og gjør det klart at kommunen kun skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som planen og byggetillatelsen krever.
- **Koblingsregel til plan- og bygningsloven (§ 7 tredje ledd):** Koblingsregelen er et helt nytt vilkår for å seksjonere til bolig, og seksjonering kan bare skje dersom søkeren kan dokumentere at boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven.
- **Saksbehandlingsfrist (§ 14):** Saksbehandlingsfristen er nå tolv uker, og begynner å løpe fra søknad er mottatt. Dersom søknaden inneholder mangler eller feil blir tiden satt på pause frem til rettet søknad er mottatt.

(KMD, 2018a, s. 4)

Vilkårene som må være oppfylt for å seksjonere følger av eierseksjonsloven § 7, og er uttømmende (Wyller, 2021, s.86). To av vilkårene (tilstrekkelig parkering og lovlig etablerte boenheter) er nevnt ovenfor, men de går også ut på at hver seksjon skal ha enerett til å bruke bruksenheten, og det skal være fastsatt en sameiebrøk som gir uttrykk for eierandelen i sameiet. Bruksenhetens hoveddel skal være klart avgrenset og ha egen inngang. Hoveddelen til bruksenhetene skal være klart avgrenset i tegningene, slik at man enkelt kan se hvor den grenser til andre bruksenheter og fellesareal. Videre kan seksjoneringen kun omfatte en eiendom som vil si enten en grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn. Likevel kan kommunen gjøre unntak for dette vilkåret dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert. Det skal også være fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller

næring, og formålet må være i samsvar med gitt tillatelse eller med arealplanformålet (Wyller, 2021, s. 85-95).

En nærmere redegjørelse for lovendringene som fremkommer ovenfor og gjeldende regler vil videre presenteres.

3.2 Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem

Etter 1997-loven var tidspunktet for når en eiendom kunne seksjoneres regulert i § 6 femte ledd: Nybygg kunne først seksjoneres når det forelå igangsettingstillatelse. Bestående bygg kunne seksjoneres når alle bruksenhetene var ferdig utbygd. Begrunnelsen for dette tidspunktet var at det etter dette ikke kunne skje vesentlige endringer av byggeplanene uten ny byggesaksbehandling (Prop. 39 L (2016-2017), s.75). Skillet mellom bestående bygg og nybygg skapte utfordringer ved lovtolkningen, og ved bestående bygg stod man blant annet overfor et tolkningsspørsmål om hva som var «ferdig utbygd» og hva som var å betrakte som «bestående bygg» (Prop. 39 L (2016-2017), s.76). Det tidligere tidspunktet (igangsettingstillatelse) for seksjonering var ikke å anse som problematisk når utbyggingen skjedde i én omgang og av samme utbygger. Her må det presiseres at det var viktig at utbygger krevde seksjonering tidnok slik at tinglysing ble gjennomført før seksjonene skulle overskjøtes til sluttbrukerne (NOU 2014:6, s. 48). I forarbeidene ble det redegjort for to hovedutfordringer hvor tidspunktet kunne være til hinder for hensiktsmessig eiendomsutvikling:

1) Tidspunktet var et problem når flere utbyggere bygger ut på samme eiendom. For å sikre seg byggelån, har utbyggerne behov for å etablere seksjoner så tidlig som mulig slik at de kan finansiere lånet med sikkerhet i seksjonene.

2) Tidspunktet var et problem når en eiendom bygges over flere byggetrinn: Utbygger starter normalt ikke byggingen før halvparten av boligene er forhåndsolgt. Dette vil være med på å styre når utbygger kan søke om igangsettingstillatelse, og før det søkes om dette var det ikke etter 1997-loven mulighet til å søke om seksjonering. Ettersom utbygger må ha første byggetrinn ferdig seksjonert når kjøperne skal overta boligene, er det ikke tid til å vente på igangsettingstillatelse for de neste byggetrinnene. Praksis har da vært å dele opp eiendommen i flere grunneiendommer og etablere flere eierseksjonssameiere. Denne oppdelingen gjorde at

brukerne kunne gå glipp av stordriftsfordeler som egentlig kunne vært oppnådd dersom det istedenfor ble dannet et stort sameie

(Prop. 39 L (2016-2017), s.75-76).

Utvalget som stod for proposisjonen ønsket å tillate seksjonering ved tidspunktet det foreligger rammetillatelse til både nybygg og eksisterende bebyggelse. Én regel med ett tidspunkt for seksjonering skulle være en regelteknisk forenkling (Prop. 39 L (2016-2017), s. 81).

I større byggeprosjekter er det etter plan- og bygningsloven en trinnvis søknadsbehandling hvor man først søker om rammetillatelse og senere om igangsettingstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd. Dersom det ikke foretas bygningsmessige endringer, kreves det ikke rammetillatelse eller andre tillatelser etter plan- og bygningsloven for å seksjonere eksisterende bygg (Wyller, 2021, s. 111).

Utvalget var klar over at dette seksjoneringstidspunkt kunne gi økt risiko for at seksjoneringen ikke stemmer med det som faktisk blir bygget, at bruksenhetene kan bli annerledes eller at det ikke blir reist noen bygg. Likevel kom utvalget til at fordelene med et tidlig seksjoneringstidspunkt overveier ulempene med at eiendommer ikke bygges ut i samsvar med den godkjente seksjoneringen (Prop. 39 L (2016-2017), s.76). For å minske risikoen for feilseksjonering dersom det kommer endringer senere i prosessen, har kommunen fått hjemmel til å kreve reseksjonering hvis bygget er vesentlig ulikt fra det som egentlig ble seksjonert, jf. eierseksjonsloven § 22 (Prop. 39 L (2016-2017), s.76). Det er først når ferdigattest er utsendt, eller fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, at kommunen kan fastslå om det er avvik mellom det som er seksjonert og det som er bygget (Wyller, 2021, s.194). Forslaget ved seksjoneringstidspunktet angikk ikke anleggseiendom, og ved opprettelse av denne type eiendom må det fortsatt foreligge igangsettingstillatelse.

Høringsinstansene hadde ulike syn på forslaget. Flere kommuner erfarte endringer fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse, og mente derfor mange ville ha behov for å reseksjonere ved ferdigstilling av bygget. Dette vil igjen kunne føre til uheldig merarbeid for kommunene (Prop. 39 L (2016-2017) s. 77). Blant annet antok Trondheim kommune at behovet for reseksjonering ville oppstå i 40 prosent av sakene som følge av endringer fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse. Bergen kommune så at seksjonering på rammetillatelse kunne være en fordel for utbygger, men mente at dette kunne løses med en ny seksjonstype – *utbyggingsseksjon*

(Prop. 39 L (2016-2017), s. 77). Prosessen ved å reseksjonere én eller flere seksjoner kan være arbeidskrevende ettersom det krever samtykke, og det er ulike regler for hvilke samtykker som kreves i hvert enkelt tilfelle. Reglene som gjelder ved reseksjonering, finner vi i dag i eierseksjonslovens kapittel 4:

- Eierseksjonsloven § 20 - Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner.

I paragrafen er det vilkår om at det kreves samtykke fra styret dersom deling av seksjonene fører til at det opprettes nye fellesareal, og dersom delingen medfører at det opprettes nye seksjoner. Utenom dette kan bare reseksjoneringen skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene delingen eller sammenslåingen gjelder. Denne type reseksjonering endrer ikke sameiebrøkene for seksjonene som ikke omfattes av reseksjoneringen. Det er hjemmelshaveren til en seksjon som kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner.

- Eierseksjonsloven § 21 – Reseksjonering i andre tilfeller.

I paragrafen er det vilkår om at søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn ved § 20 skal settes frem av styret. Dersom det er snakk om endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal dette settes frem av seksjonenes hjemmelshavere med samtykke fra årsmøte. I tilfellene beskrevet ovenfor så kan reseksjonering kun skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

Et felles argument mot forslaget var at hensynet til seksjonering *«bør speile den faktiske situasjonen og bør veie tyngre enn behovet for tidlig finansiering»* (Prop. 39 L (2016-2017), s.77). Dessuten fryktet den Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) det ville være utfordrende for kommunene å fange opp feilseksjoneringer, og at dette i sum kunne føre til flere feilseksjoneringer og avvik mellom grunnbok og matrikkel. Det ble også pekt på at eventuelle avvik kan få betydning for beregning av formuesskatt på boliger, og at kommunen da kan gå glipp av skatteinntekter. Andre mente forslaget ville imøtekomme utbyggers behov, gi økt fleksibilitet, samt være et viktig tiltak for å forenkle større utbyggingsprosjekter (Prop. 39 L (2016-2017), s. 77-78).

I september 2018 avga et ekspertutvalg oppnevnt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet en rapport om «Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter» (KMD, 2018b). I utbyggingsprosjekter hviler mye av risikoen for markedsutvikling på utbyggerne og bankene som finansierer utbyggingsprosjektene. En konsekvens av dette er at man ønsker å begrense egen risiko, og én måte å gjøre dette på er som nevnt å dele opp større utbyggingsprosjekter i flere byggetrinn. Det vil si at eiendommen som skal bygges, deles opp i flere selvstendige grunneiendommer hvor hver eiendom organiseres som et selvstendig eierseksjonssameie (KMD, 2018b, s. 15). På denne måten vil antallet enheter som må forhåndsselges bli lavere, og tidsperspektivet blir kortere. Underveis i prosjekter er det heller ikke uvanlig at endringer som gjør det nødvendig med reseksjonering forekommer. Etter hvert som seksjoner overdras til kjøpere, vil utbyggerne miste muligheten til å beslutte endringene som ønskes utført og være avhengig av et vedtak med to tredjedels flertall på årsmøtet (KMD, 2018b, s. 17).

I rapporten foreslo utvalget å forenkle reglene for sammenslåing av allerede etablerte eierseksjoner. Dette ved å fastsette et krav om to tredjedels flertall fremfor flertall fra samtlige seksjonseiere, og å lage et standardisert søknadsskjema for sammenslåing. Dette ble behandlet i Prop. 144 L (2019-2020), og fra 1.januar 2020 fikk vi en lovendring. Det er nå mulig å slå sammen etablerte eierseksjonssameier med to tredjedels flertall, jf. eierseksjonsloven § 22a.

Et annet forslag fra rapporten er en modell kalt *utbyggingsseksjon*. Dette skal gi utbygger fleksibilitet til å gjøre endringer underveis i prosjektet uten å måtte korrigere allerede etablerte seksjoner. Denne seksjonstypen ble allerede tatt opp i NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven. Modellen innebærer at ved første seksjonering vil første byggetrinn bli delt opp i bruksenheter og fellesareal på vanlig måte, mens den delen av tomten som knytter seg til senere byggetrinn, vil bli seksjonert som en *utbyggingsseksjon*. Utbygger vil da eie denne og ha full rådighet over den. Både med hensyn til hva som blir bygget på denne delen av tomten, hvordan den blir brukt i forbindelse med byggearbeidet og hvordan den blir delt opp i bruksenheter og fellesareal. Utbyggingsseksjonen vil altså omfatte alle deler av eiendommen som ikke er seksjonert til annet formål. Etter en slik modell må da utbygger reseksjonere utbyggingsseksjonen slik at bruksenheterne i dette byggetrinnet blir ordinære seksjoner før byggetrinnet er klart til salg og innflytting (KMD, 2018b, s.21). Forslaget om utbyggingsseksjon

har foreløpig blitt liggende «i en skuff» hos departementet, men som nevnt ovenfor har vi fått forenklete regler for sammenslåing av eierseksjoner.

3.3 Organisering av areal ved seksjonering

Ved organisering av areal ved seksjonering står utbygger fritt til å bestemme hvordan eierseksjonssameiet og parkeringsarealet skal organiseres, og om/hvordan seksjonene skal ha eksklusive bruksretter. I en seksjoneringssøknad deler man opp et større bygg i flere bruksenheter. Hver bruksenhet vil bli tegnet opp og gitt sitt eget seksjonsnummer og hver seksjon vil få sitt eget grunnboksblad når seksjonen er tinglyst (Kartverket, 2021). I grunnboksbladet vil det fremgå hva som ligger til hver seksjon, slik som tilleggsdeler.

3.3.1 Tilleggsdeler og enerett til bruk

Ved seksjonering skal det være tydelig avgrensninger på seksjonene jf. eierseksjonsloven § 7 bokstav c. Ved å markere skillet på tegningene som medfølger seksjoneringssøknaden, er alt som ikke er definert å regne som fellesareal.

Loven legger opp til mulighet for eksklusiv bruksrett dersom man seksjonerer arealet som tilleggsdel til bruksenheten. Bruksenhetens tilleggsdel fremkommer i eierseksjonsloven § 4 bokstav d. Setningen gir en negativ definisjon av begrepet tilleggsdel ved å slå fast at de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel, er tilleggsdel (KMD, 2018a, s. 8). Arealer som seksjoneres til tilleggsdel er ikke lenger fellesareal, men en del av seksjonen, og etableringen av en tilleggsdel gir da en evigvarende rettighet. Hva som er å anse som tilleggsdel til seksjonen fremgår av grunnboksbladet og må være matrikkelført. Formålet med å registrere en eiendomsrett i en eierseksjon i grunnboken er for å beskytte mot andre rettsstiftelser, og man sier gjerne at rettigheten får «rettsvern» ved registreringen. Det skilles på tilleggsareal til grunn (utendørs) og tilleggsareal til bygg i søknaden, se vedlegg 7. Har man eksempelvis en hagefleck utenfor seksjonen settes den til tilleggsareal grunn i søknaden, men hadde området vært «festet til bygget/i bygget» ville det vært tilleggsareal til bygg. Mest vanlig tilleggsdeler er boder, garasjer, parkeringsplasser og andre uteareal. Innvendig tilleggsdel skal fremgå av plantegningene, mens utvendig tilleggsdel skal fremgå av plantegningene og krever oppmåling (Wyller, 2021, s.71).

Kravet om oppmåling av utendørs tilleggsdeler kom etter ikrafttreddelsen av matrikkelloven i 2010, og før denne loven var det ikke et slikt krav (Wyller, 2021, s. 71).

En oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter til fast eiendom for å gi nødvendig dokumentasjon til matrikkelføring, jf. matrikkellova § 3 bokstav h. Måten det gjennomføres på er som hovedregel at partene møtes på stedet, der de med bistand fra landmåler påviser grensene til tilleggsdelen. Under revideringen av eierseksjonsloven foreslo utvalget å oppheve kravet om oppmåling av utendørs tilleggsdeler da mye tid og kostnader går med til dette (Prop. 39 L (2016-2017, s. 43). Utvalget mente det var tilstrekkelig at tilleggsdelene ble angitt i et situasjonskart som følger seksjoneringsaken. De hadde flere argumenter mot gjeldende oppmålingskrav. Blant annet mente utvalget at flere sameiere benytter andre og dårligere løsninger på grunn av oppmålingskravet. Et eksempel er å vedtektsfeste at angitte seksjonseier har eksklusive, men midlertidige bruksretter til deler av utearealene. Ifølge utvalget gir ikke dette samme sikkerhet for bruksretten som en oppmålt tilleggsdel. Et annet argument var at oppmålingskravet kunne føre til forvirring og blanding mellom eiendomsgrenser og bruksrettsgrenser. I matrikkelkartet blir oppmålte tilleggsdeler vist som eiendomsgrenser selv om tilleggsdelene bare er bruksrettsgrenser (Prop. 39 L (2016-2017), s. 40).

Uavhengig av at flertallet av høringsinstansene støttet forslaget om å fjerne kravet, ble departementet fortsatt stående ved at oppmåling skal kreves (Wyller, 2021, s. 72). Endringen departementet fastslo for å avbøte de negative konsekvensene av kravet er i matrikkelloven § 34, slik at oppmålingsforretningen kan skje ved kontorforretning. Det betyr at oppmålingen kan skje uten oppmåling, oppmøte og merking i terrenget, når tilleggsdelens grenser er entydlig fastsatt ved koordinater. Uansett om oppmålingsforretningen gjennomføres ved oppmøte på stedet eller som kontorforretning er det kommunene som har det formelle ansvaret for oppmålingen. Etter både eierseksjonslovens § 11 første ledd bokstav d og matrikkellova § 6 første ledd bokstav e kan ikke eierseksjonens utendørs tilleggsdel registreres i matrikkelen før det er holdt en slik oppmålingsforretning, og tilleggsdelen må måles opp før det treffes seksjoneringsvedtak.

En annen måte å danne eksklusiv bruksrett på er å fastsette det i vedtektene slik at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil 30 år, både i boligsameier og sameier som inneholder næringsseksjoner, jf eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd. Det er altså ikke anledning til å fastsette at eneretten skal være «midlertidig» innenfor

et hvilket som helst forhåndsbestemt tidsrom, slik det var etter loven av 1997 (Wyller, 2009). Etter eierseksjonsloven § 7 annet ledd kan man ikke knytte eksklusiv bruksrett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til eller som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal. Utover dette kan eneretten knyttes til alle typer fellesareal, og skal fremstå i vedtektene til seksjonssameie. Dersom eierseksjonssameiet har ni eller flere seksjoner skal vedtektene registreres i Foretaksregisteret, jf. eierseksjonsloven § 19, og kan på denne måten skaffe rettsvern (Wyller, 2021, s. 260).

3.3.2 Parkeringsareal

Hvordan parkeringsareal skal organiseres og reguleres i eierseksjonssameier har etter tidligere lov vært et tema med mye problemer og ulik praksis i kommunene (Prop. 39 L (2016-2017), s. 47). Antall klagesaker til fylkesmannen underbygde også at den tidligere bestemmelsen skapte tolkningsproblemer. Tidligere praksis var at parkeringsplassene ble seksjonert til fellesareal, noe som førte til at alle seksjonseierne måtte være med og betale sin andel av parkeringsanlegget uavhengig om de ønsket parkeringsplass eller ikke (Prop. 39 L (2016-2017), s. 65). I rapporten til Aadland legges det vekt på at parkeringsplasser i sentrale strøk ofte har stor verdi. Det kom også frem at utbyggere utviser til dels stor kreativitet i ønske om å tilpasse seg markedet, samtidig som de ønsket høyest mulig fortjeneste (Aadland, 2012, s. 28).

Ved nybygg vil kravet til parkering følge av byggetillatelsen, og kommunen skal ved seksjoneringen kun kontrollere at disse kravene er oppfylt. Dette gir utbyggeren stor frihet til hvordan vedkommende ønsker å organisere parkeringsplassene (Wyller, 2021, s. 98).

I proposisjonen fremkommer det:

«Plassene kan være fellesareal dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. De kan også være én (eller flere) næringsseksjon(er), men da må seksjonen ha egen inngang. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen kan selge seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene kan også seksjoneres som tilleggsdeler til boligseksjoner. Et siste alternativ er å organisere parkeringsarealet i en egen anleggseiendom» (Prop. 39 L (2016-2017), s. 65).

Slik det fremkommer av lovforarbeidene skal den nye bestemmelsen gi økt frihet for utbyggere til å organisere parkeringsplassene. Likevel er ikke hensikten å gi utbygger mulighet til å opprette parkeringsplasser som næringsseksjoner for så å selge disse til utenforstående i strid med plangrunnlaget eller byggetillatelsen. Departementet bemerker at parkeringsplassene ikke er en del av det kommunen skal kontrollere som seksjoneringsmyndighet i saken (KMD, 2018a, s. 12). Imidlertid kan kommunen som plan- og bygningsmyndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven både føre tilsyn og følge opp ulovligheter dersom krav som er stilt til parkering i plangrunnlaget og/eller byggetillatelsen ikke blir oppfylt (KMD, 2018a, s. 12).

3.4 Koblingsregelen til plan- og bygningsloven

Etter 1997-loven hadde ikke kommunen hjemmel til å nekte seksjonering dersom de så at seksjoneringssaken var i strid med plan- og bygningsloven. Loven av 1997 ga kun avgrensningen om at bruksenheten måtte være «formålstjenlig» etter § 6 første ledd siste punktum. Dette førte i verste fall til at kommunen godkjente søknader om seksjonering som ikke oppfylte kravene plan- og bygningsloven stiller. Kommunen er både den som behandler søknader om seksjonering og plan- og bygningsmyndighet. I rapporten fra 2012 ble kommunene spurt om hvordan de så på forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven når det gjelder manglende hjemmel til å nekte seksjonering hvis det er i strid med krav til godkjent boenhet etter plan- og bygningsloven. Kortfattet ble dette sett på som «uklart/uheldig» og «problematisk/utfordrende» og flere kommenterte at det burde vært en samkjøring mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven (Aadland, 2012, s. 35). Undersøkelsen viste også at reglene håndheves ulikt i kommunene. Utvalget som ble satt for å se nærmere på eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven foreslo i utgangspunktet ingen kobling. Dette fikk blandet mottakelse i høringen, og da spesielt fra kommunene som ønsket at et krav etter plan- og bygningsloven skulle inntas i eierseksjonsloven (Wyller, 2021, s. 106-107).

Etter dagens eierseksjonslov § 7 tredje ledd «*har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven*» ved søknad som gjelder boligseksjon. I proposisjonen er koblingsregelen begrunnet slik:

«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 boligseksjon (eierseksjonsloven) og kravene til en boenhet (plan- og bygningsloven).

Å utforme en god og praktikabel regel er utfordrende. Regelen må være nøye balansert slik at den stopper de seksjoneringene det er ønskelig å forhindre, samtidig som den ikke rekker lengre enn det formålet tilsier. Krav fra plan- og bygningsregelverket må ikke slå inn i seksjoneringssaken på en måte som publikum vil oppfatte som urimelig.

Kommunene skal ikke få hjemmel til [å] kreve oppgraderinger til dagens kvalitetskrav for boliger bare fordi eieren ønsker å dele opp en eiendom i seksjoner»

(Prop. 39 L (2016-2017), s. 53).

Det vil si at kommunen kan nekte seksjonering dersom boenhetene ikke er lovlig etablert. Boenhetene må da inneholde hovedfunksjoner for bolig; egen inngang, stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Videre følger kravene til en selvstendig boenhet av Byggeteknisk forskrift (TEK17) og Byggesaksforskriften (SAK10) (Prop. 39 L (2016-2017), s. 53). I nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg vil dette kravet være ganske enkelt å imøtekomme ved at tillatelsen fra byggesaken fremlegges. Likevel kan bestemmelsen skape utfordringer ved seksjonering av eksisterende og eldre bygg. Her er det kanskje ikke gjort søknadspliktige arbeider i forbindelse med seksjoneringen og det kan bli vanskelig å fremlegge dokumentasjon på at dagens bruk er lovlig (Prop. 39 L (2016-2017), s.154). Søker kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper. Det skal være tilstrekkelig at søker viser til at seksjoneringen ikke medfører endret bruk og at enheten har vært i bruk over lenger tid (se kapittel 3.5.3).

Kan det ikke dokumenteres at alle boligseksjonene er godkjent, er utgangspunktet at seksjonering ikke skal godtas før de nødvendige tillatelser er gitt (Wyller, 2021, s. 108).

Ulempen med dette er at kommunene kan håndtere denne tolkningen forskjellig.

Koblingsregelen ble redegjort for i en masteroppgave med juridisk vinkling ved NMBU av Henriette Kullerud i 2018. Her var det søkelys på hvorfor vi fikk koblingsregelen og hvilken betydning den har for kommunen. Det vises til forsikringsselskapene Help og Protector som hadde en rekke mangelsaker i forbindelse med ulovlige boenheter, og det ble redegjort for konsekvensene av dette. I oppgaven kom hun frem til at en ansvarliggjøring av kommunen er en viktig faktor for å verne om forbrukerne, og at forbrukernes posisjon er styrket gjennom koblingen. Avhandlingen ble skrevet kort tid etter vi fikk den nye loven, og det ble konkludert

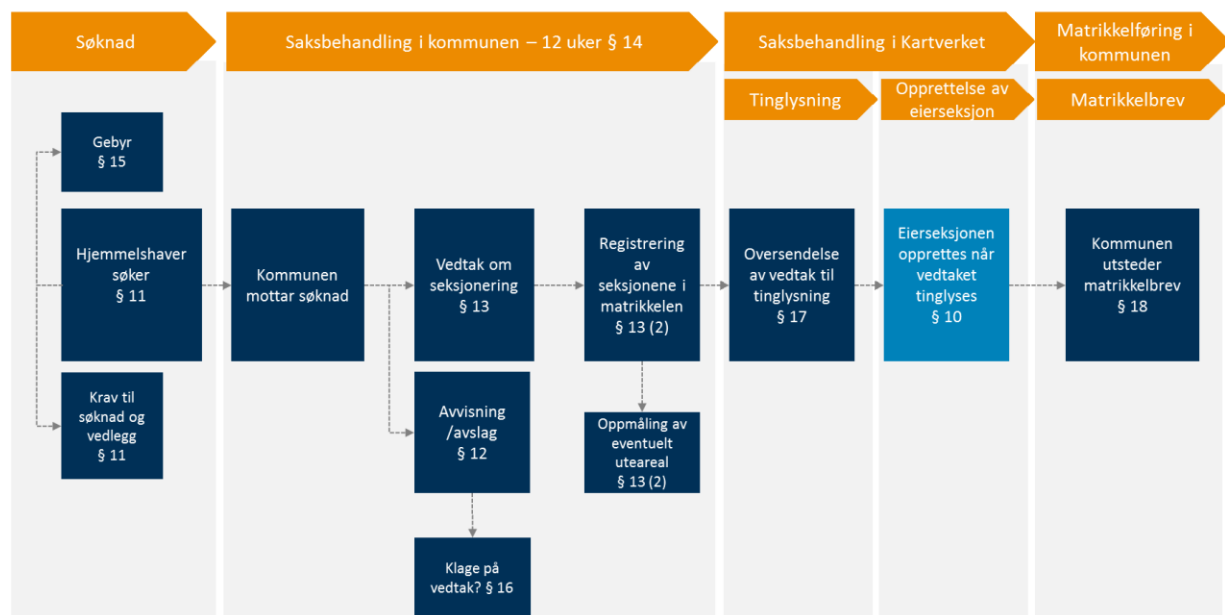
med at «hvordan hver enkelt kommune velger å løse utfordringene knyttet til dokumentasjonskravet og sitt ansvar for lovligheten gjenstår å se» (Kullerud, 2018, s.57).

3.5 Saksgangen

Med «saksgang» mener vi prosessen fra søknad om seksjonering blir sendt til kommune, og til den blir sendt videre fra kommunen til Kartverket for tinglysing. Ofte har utbygger et tidspress for å få seksjoneringen tinglyst da kjøperne er klare for å flytte inn i leilighetene, og det er store pengebeløp som står på konto. Pengene vil ikke bli overført til utbygger før dokumentene er tinglyst og overskjørtet (Codex, 2020).

For å gi en oversikt over seksjoneringsprosessen kan vi vise til illustrasjonen som er gitt i veilederen til eierseksjonslovens offentligrettslige regler (KMD, 2018a).

Seksjonering - steg for steg



Figur 1: «Seksjonering steg for steg» (KMD, 2018a, s. 19).

Illustrasjonen viser den «to-leddede prosessen» hvor kommunen først fatter vedtak om seksjonering, før Kartverket tinglyser vedtaket. Videre i kapittelet vil vi gi en nærmere beskrivelse av utvalgte ledd ved saksgangen hos kommunen.

3.5.1 Saksbehandlingsfrist

Tidsfristen for saksbehandlingen hos kommunen er etter eierseksjonsloven § 14 satt til 12 uker etter søknad er mottatt. Slik bestemmelse var det ikke i 1997-loven. Dersom det er mangler i søknaden og retting kreves, løper fristen igjen fra når kommunen har mottatt en rettet søknad. En konsekvens av fristoversittelse er at seksjoneringsgebyret kommunen skal få, reduseres med 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen oversittes jf. eierseksjonsloven § 15.

Ved seksjonering av utvendig tilleggsareal kreves det oppmåling, og det følger av matrikkelforskriften § 18 første ledd at fristen for å holde slik forretning er 16 uker.

Denne fristen kommer i tillegg til saksbehandlingsfristen og behandlingen kan dermed ta 28 uker.

I rapporten «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker» ga utbyggere uttrykk for at saksbehandlingstiden skapte flere utfordringer. Lang saksbehandlingstid kunne blant annet medføre store kapitalkostnader for utbyggere, med tanke på forsinkelser i byggeprosessen eller i overtakelsesprosessen (Aadland, 2012, s. 64-65).

3.5.2 Klagefrist

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet etter eierseksjonsloven § 16. Videre følger det av eierseksjonsloven § 17 at seksjoneringsvedtaket i utgangspunktet ikke skal sendes til tinglysing før eventuelle klager er avgjort, og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak. Adgangen til å klage har sammenheng med at seksjoneringsvedtaket er et enkeltvedtak, og dermed trer forvaltningsloven inn. Klagefristen er tre uker for den som har fått underretning om vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd (Wyller, 2021, s.166).

Videre følger det av forvaltningsloven § 29 annet ledd at fristen er den samme for andre klageberettigede som ikke er underrettet om vedtaket, men fristen starter først når de har fått eller burde fått kunnskap om enkeltvedtaket. Det fremkommer også at når det har gått tre måneder siden vedtaket ble truffet, er klagefristen uansett oversittet. Grunnlaget for tremånedersfristen er for å hindre at parter som i god tro har innrettet seg til vedtaket, skal få seg en ubehagelig overraskelse i form av en ny full overprøving (Wyller, 2021, s.163).

Ifølge Wyller påklages så godt som aldri positive seksjoneringsvedtak, og han mener vi tilsynelatende har fått en meningsløs regel som medfører tre uker «dødtid» i alle

seksjoneringssaker (Wyller, 2021, s. 166). I utbyggingsprosjekter hvor seksjoneringsprosessen ikke er satt i gang god tid før overlevering, kan da en konsekvens være at man ikke får oppgjøret samtidig som overtakelse fordi det enda ikke finnes seksjoner å overskjøte (Wyller, 2021, s.166).

I en tolkningsuttalelse fra departementet ble negative konsekvenser av reglen erkjent, som blant annet er at det kan ta lang tid. I uttalelsen av 30.august 2018 sa Kommunaldepartementet *«hvis det er klart at det ikke vil komme klager fordi klageretten er frafalt, kan seksjoneringsvedtaket sendes til tinglysing før fristen er ute»* (Wyller, 2021, s. 166). I uttalelsen kommer det også frem hvem de mener kan ha klagerett i positive seksjoneringsvedtak og derav hvis frafall av klageretten må man følgelig innhente bekreftelse fra vedkommende:

- **Leietakerne.**
- **Hjemmelshavere:** Om det er en annen som søker så har allerede hjemmelshaver gitt søker en konkret eller generell fullmakt som gir søkere kompetanse til å søke om seksjonering. Departementet syntes det da er vanskelig å se noen grunn til at vedkommende i ettertid skulle klage over den seksjoneringen han har gitt fullmakt til.
- **Registrerte festere.**
- **Rettighetshavere til tinglyssperrer.**
- **Panthavere:** Er det tale om seksjonering av nybygg bør det være tilstrekkelig å fremskaffe frafall av klagerett fra panthaver(e). Dette siden etter en urådighetserklæring må en nødvendigvis ha samtykket til seksjoneringssøknaden i første omgang, og det betyr at vedkommende allerede har gitt sin tilslutning.

I uttalelsen ble det ikke nevnt noe om formkrav når det gjelder frafall av klagerett, men seksjoneringsvedtaket må være truffet dersom man skal frafalle seg klageretten (Wyller, 2021, s. 167).

3.5.3 Veileder og vedlegg til seksjoneringssøknaden

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet en veileder for utfylling av søknad om seksjonering (vedlegg 5). Kartverket har informasjon til søker for seksjonering og reseksjonering på sine hjemmesider. De fleste kommuner har også informasjon om dette på sine egne hjemmesider. Selve seksjoneringssøknaden er et standardisert skjema som skal fylles ut og gir informasjon om hva som skal medfølge (vedlegg 7). For privatpersoner og aktører er det

disse dokumentene samt lovverket som gir indikasjon og forklaring på hva som skal med og utfylles i søknaden.

I eierseksjonsloven § 11 er det gitt regler om krav til søknaden samt hvilke vedlegg som skal medfølge. Vi vil bare gå nærmere inn på det som har relevans for denne oppgaven som er følgende:

Situasjonsplan og tegninger

Det følger av eierseksjonsloven § 11 annet ledd bokstav b og c at situasjonsplan og tegninger av bygninger skal medfølge i søknaden. Hovedformålet med disse vedleggene er å identifisere de enkelte bruksenhetene i forhold til hverandre og til fellesarealene (Wyller, 2021, s. 139).

Praksis er at søkers tegninger er de endelige tegningene som blir sendt til Kartverket. Etter loven er det ikke hjemmelshaveren som skal lage de endelige tegningene for oppdelingen, men de skal utarbeides av kommunen jf. eierseksjonsloven § 13. Uavhengig av loven er den faste praksis at kommunen enkelte ganger kan gjøre mindre korrigeringer på tegningene etter dialog med søker, men kommunen lager ikke nye tegninger på egenhånd (Wyller, 2021, s. 139).

Det er utarbeidet noen råd om hvordan tegningene med mer bør utformes, se vedlegg 6.

Egenerklæring

Av eierseksjonsloven § 11 tredje ledd fremgår det at søknaden skal inneholde en egenerklæring om at seksjoneringsvilkårene er oppfylt. Ifølge proposisjonen så skal «*kommunen selv kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt*», altså at egenerklæringen ikke skal legges uprøvet til grunn (Wyller, 2021, s. 141).

Loven og forarbeidet sier ikke noe om kommunen selv, eller søker skal fremskaffe eventuelle dokumenter som må kontrolleres av kommunen. Ved seksjonering av nybygg reiser ikke dette noen problemer i praksis; kommunen vil av gjeldende reguleringsplan og dokumentene i byggesaken kunne kontrollere at forholdet til plan- og bygningsloven er ivaretatt jf. eierseksjonsloven § 7 annet og tredje ledd (Wyller, 2021, s.141). Dermed trengs det ikke reguleringsplan eller ramme-/igangsettingstillatelse vedlagt i søknaden. Ved eldre bygg som skal seksjoneres er det mer uklart hvor langt søkerens dokumentasjonsplikt går når det gjelder å vise

at boligseksjonene oppfyller krav etter plan- og bygningsloven. Wyller påpeker hva søker må fremskaffe av dokumentasjon for å vise at boligbruken er lovlig etablert:

Det må være tilstrekkelig at egenerklæringen bekrefter boligbruken som lovlig etablert ved eldre bygg. Fremstår det som uklart om dette er rett, må kommunen undersøke dette og kan i så fall kreve ytterligere dokumentasjon (Wyller, 2021, s.142).

Det er også lagt til grunn at dersom boligen ikke var søknadspliktig da den ble etablert, og har vært brukt som bolig etter den tid, vil bruken i seg selv være tilstrekkelig dokumentasjon på at den er lovlig (Wyller, 2021, s. 142).

Om en etablert bruk av eldre bolig er lovlig eller ikke, må avgjøres ut fra de regler som gjaldt da boligen ble tatt i bruk. Wyller peker på at: «*Nye krav etter ulike bygningslover og forskrifter ble som regel ikke gjort gjeldende for eksisterende bygninger og bruken av disse*» (Wyller, 2021, s. 142). Det at boligen ikke oppfyller dagens krav betyr dermed ikke at bruken er ulovlig, men på en annen side er det ikke avgjørende at det dreier seg om langvarig bruk. Det er avgjørende for eldre boliger om det er gitt tillatelse etter de regler som gjaldt den gang, for eksempel var etablering av ny boenhet søknadspliktig etter bygningslovene av 1924 og 1965. Er tillatelse gitt etter disse lovene kan ikke seksjonering nektes, men om det ikke er gitt tillatelse må søker i så fall oppgradere boligen slik at den møter kravene etter dagens lovgivning herunder byggeteknisk forskrift (TEK17) (Wyller, 2021, s. 142).

3.5.4 Skjønn

I eierseksjonsloven § 7 finner vi de materielle vilkårene for seksjonering. Første ledd presiserer at søker har krav på seksjonering når lovens vilkår er oppfylt. Med andre ord er det ikke noe rom for skjønn fra kommunens side når det gjelder om seksjonering er hensiktsmessig eller ikke (Wyller, 2021, s.86). Det kommunale selvstyret har lenge vært en del av samfunnsordningen i Norge, og handler i prinsippet om kommunenes rett til å styre seg selv (Prop. 46 L (2017-2018)). Kommunelovens bestemmelser om saksbehandling bygger opp under kommunene som selvstendige organer med beslutningsadgang og selvstendig ansvar. Lovverket har en lang rekke bestemmelser som griper inn i det kommunale selvstyret slik som eierseksjonsloven som pålegger kommunen å utføre saksbehandling av seksjoneringssøknader. Grunnet det kommunale

selvstyret har mange kommuner tilegnet seg egen praksis ved saksbehandling. Det er svært begrenset rom for skjønn i forbindelse med selve seksjoneringen etter bestemmelsene i loven.

I rapporten til Aadland fremkommer det at det er svært forskjellige syn på hvilket skjønn eierseksjonsloven av 1997 gav kommunen og hvordan de utøvet dette skjønnnet i visse tilfeller (Aadland, 2012). Rapporten trekker særlig frem at det etter gammel lov ble en skønnsvurdering rundt:

- Parkeringsbestemmelsen: § 6 annet ledd tredje punktum annen del gav uheldige resultater i parkeringssaker, og regelen ble praktisert ulikt i kommunene ved fordeling av parkeringsareal i seksjoneringssakene. I rapporten kommer det frem at Oslo kommune, Bergen kommune og Drammen kommune tolket regelen ulikt.
- Seksjonering av planlagt ny bebyggelse: En kunne enten seksjonere bestående bygninger som er ferdig utbygd eller planlagte bygninger hvor igangsettelsestillatelse foreligger. Det betyr at man ikke kunne seksjonere en kombinasjon av bestående bygninger og planlagte bygninger som ikke var ferdig utbygd. Reglene ga grunnlag for betydelig skønnsutøvelse når kommunene skulle ta stilling til om vilkårene var oppfylt for disse situasjonene.

I en artikkel skrevet av Gammelmo og Aadland mener de *«alle aktører i en seksjoneringssak er tjent med at loven praktiseres likt, uavhengig av hvilken kommune saken gjennomføres i»* (Gammelmo & Aadland, 2016). Dette er noe vi vil se nærmere på i denne oppgaven.

4. Spørreundersøkelse

I dette kapittelet presenteres empiri knyttet til oppgavens kvantitative del som er resultatene fra spørreundersøkelsen. Undersøkelsen ble gjennomført i desember 2020, og er ment som en inngang til det videre arbeidet. Undersøkelsen er knyttet til problemstillingene vi fant interessante til eierseksjonsloven da vi startet arbeidet med prosjektet.

Formålet med en kvantitativ del var å få bekreftet relevansen, samt få innvendinger på temaer som burde undersøkes nærmere. Som nevnt i kapittel 2.1.3 var det totalt 31 respondenter som gjennomførte undersøkelsen. Spørreskjemaet bestod av 18 spørsmål (vedlegg 1), og det må vektlegges at besvarelsene stort sett er fra ansatte i den kommunale sektor. Tallene vil av denne grunn kanskje ikke være representative for alle sider av saken. Alle spørsmålene var obligatoriske å besvare for å gå videre til neste spørsmål. Derfor er $n = 31$ på alle spørsmål. På enkelte spørsmål var det mulig å avgi flere svar, og dette er tilfellet i de diagrammene hvor summer er over hundre prosent.

Spørsmål 1 til 5 i undersøkelsen var innledende, og disse var knyttet til erfaring og respondentenes geografiske plassering. Hensikten med dette var å kategorisere eller trekke sammenhenger blant respondentene ved de avgitte svarene. Besvarelsene har geografisk spredning over de ulike landsdelene i Norge, slik som diagram 1 i kapittel 2.1.3 viser.

For å gi en bedre innsikt i hvem som har besvart undersøkelsen er det laget en oversikt over erfaring og utdanning. Av respondentene i undersøkelsen har 42 % mer enn 10 års erfaring, og 32 % har 3-10 års erfaring knyttet til seksjonering. Henholdsvis har også 74 % høyere utdanning.

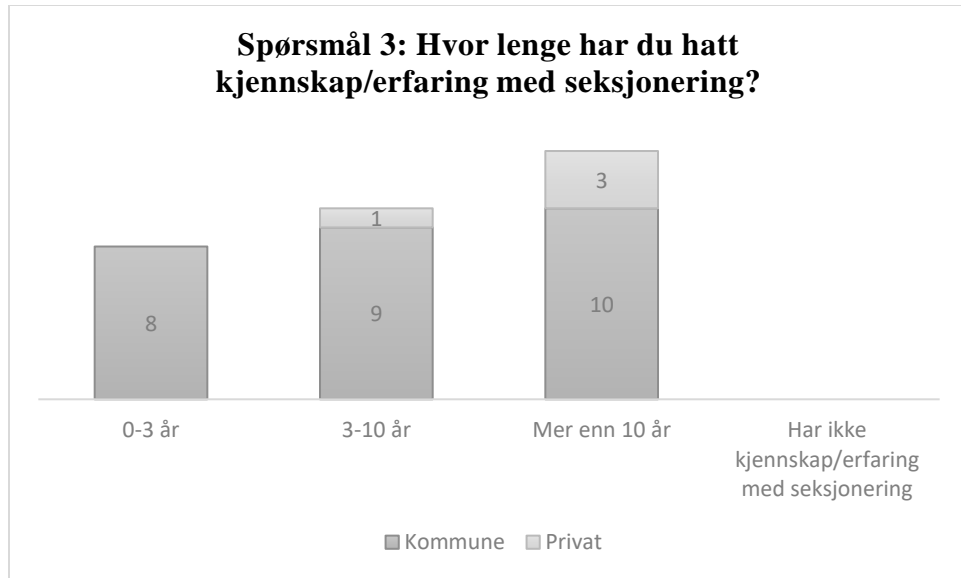


Diagram 3: Kjennskap/erfaring knyttet til seksjonering.

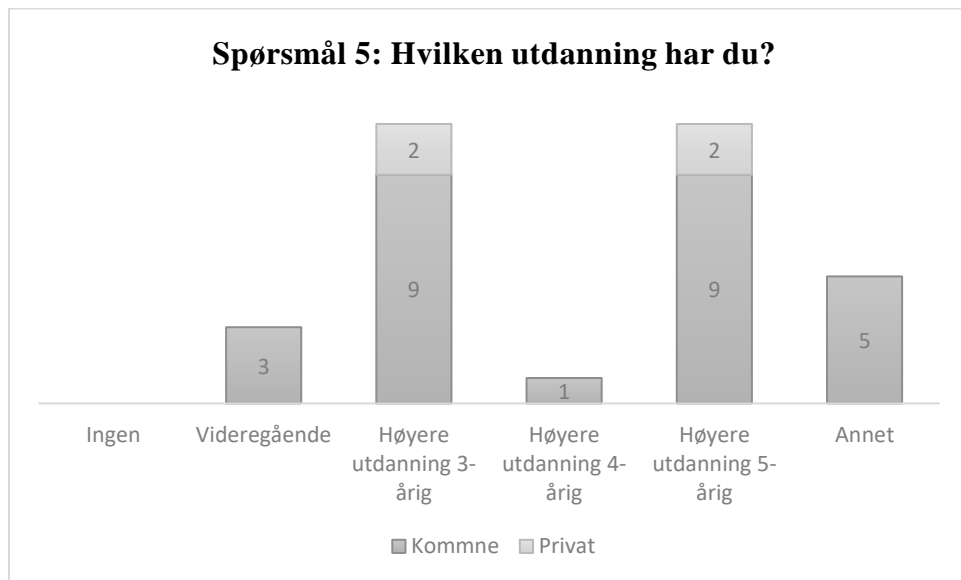


Diagram 4: Utdanning.

Med disse tallene kan vi si at svarene som er gitt i undersøkelsen er troverdige ettersom majoriteten av respondentene har flere års erfaring og høyere utdanning. Gjennomsnittstiden på å gjennomføre undersøkelsen var cirka åtte minutter, og det kan tenkes at dette trekker troverdigheten ned.

4.1 Resultater fra spørreundersøkelse

Følgende vil vi presentere resultatene av spørreundersøkelsen ved fremvisning av spørsmål med tilhørende diagram og kommentarer. I diagrammene står nummereringen på spørsmålet.

Rekkefølgen dette presenteres i samsvarer ikke med rekkefølgen i selve spørreundersøkelsen.

Dette er gjort for å koble resultatene fra undersøkelsen kronologisk opp mot problemstillingene beskrevet i kapittel 1.3. Respondentens kommentarer er uthevet i bokser.

Innholdet av funnene i dette kapittelet vil kobles opp mot drøftelsene i kapittel 5. Dette er gjort for å koble funne fra begge innsamlingsmetodene opp mot problemstillingene. På denne måten vil drøftelsen inneholde flere perspektiver, samt gjøre det mulig å underbygge påstander.

4.1.1 Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem

I forbindelse med lovendringen var det ulike synspunkter på hvorvidt det ville være hensiktsmessig å flytte tidspunktet for seksjonering fra igangsettelse til rammetillatelse (Prop. 39 L (2016-2017), s. 76). Vi så det derfor interessant å spørre respondentene hvorvidt de mente dette var hensiktsmessig.

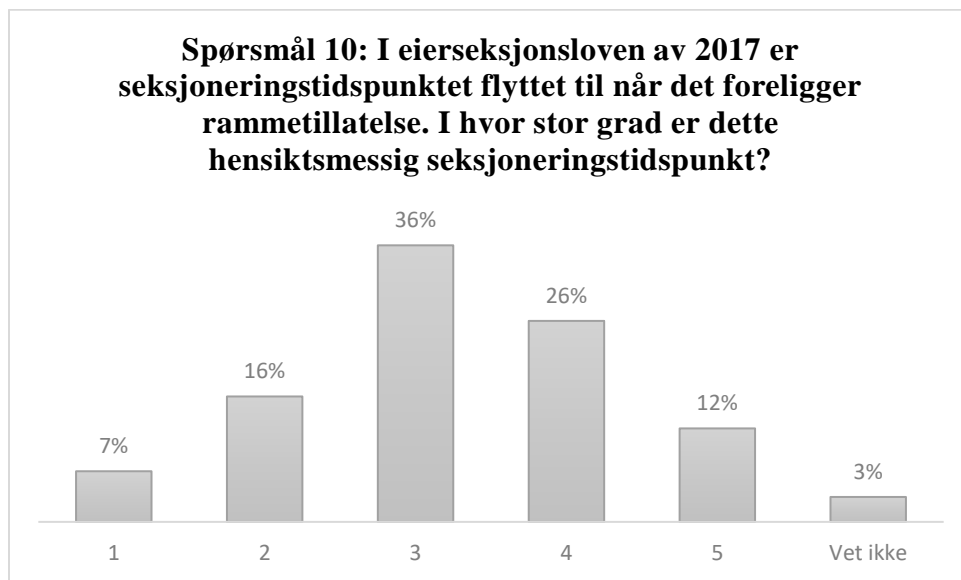


Diagram 5: Seksjoneringstidspunkt (hvorav 1 er i liten grad, 5 er i stor grad).

Svarene indikerer at det er ulike meninger rundt temaet. Likevel stiller flertallet seg «i midten».

Vi ba respondentene presisere hvorfor/hvorfor ikke de mener seksjonering ved rammetillatelse er hensiktsmessig. Her kommenterte respondentene blant annet:

- *Byggetillatelse er viktig, men tillates luftslopp som ikke bygges (rangering 5 i spml. 10).*
- *Av hensyn til utbygger som kan realisere kapital ved å ta opp lån i eller salg av en seksjon tidligere i en utbyggingsprosess (rangering 4 i spml. 10).*
- *Det kan nok være gunstig for utbygger, men jeg pleier advare fordi det ofte blir endringer fram til igangsettingstillatelse (rangering 2 i spml. 10).*
- *Mindre mas fra utbygger, men kan også medføre ny reseksjonering da ramme blir endret (rangering 4 i spml. 10).*
- *Seksjonering bør være en del av prosjektering for å unngå problemer (rangering 5 i spml. 10).*
- *I all hovedsak er dette fordel økonomisk for eier/utbygger. Da kan de selge tidligere i byggeprosessen (rangering 4 i spml. 10).*

Boks 1: Seksjoneringstidspunkt.

Ut fra kommentarene ser det ut som flere mener tidspunktet kan være gunstig og skape mer fleksibilitet for utbygger. Videre ønsket vi å undersøke hvorvidt seksjoneringstidspunktet kan skape utfordringer.

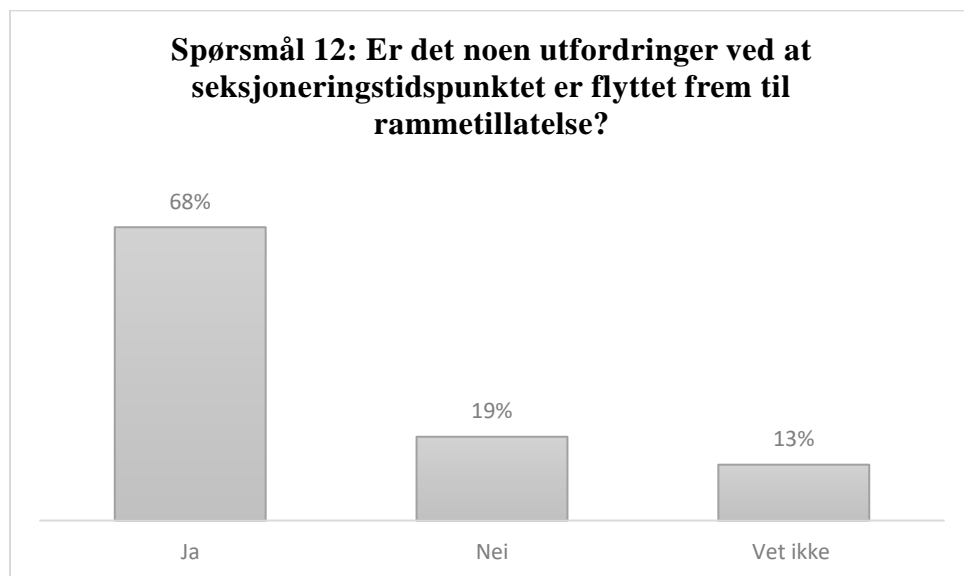


Diagram 6: Utfordringer ved seksjoneringstidspunkt.

Vi ba respondentene presisere hva som kan være utfordrende. På dette spørsmålet fikk vi mange tilnærmet like kommentarer, og det som gikk igjen var blant annet:

- *Det er ikke gitt at utbyggingen skjer i tråd med plantegningene i rammetillatelse.*
- *Det skjer ofte endringer etterpå både for bygg og utearealer – kan medføre behov for reseksjonering.*
- *Kan medføre ny reseksjonering fordi rammetillatelse bli endret.*
- *Endringer i byggeprosessen utløser reseksjoneringsplikten.*
- *Vi har enda ikke fått noen søknader på rammetillatelse.*
- *Hvis det blir endringer eller at deler av prosjektet ikke bli bygget.*
- *Bygget kan bli endret i byggeprosessen, og ikke lenger stemme med seksjoneringen.*
- *Det kan være bra for utbygger, men ofte er det endringer i bygget frem til IG, og da blir det krøll.*
- *Kan seksjonere «luftslott» som aldri blir bygget.*
- *Ved oppføring av flere boligbygg på en eiendom er kunden bekymret for at de ønsker å endre planene sine underveis.*

Boks 2: Utfordringer ved seksjoneringstidspunkt.

I hovedsak handler kommentarene om endringer i planene underveis som fører til behov for reseksjonering og bygg som ikke blir bygget – «luftslott». Selv om en stor andel i spørsmål 10 mener at seksjoneringstidspunktet er hensiktsmessig, svarer også 68 % at tidspunktet kan være utfordrende.

4.1.2 Organisering av areal ved seksjonering

Vi var òg nysgjerrige på hva som er normalen ved organisering av parkeringsareal og hvilke konsekvenser det har at utbygger selv kan bestemme hvordan parkeringen skal fordeles.

I proposisjonen (Prop. 39 L (2016-2017, s.47) kom det frem at parkering var noe som reiste kompliserte spørsmål. Vi spurte derfor hvordan respondentene erfarer at parkeringsarealet blir organisert. Her var det mulig å velge flere svaralternativer og legge til ytterligere kommentar.

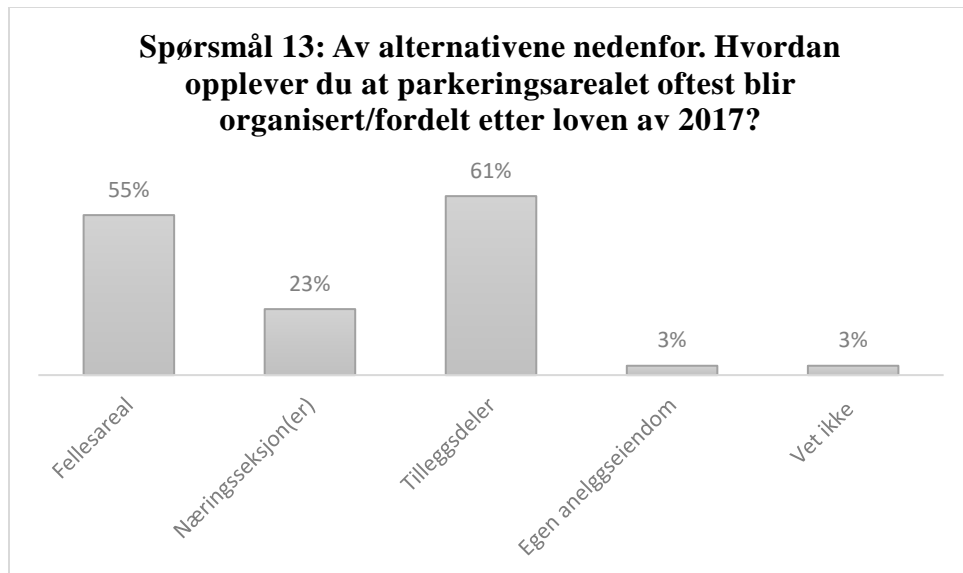


Diagram 7: Parkeringsareal.

Videre lurte vi på om parkeringsorganiseringen byr på noen utfordringer.

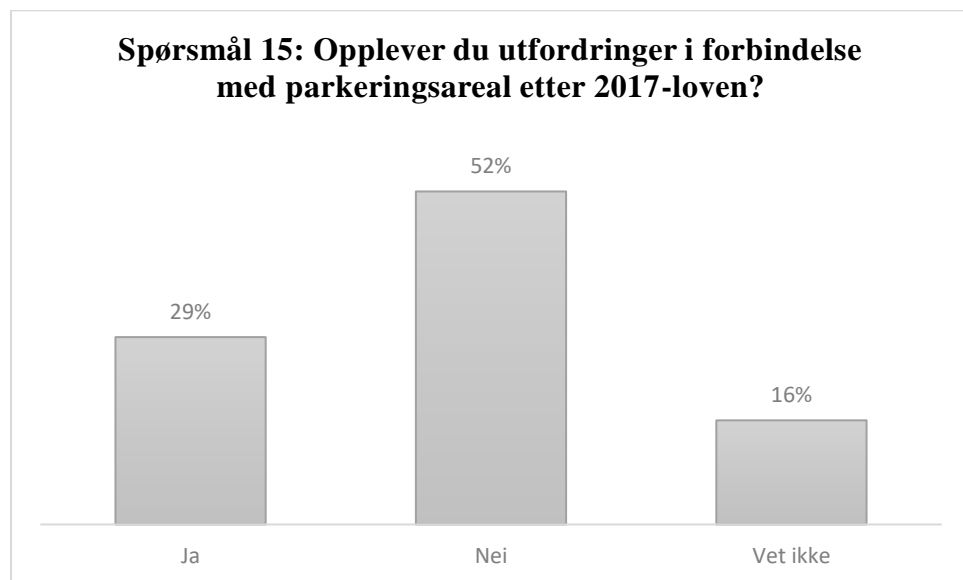


Diagram 8: Utfordringer ved parkeringsareal.

Flertallet av respondentene oppgir at dette ikke er utfordrende. På dette spørsmålet fikk vi fire kommentarer. Det ble blant annet nevnt at seksjonering av eldre boliger der det ikke er tatt stilling til parkering i byggetillatelsen kan by på utfordringer. Det ble også kommentert at det ofte ble stilt mange krav i reguleringsplanen slik som antall plasser per kvadratmeter bolig, HC-plasser, EL-ladere, hvor nære bygget, i parkeringskjeller og gjesteparkeringer.

4.1.3 Kobling til plan- og bygningsloven

Som det kommer frem av teorien mente kommunene det var problematisk at det ikke var noen kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven etter loven av 1997. Vi spurte dermed respondentene om de mener koblingsregelen oppfyller sin hensikt.

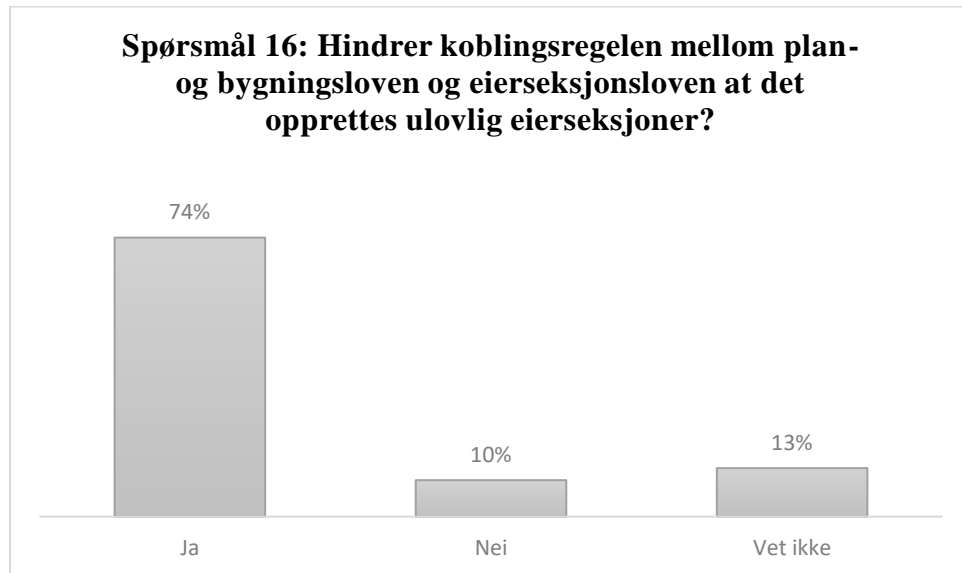


Diagram 9: Koblingsregelen.

Diagrammet viser at flertallet av respondentene mener koblingsregelen hindrer at det opprettes ulovlige eierseksjoner. Det var også mulig å komme med ytterligere kommentar:

- *Nei, men kanskje i større grad enn før.*
- *Vet ikke, til en viss grad. Men ulovlige ombygginger fanges ikke opp pluss veldig gamle bygg er utfordrende å vite hva som er godkjent.*
- *Ja, men fylkesmannen er ikke så streng, og sier vi må bruke skjønn...*

Boks 3: Koblingsregelen.

4.1.4 Saksgang

Etter 1997-loven kunne lang saksbehandlingstid være et problem. Det var derfor interessant å undersøke om bestemmelsen om saksbehandlingstid har fått effekt i praksis.

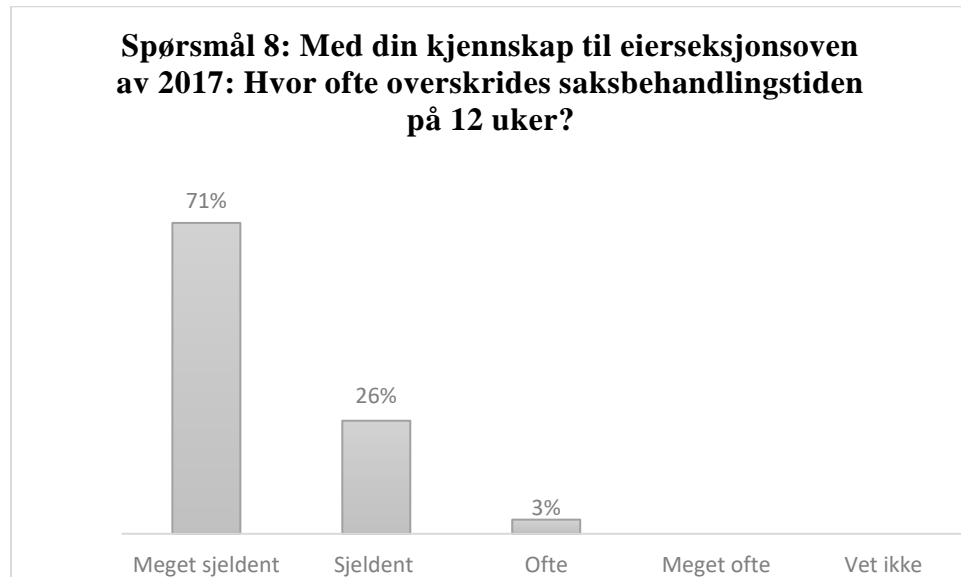


Diagram 10: Saksbehandlingstiden.

Sett ut fra dataene i undersøkelsen blir saksbehandlingstiden «meget sjeldent» overskredet. Vi fikk også én kommentar hvor det stod «har aldri skjedd». Vedkommende jobber i kommunal sektor med behandling av søknader om seksjonering.

Ettersom vi ønsket å undersøke effektivitet mellom kommune og utbygger fant vi det relevant å spørre om mangelfulle søknader er noe som oppleves ofte, da dette kan ha betydning for saksbehandlingstiden.

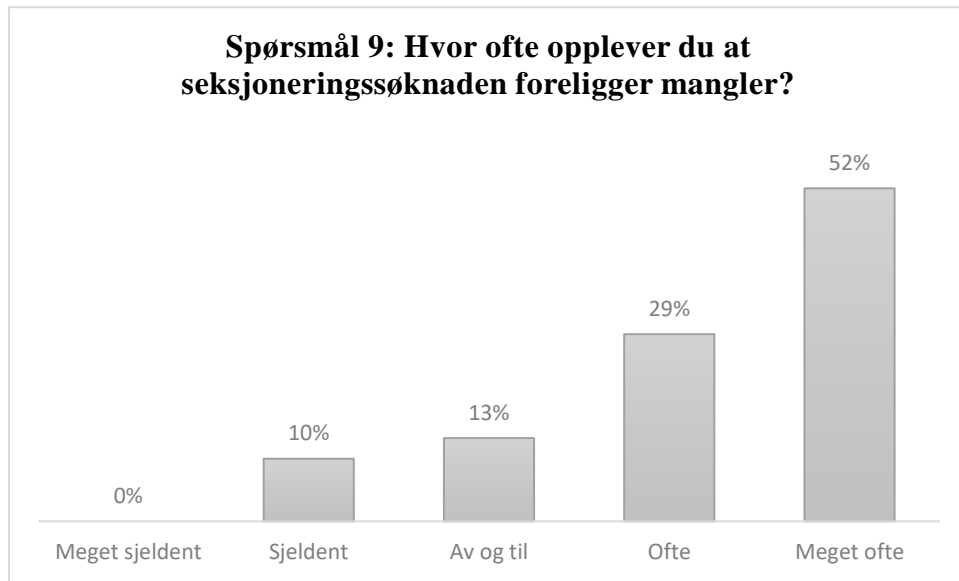


Diagram 11: Seksjoneringssøknad.

Spørsmålet ovenfor gir interessante funn, og gir en indikasjon på at søknadene ofte foreligger mangler da 52 % har svart «meget ofte» og 29 % «ofte». I spørsmålet var det også mulighet til å legge med kommentar for å presisere. Her kom det fem kommentarer, og det ser ut som hovedproblemet er at det ikke foreligger korrekte tegninger til seksjoneringssøknaden. Her er tre kommentarer som vi fant relevante:

- *Meget ofte, ofte feil utfylt søknadsskjema, samt feil på plantegninger.*
- *Meget ofte, utfylling av søknaden og tegningene.*
- *Ofte, veldig ulikt hvordan de enkelte kommuner behandler søknader, tegninger og vedtekter (jobber i privat sektor).*

Boks 4: Seksjoneringssøknad.

4.1.5 Overordnet

I undersøkelsen ble det også stilt noen overordnede spørsmål som omhandler eierseksjonsloven av 2017 i sin helhet. Først og fremst var vi nysgjerrige på hvor godt respondentene mener loven fungerer.

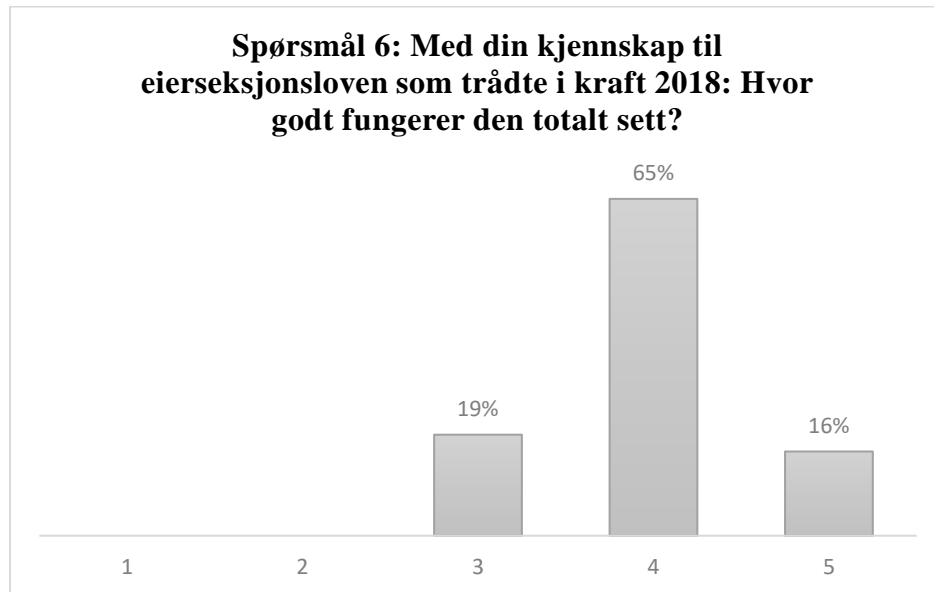


Diagram 12: Eierseksjonsloven totalt sett (hvorav 1 er i liten grad, 5 er i stor grad).

Som diagrammet viser er det ikke gitt lavere rangering enn 3, og 65 % har gitt rangeringen 4. Dette kan antyde at flertallet mener eierseksjonsloven fungerer godt. På dette spørsmålet var det også mulig å legge til kommentar:

- *Lov og veiledning kan være noe uklart i enkelte saker (rangering 4).*
- *Bedre knyttet til plan- og bygningsloven (rangering 4).*
- *For det første: § 7 tredje ledd skaper usikkerhet: Hvor mye kan seksjoneringen avvike fra godkjente byggesaks tegninger? Det er også utfordrende med gamle bygg. For det andre: klagefristen (rangering 3).*

Boks 5: Eierseksjonsloven totalt sett.

Det ble også stilt spørsmål om hvorvidt dagens lov fungerer sammenlignet med lov av 1997.



Diagram 13: Ny kontra gammel lov.

Som diagrammet viser kan vi se at flertallet mener loven fungerer «bedre» eller «mye bedre». Ettersom åtte av respondentene har 0-3 års erfaring med loven av 2017, har blant annet disse gitt svaralternativet «vet ikke».

Da arbeidet med masteroppgaven begynte, så vi det relevant å undersøke hvorvidt loven sikrer effektivitet og samarbeid mellom utbygger og kommune. Vi spurte derfor respondentene i undersøkelsen om dette.

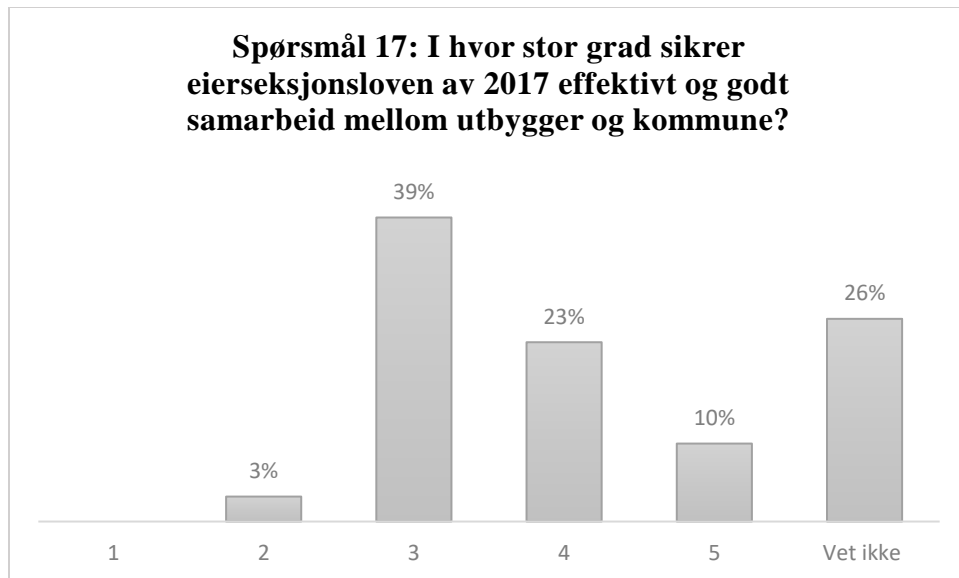


Diagram 14: Effektivitet og samarbeid mellom kommune og utbygger.

Svarene tilsier at loven til en viss grad sikrer effektivitet og samarbeid mellom kommune og utbygger. Gjennomsnittssvaret ligger på «middels godt», og det er kun én respondent som har avgitt rangering to. Respondentene hadde også mulighet til å kommentere:

- *Vi har få store saker, men opplever at prosjektene er planlagt uten tanke på seksjonering.*
- *Effektivt er det ikke, og utbygger mener nok vi krever for mye og detaljert dokumentasjon.*
- *Klagefristen på godkjente vedtekter er veldig frustrerende for utbygger.*

Boks 6: Effektivitet og samarbeid mellom utbygger og kommune.

Ved dette spørsmålet må vi bemerke at undersøkelsen ble gjennomført tidlig i prosjektet. Etter responsen på spørsmålet og nærmere studie anså vi det ikke lenger like relevant å undersøke hvorvidt loven sikrer samarbeid, men heller fleksibilitet. Respondentene fikk også mulighet til å komme med innvendinger eller utfordringer de mener er viktig å belyse i forbindelse med eierseksjonsloven av 2017. Her ble det gitt følgende kommentarer:

- *Fortsatt utbyggere som ikke seksjonerer uteareal for å spare penger, selv om hensikten er at de skal ha egne uteareal. Gjelder tomannsboliger/rekkehus.*
- *3 ukers ventetid etter vedtak er truffet før innsending til tinglysing.*
- *Flest tilbakemeldinger fra rekvirenter om behovet for 3 ukers klagefrist.*
- *Utbygging i flere etapper medfører flere eierseksjonssameier, som naturlig burde være samlet. Så hele eiendommen må seksjoneres samtidig, og det er «vanskelig» å sammenslå. Det skaper uheldige sameier.*
- *Loven er veldig grundig og detaljert på noen områder, mens på andre områder er det motsatt.*
- *Klagefristen.*

Boks 7: Øvrige kommentarer.

4.2 Grunnlag for videre undersøkelser

Resultatene tyder på at respondentene er forholdsvis enige i at loven av 2017 fungerer bedre enn loven av 1997. Likevel er det fortsatt elementer som er utfordrende ved loven. Blant annet ser vi at det var stor respons på spørsmål 12, hvor vi spurte om det var noen utfordringer ved at seksjoneringstidspunktet er flyttet frem. Her svarte hele 68 % at dette var utfordrende fordi det blant annet kan føre til at man må reseksjonere som følge av endringer underveis i byggeprosjektet. Da vi spurte i hvilken grad det er hensiktsmessig at seksjoneringstidspunktet er flyttet frem, fikk vi svar som dekket hele skalaen. Av respondentene ga 35 % rangering 3, og 26 % ga rangering 4. Dette må tolkes som at de mener det er hensiktsmessig til en viss grad, selv om det også er med på å skape utfordringer. Det er også flere som har nevnt at klagefristen er utfordrende. Selve spørreundersøkelsen gir ikke klart svar på hva det innebærer, og dette vil undersøkes nærmere. Vi ser også at 52 % har svart at søknaden foreligger mangler «meget ofte». Hva som mangler vil naturligvis variere, men hvorfor er det slik at søknadene foreligger mangler så ofte? Dette ønskes besvart ved hjelp av intervjuer.

Majoriteten av besvarelsene er avgitt av personer som jobber i den kommunale sektor. Det blir dermed vanskelig å se om det private og offentlige har samme oppfatning av de ulike temaene i spørreundersøkelsen. Det vil være relevant å undersøke dette nærmere i den kvalitative delen når

vi presenterer empirien fra intervjuene. Når det gjelder svarraten fra den kommunale sektoren ser vi at det er korrespondanse mellom svarene, og det tyder på at de har ganske lik oppfatning av de ulike temaene.

5. Intervju og drøftelse

I dette kapittelet presenteres det innsamlede datamaterialet gjennom de kvalitative intervjuene til hver enkelt underproblemstilling. Enkelte problemstillinger (kapittel 5.2 og 5.4) omfatter flere undertemaer, og for å presentere på en oversiktlig måte vil disse temaene presenteres med underoverskrifter i kursiv. Kommunens perspektiver vil presenteres først, deretter de private perspektiver. Deler av empirien vil presenteres med tilnærmet like spørsmål som ble stilt under intervjuene. Etter presentasjon av empiri til hver enkelt underproblemstilling, vil tilhørende drøftelse følge.

Som illustrert i kapittel 2.2.3 har vi kodifisert respondentene for å sikre anonymitet. Når det gjelder respondenter fra den kommunale sektor bruker vi kodifiseringen «K1-K7», og blant de private aktørene bruker vi «P1-P6». Utvalget består av totalt 13 respondenter som vist i tabellen nedenfor.

Tabell 6: Kodifisering av respondenter.

| Kommune | | Privat | |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|
| K1 | Mindre kommune | P1 <i>To representanter</i> | Boligbyggelag |
| K2 | Mindre kommune | P2 | Boligbyggelag |
| K3 | Mellomstor kommune | P3 | Boligbyggelag |
| K4 | Mellomstor kommune | P4 | Utbygger |
| K5 <i>To representanter</i> | Stor kommune | P5 | Rådgivende firma |
| K6 <i>To representanter</i> | Stor kommune | P6 | Rådgivende firma |
| K7 | Stor kommune | | |

5.1 Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem

Hensikten med underproblemstillingen er å få innsikt i praktiseringen av rammetillatelse som seksjoneringstidspunkt, og hvilken betydning det har for kommunene og de private aktørene. Spørsmålene knyttet til dette tema - dreier seg om lovendringen har oppfylt sin hensikt, i hvilken grad muligheten til å seksjonere ved rammetillatelse praktiseres, og i så fall hvilke konsekvenser det har.

Underproblemstilling 1: Hvilken betydning har det at seksjoneringstidspunktet er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse?

5.1.1 Empiri underproblemstilling 1

Kommune

Først og fremst ønsker vi å finne ut i hvor stor grad muligheten til å seksjonere ved rammetillatelse utnyttes. Det vil også undersøkes om kommunene har rutiner for oppfølging, og om bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 som gir kommunen adgang til å kreve reseksjonering utnyttes.

Utnyttes muligheten til å søke om seksjonering ved rammetillatelse i stor grad?

Tabell 7: Seksjonering ved rammetillatelse, kommune.

| | |
|----------------------|--|
| K1 | Begge deler utnyttes, seksjonering på ramme brukes gjerne på store tiltak. |
| K2 | Har ikke erfart det. |
| K3 | Ja, spesielt ved nybygg. |
| K4 | Nei, har ikke skjedd enda. |
| K5 to representanter | Ja, det meste kommer inn på ramme. |
| K6 to representanter | Veldig lite. |
| K7 | Ikke så veldig mye. |

Som oversikten viser er det varierende i hvilken grad kommunene opplever at det seksjoneres ved rammetillatelse. Vi kan også se at i kommunene hvor det seksjoneres i større grad ved rammetillatelse, er dette kommuner innenfor kategorien «mellomstor» eller «stor». I de kommunene hvor muligheten utnyttes i liten grad har flere av respondentene gitt uttrykk for at

det kan virke som om muligheten ikke er fanget opp. *«De venter gjerne til 14 dager før innflytting, også har de det jo skrekkelig travelt og kommer i siste liten. Har foreløpig ikke sett noen virkning av at tidspunktet er flyttet frem»* (K4). Det har også blitt sagt at *«det virker som de fleste vil ha mye avklart før de søker om seksjonering, og da foreligger det stort sett igangsettelsestillatelse. Muligheten til å seksjonere tidligere blir ikke så mye brukt»*, fortalte K7.

K5 har gitt uttrykk for at de fleste seksjoneringssøknader de mottar er ved rammetillatelse. Respondenten mener dette har løst et problem i bransjen, men også for privatpersoner som slipper å vente lenge med å ta opp store lån. K3 oppga også at det i stor grad seksjoneres ved rammetillatelse, og da særlig nybygg: *«For vår del ser vi at det blir mer jobb og det er mye dokumentasjon som må fremlegges for Kartverket for at de skal forstå endringen som har skjedd, for eksempel at leiligheten har blitt større»* (K3).

Hvilken betydning mener du (som ansatt i kommunen) det har at seksjoneringstidspunktet er flyttet frem?

Betydning vil naturligvis ha sammenheng med hvor ofte de ansatte i kommunen opplever å motta søknader ved rammetillatelse. For de kommunene som ikke har opplevd, eller svært sjeldent har opplevd at det søkes om seksjonering ved rammetillatelse, har tidspunktet liten betydning. K2 og K4 oppga at de ikke har erfaring med endringen enda. K6 er en kommune som går under kategorien «stor kommune». Her ble det nevnt at de i 2020 ikke hadde noen saker hvor det ble søkt om seksjonering ved rammetillatelse, og at ved alle nybygg ble det søkt om seksjonering ved igangsettelsestillatelse. Videre ble det sagt *«mitt inntrykk når jeg ser gjennom byggesakene er at det er mange endringer mellom rammetillatelse og igangsettelse. Er vell i forbindelse med salg hvor de ser at det ikke var marked for en så stor leilighet som først antatt også deler de den opp i to»*.

K1 mener tidspunktet er hensiktsmessig. Likevel bemerkes faren for å bygge luftslott fordi det bare er en byggetillatelse som «ligger i skuffen». Ved store tiltak kommer gjerne søknaden om seksjonering samtidig eller rett etter gitt byggetillatelse. *«Det er hele tiden snakk om tid og penger for utbyggerne»* (K1).

Vi kan se at K3 og K5 er de kommunene vi har hatt kontakt med som i størst grad opplever at seksjonering ved rammetillatelse praktiseres. K3 går under kategorien «mellomstor kommune»

og opplever at dette kan føre til merarbeid, særlig ved reseksjonering i etterkant. Likevel pekte respondenten på at det er en bra ting fordi *«utbygger kan da få gjennomført prosjektet på en smidig måte»*. Under intervjuet brukte respondenten følgende eksempel:

«Du kan tenke deg et område hvor det bygges 150 leiligheter. Også finner de ut midt under byggeprosessen at de heller lager en parkeringskjeller under, de finner ut at byggene som har parkeringskjeller selger bedre enn de som ikke har det. De legger da til en parkeringskjeller også må alt reseksjoneres» (K3).

Det ble nevnt at det er mye dokumentasjon som må fremlegges for Kartverket for at de skal forstå endringen som har skjedd, for eksempel hvis leiligheten har blitt større. Da skal det også betales dokumentavgift for økningen av eierbrøk. Kartverket ser bare endringene på papiret, slik at det kan føre med seg problemer for de i kommunen, men også for utbygger med reseksjonering i etterkant. Det kan være mange samtykker som må innhentes, og det kan være problemer med å få det gjennom tinglysingen og berørte panthavere (K3).

K5 går under kategorien «stor kommune», og mener det at tidspunktet er flyttet frem har løst problemet ved seksjonering av eksisterende bygg. Tidligere var det krav om at bruksenhetene måtte være ferdig utbygd ved seksjonering av eksisterende bygg. Dette skapte konflikt med søkerne fordi de mente det var en totalrenovering de hadde gjort, og dermed var det på rammetillatelse, mens det egentlig var en ombygging av seksjonert sameie og dermed ferdig utbygd. Det ble også trukket frem at det går mindre tid til å gå på befaring. Tidligere var dette noe som tok *«enormt med kapasitet og tid»* ettersom bestående bygninger ikke hadde noen rammetillatelse, og de måtte befare seksjonene for å se at virkeligheten samsvarte med tegningene. Respondenten mener det å flytte tidspunktet frem er positivt når det er snakk om saksbehandlingstiden, og at dette har gjort at de er mer effektive. Den negative siden er at det i byggesak ofte skjer mange endringer mellom rammetillatelsen og igangsettelse. Dette kan føre til at når arbeidet er ferdig har de egentlig en planløsning som ikke er identisk med den godkjente plantegningen i rammetillatelsen. *«Vi tenker sånn at det er mer privatrettslig så da får de sende inn nye plantegninger i en reseksjonering. Så den oppgaven med å påse det har vi skjøvet bak oss» (K5).*

Uavhengig av i hvor stor grad kommunene opplever at det tidlige seksjoneringstidspunktet blir benyttet, er det ingen av respondentene som har gitt uttrykk for at tidspunktet ikke er hensiktsmessig. Fellesnevneren er at det er «*en fin ting for utbygger*» (K3) og «*tidligere måtte de være mer nøye med at ting var ferdig, dette slipper de nå og er kanskje mer hensiktsmessig for den som søker*» (K6). Den negative siden som trekkes frem fra respondentene er dersom det skjer endringer i plantegningene. Videre er det ingen som fortalte at de har opplevd tidspunktet som problematisk.

Vi var også nysgjerrige på kommunens rutine for oppfølging, og hvordan eller i hvilken grad kommunene praktiserer bestemmelsen som gir de mulighet til å kreve reseksjonering dersom det foreligger «avvik av betydning» etter eierseksjonsloven § 22. Per i dag er det ingen respondenter som har benyttet den. Det ble blant annet nevnt at det er vanskelig å plukke opp, og at utbyggerne er flinke til å følge opp selv. K5 trakk frem at bestemmelsen er en «kan»-bestemmelse, og at de er veldig forsiktige med å bruke slike bestemmelser, «*vi kan ikke sitte som noe ordenspoliti, og vi kan jo heller ikke bruke den i saker som gikk under gammel lov. Dessuten har vi så mange saker i året at vi ikke har kapasitet*», fortalte K5. Som K6 sa under intervjuet, «*bestemmelsen er der, men blir ikke særlig brukt*».

Privat aktør

Vi vil nå presentere de private aktørenes synspunkter rundt seksjoneringstidspunktet.

Benyttes muligheten til å søke om seksjonering ved rammetillatelse?

Tabell 8: Seksjonering ved rammetillatelse, privat aktør.

| | |
|-----------------------------|--|
| P1 <i>To representanter</i> | Nei. |
| P2 | Benytter ikke muligheten så mye. |
| P3 | Nei. |
| P4 | Ja, i stor grad. |
| P5 | Ja, tidligst mulig for å etablere seksjoner og dermed panteobjekter. |
| P6 | Nei. |

Slik som kommunene opplever, varierer det også fra de privates ståsted i hvor stor grad denne muligheten utnyttes. Både P1, P2 og P3 er boligbyggelag og oppgir at de ikke har noen praksis

for å seksjonere når det foreligger rammetillatelse. Grunnen er at «vi er livredde for å måtte reseksjonere» (P2). P1 nevnte at det i salgsprosessen kan bli spørsmål om å slå sammen eller dele opp leilighetene, og da er det praktisk å ikke ha gjennomført seksjoneringen. P6 er et rådgivende firma og har ikke hatt noen kunder som ønsker å seksjonere på dette tidspunktet. Det ble nevnt at det største problemet er at det ville vært behov for reseksjonering, «spesielt i tider hvor økonomien går litt opp og ned kan det skje et skifte i økonomien som sier noe om fordelingen av eierseksjonene». Den eneste respondenten som oppga å bruke denne muligheten i stor grad, er P4; «Tidspunktet har mye å si for tiden. Når det nærmer seg innflytting er det som regel tiden det står på. Det kan være uforutsette ting som tar tid og som må på plass før vi får seksjonert og da er det godt å kunne starte i god tid».

Hvilken betydning har det for deg (som privat aktør) at man har mulighet til å seksjonere når det foreligger rammetillatelse?

P1, P2 og P3 etablerer i hovedsak nybygg. P1 mener at tidspunktet ikke har så mye å si i praksis fordi ved nybygg er byggetiden ganske lang. Før man kan begynne å bygge må man ha en igangsettelsestillatelse, og dersom man har byggetid på over et år før man skal overlevere, vil man ha et år på seg til å seksjonere. Det er en avveining mellom det å være i god tid og at endringer kan skje i perioden fra rammetillatelse. P2 fortalte at endringen av tidspunkt ikke har betydning så mye fordi seksjoneringen må stemme i størst mulig grad med det som faktisk blir bygget. De prøver dermed å unngå for tidlig seksjonering slik at de ikke må reseksjonere, «fordi det, det er ikke moro». Respondenten viste til en case hvor de ble nødt til å seksjonere «for tidlig». I dette tilfellet ble det søkt om å ha en løsning med anleggseiendom og mindre eierseksjoner ovenfor, slik at de kunne avgrense etter hvert som det ble bygget. Dette fikk de ikke lov til av kommunen, og måtte dermed seksjonere hele bygget, selv om et fåtall av de planlagte seksjonene var ferdigstilt. Respondenten mener det mest sannsynlig vil bli behov for reseksjonering, og at «reseksjonering er et mareritt» og «vi gjør alt vi kan for å unngå reseksjonering» (P2). Dette er fordi man må innhente samtykke fra så mange, og kjøperne kan begynne å blande interesser. Det er vanskelig å få de samtykkene man trenger for å komme i mål. Videre ble det uttrykt at en mulighet for utbyggingsseksjon kunne gi de større fleksibilitet. P3 mener tidspunktet gir en fleksibilitet, men praktiserer ikke å seksjonere ved rammetillatelse ettersom prosjekter sjeldent er ferdig detaljprosjektert på dette tidspunktet. Det ble trukket frem

at det i større boligprosjekter ofte er behov for anleggseiendom til garasje. Vilåårene for å fradele en anleggseiendom er at det foreligger igangsettingstillatelse, og man blir da «litt låst».

Derfor spiller det liten rolle om man har rammetillatelse på det over bakken, fordi må man fradele eiendommen først. Vinduet for seksjonering begynner da å «bli stramt», særlig hvis det er oppmåling av tilleggsareal i grunn slik at man må regne inn lang saksbehandlingstid.

Respondenten mener prosessene burde blitt kjørt mer parallelt ved behandlingen, og bemerker at dette oppleves i noen tilfeller.

P5 og P6 er rådgivere. P6 syntes tidspunktet er «*en god mulighet, fordi det er så mange utbyggere som tenker at man kan ta seksjonering litt etter hvert, men det ender ofte med at de ikke får overskjørtet eiendommen så de ikke får oppgjøret sitt*». Det ble påpekt at det kan virke ut som utbyggere er litt redde for å måtte reseksjonere, og at årsaken til at muligheten ikke benyttes er fordi det er mye usikkert og at de ikke tør. På en annen side mener P5 at «*tidspunktet har egentlig ingen betydning, mange i firmaet sier det kanskje er litt tidlig tidspunkt og ved igangsettelse er planene mer konkrete*». Det ble også nevnt at de som gir dem oppdrag er glade for at tidspunktet er flyttet.

P4 mener det er veldig viktig for dem at tidspunktet er flyttet frem. Respondenten fortalte at det har skjedd enormt mye i utbyggingsprosjekter de senere årene. Prosjektene er blitt større, mer kompliserte, det er flere byggetrinn og man er alltid usikker på salget. De setter ikke i gang et prosjekt før de har solgt et visst antall enheter. Tidligere da man kun hadde mulighet til å seksjonere etter igangsettelsestillatelse, kunne de få veldig dårlig tid når kjøperne hadde betalt en sum inn til en oppgjørskonto. Disse pengene fikk de ikke ut før de hadde fått overskjøtet seksjonene, og problemet ble da store rentekostnader. Respondenten trakk frem at når man først skal dele og seksjonere tar dette tid, og det er derfor veldig greit å komme i gang på rammetillatelse. Dette er noe de vanligvis «alltid gjør». Det understrekes at de «nesten aldri» reseksjonerer. Videre mener respondenten at et problem i lovverket er at det så og si er umulig å få endret på seksjoneringen etter den er overtatt av beboerne hvis det endrer på brøken. Det har skjedd et par ganger at de har seksjonert med feil brøk. For å illustrere viste P4 til følgende eksempel:

I et prosjekt hadde de parkerings- og bodareal til overs. De ønsket å ta dette inn i leilighetene ovenfor slik at de fikk mer salgbart BRA. I tegningene som ble sendt inn

hadde ikke brøken blitt endret, og dermed fikk seksjonene feil brøk. Eierandelen som står oppført, er da for liten. Skulle de korrigert på dette ville nevneren blitt større, og dermed brøktallet mindre for de andre seksjonene. Denne feilen er ikke mulig å rette opp i uten samtykke fra alle hjemmelshavere og alle som har pant. Har man da et eierseksjonssameie med 250 seksjoner, 500 eiere og tilsvarende panthavere så går det ikke å korrigere, *«selv om alle vet det er fornuftig og riktig. Det bør her gjøres noe med lovverket slik at man kan korrigere åpenbare feil og mangler uten den prosessen»* (P4).

Som den absolutte fordel av at tidspunktet er flyttet trakk respondenten frem tiden, og at det er mer forutsigbarhet med tanke på at saksbehandlingstiden kan variere fra kommune til kommune.

5.1.2 Drøftelse underproblemstilling 1

Det er ulik oppfatning og erfaring blant respondentene knyttet til at tidspunktet er flyttet frem. Det er viktig å poengtere at respondentenes erfaring er knyttet til ulike deler av landet, og det vil naturligvis være ulik praksis og «trykk» på utbyggingen. Det er noen kommuner som enda ikke har opplevd at det søkes om seksjonering ved rammetillatelse, og begrunner dette med at de som søker kanskje ikke har fanget opp muligheten. Videre er det kun to kommuner som opplever at seksjonering ved rammetillatelse benyttes ofte. Respondentene fra den private aktør oppga også at de ikke utnytter muligheten til å seksjonere ved rammetillatelse i stor grad. Begrunnelsen er at de vil unngå konsekvensene ved endringer i plantegningene som fører til reseksjonering. Likevel ga de uttrykk for at det er fint muligheten er der. Særlig en respondent fra den private sektor utnytter muligheten i stor grad, og mener dette gjør prosessen mer forutsigbar ettersom saksbehandlingstiden kan variere.

Respondentene har uttrykt at det er positive og negative sider ved å seksjonere på et tidlig tidspunkt. Som vi kan se fra empirien, men også underbygge fra teorien fører tidspunktet med seg fare for endringer fra rammetillatelse til igangsettelsestillatelse. Vi kan se at kommunene har ulik mening om hvorvidt tidspunktet øker effektiviteten i saksbehandlingen; K3 mener det fører til merarbeid, mens K5 mener de sparer mye på saksbehandlingstid ettersom de ikke er like mye på befaringer som tidligere.

Ingen av respondentene fra intervjuene trakk frem at tidspunktet bærer med seg særlige ulemper. Dette resultatet kan vi også gjenspeile fra spørreundersøkelsen da vi spurte hvorvidt de mener

seksjoneringstidspunktet er hensiktsmessig. Her avga 74 % rangeringen som stiller seg i midten, eller høyere (diagram 5 i kapittel 4.1.1). Vi fikk også noen kommentarer om at tidspunktet bærer med seg fordeler som «*økonomisk mulighet til å realisere prosjekter*», «*de kan selge tidligere i byggeprosessen*» og «*mindre mas fra utbygger*». Samtidig bærer det med seg noen ulemper som «*merarbeid med at ting blir endret ved igangsettelse*» og «*kan medføre ny reseksjonering*».

Det som er interessant er at 68 % har oppgitt i undersøkelsen at de mener tidspunktet er med på å skape utfordringer i større eller mindre grad, til tross for at de mener tidspunktet er hensiktsmessig. Utfordringene handler i hovedsak om endringer i byggeprosessen og reseksjonering. I lovforarbeidene så de at dette var noe som kunne bli problematisk, men utvalget mente likevel at «*fordelene med et tidlig seksjoneringstidspunkt er større og inntreffer oftere enn problemene med at eiendommer ikke bygges ut i samsvar med en godkjent seksjonering*» (Prop. 39 L (2016-2017), s.76). Våre data kan tyde på at enkelte fra de private aktørene ikke er enige i denne påstanden, da de gir uttrykk for at de ønsker å unngå en prosess hvor de blir nødt til å reseksjonere. Dette kan ha sammenheng med at de etablerer nybygg, og byggeprosessen vil uansett være lang.

Kommunens verktøy som ble gitt i eierseksjonslovens § 22 til å kunne kreve reseksjonering ved betydelige avvik, har per i dag ingen av respondentene utnyttet selv eller opplevd at har blitt brukt. Her må det også bemerkes at loven ble iverksatt i 2018, og ved bygg hvor det ikke har blitt utsendt ferdigattest må det ha gått fem år før et slikt pålegg kan gis. Dette kan være en av grunnene til at bestemmelsen ikke er håndhevet enda. Bestemmelsen ble inntatt for å motvirke eventuelle uheldige konsekvenser av å flytte seksjoneringstidspunktet frem (Prop. 39 L (2016-2017), s.76). Inntrykket er at kommunene ikke har kapasitet til å håndheve bestemmelsen, og at hjemmelshaver må ta ansvar for å følge opp slike avvik. Det kan bemerkes at det er gitt dårlige føringer for hvordan kommunen skal fange opp slike avvik, og hva som er «*avvik av betydning*» blir et definisjonsspørsmål kommunen eventuelt må ta stilling til. Om bestemmelsen vil bli anvendt i større grad fra 2023 og utover gjenstår å se.

Ut fra dataene ser det ut som betydningen av at seksjoneringstidspunktet er flyttet frem overordnet sett, ikke har så stor betydning, enda. Tidspunktet det foreligger rammetillatelse er tidlig, og det vil fortsatt være mye usikkerhet knyttet til prosjektene. På en annen side gir det mulighet for utbyggere til å finansiere prosjektet tidligere. Samtidig kan utbyggerne miste

kontrollen over eiendommen og den videre utviklingen i takt med at de mister nødvendig flertall når seksjonene blir solgt og overskjøttet til kjøperne. Videre er det ulik oppfatning fra de forskjellige respondentene, og flere av de private aktørene etterspør et regelverk hvor utbyggingsseksjoner kan være en mulighet. Som nevnt i teorien bar seksjoneringstidspunktet etter 1997-loven med seg to hovedutfordringer, og utfordringene som følger ved større utbyggingsprosjekter er enda ikke løst sett ut fra våre data. Likevel har vi nå fått en lovendring som gjør det enklere for mindre eierseksjoner å slå seg sammen, og det kan tenkes at trinnvis utbygging kan bli mer rasjonelt dersom eierseksjonene blir enklere å sammenslå i etterkant. Det blir spennende å se om denne lovendringen får noen effekt.

Lovendringen var en regelteknisk forenkling ved at det ble ett tidspunkt for både nybygg og eksisterende bebyggelse. I denne oppgaven har vi ikke fått særlig innblikk i hvordan seksjoneringstidspunktet praktiseres ved eksisterende bebyggelse, men K5 uttrykte at et felles tidspunkt løste et problem da det tidligere kunne være ulike meninger om hva som var å betrakte som «ferdig utbygd».

Tidspunktet er med på å gi utbyggere økt fleksibilitet ettersom muligheten er der, men kan føre med seg såpass mange ulemper at de velger å ikke bruke den. Det blir spennende å se hvordan loven utvikler seg, og om det en gang i fremtiden vil innføres *utbyggingsseksjon* i lovens forstand. Dette vil kreve en egen redegjørelse som denne oppgaven ikke vil ta for seg.

5.2 Organisering av areal ved seksjonering

Hensikten med underproblemstillingen er å få innsikt i praktiseringen ved organisering av areal i eierseksjonssameier. Spørsmålene knyttet til dette tema - dreier seg om tilleggsdeler, enerett til bruk og parkering. Det er de private aktørene som har gitt mest innsikt da valgfriheten ligger hos dem, men vi har også fått innspill fra kommunene om hva de tenker rundt organiseringen.

Underproblemstilling 2: Hvordan praktiserer utbyggere tilleggsdeler, enerett til bruk og organisering av parkering i eierseksjonssameier?

5.2.1 Empiri underproblemstilling 2

Tilleggsdeler og enerett til bruk

Som nevnt i teorien kan eksklusive bruksretter organiseres som tilleggsdeler eller som enerett til bruk. Denne delen av seksjonering er privatrettslig.

Kommune

Årsaken til å få det offentlige perspektivet rundt tema er fordi de behandler blant annet reseksjoneringen som blir gjort på bakgrunn av tilleggsdelene. K1 og K7 hadde lite tanker rundt organiseringen og påpekte at de som offentlig organ ikke kontrollerer hvordan eierseksjonssameierne disponerer fellesarealene. K5 og K6 syntes det er bra at man kan ha enerett til bruk i vedtektene fordi *«med tilleggsdeler blir det litt mer styr dersom man skal bytte om og man må da reseksjonere»* (K6). Ved enerett til bruk er man ikke avhengig av en myndig etat dersom det skal gjøres endringer. K3 opplever at enerett til bruk blir hyppigere utnyttet, men fortalte *«at man ser fordelene av å ha det som tilleggsdel istedenfor siden da blir det mer ryddig ved at det ligger i matrikkelen som viser hvordan det er»*. De fleste kommunene ga uttrykk for at man må være klar over at når «eneretten» ligger i vedtektene kan det endres med to tredjedels flertall. K2 fortalte at vedkommende pleier å anbefale søkere *«å heller ta det med i vedtektene»*, men at det er noen som ønsker å få det tinglyst. Det ble også nevnt at det kan bli en diskusjon rundt parkeringsplasser og lignende: *«I øyeblikket det blir en diskusjon om arealet så ønsker de å få det oppmålt og tinglyst»* (K2).

Privat aktør

Utbyggerne har nevnt at de til enhver tid vil prøve å lage løsninger som er til det beste for sluttbrukeren. Respondentene trakk frem at det i Norge er en «eie-kultur». Dette gjelder også for eneretten, og for mange vil ikke en enerett i vedtektene være godt nok da det blir et spørsmål om rettsvern, og at en slik rettighet ikke er salgbart. I tillegg så kan retten endres på ved sameiermøte, slik at man har ikke noe «garanti» for å ha den i 30 år. Alle respondentene i den private sektoren fortalte at de benytter tilleggsdeler mest. *«Det at eneretten er tidsbegrenset til 30 år nå gjør at man ikke benytter den måten å organisere på like ofte som da den var på 99 år»*, påpekte P3. Respondent P2 viste til et eksempel hvor vedkommende mener enerett til bruk i vedtektene fungerer godt: de prosjektene hvor alle eierseksjonene skal ha en parkeringsplass og bod som er like store slik at det kan være fellesareal, i etterkant kan da eierne endre seg imellom

uten å måtte reseksjonere. Et annet eksempel hvor enerett i vedtektene blir benyttet er i kombinerte eierseksjonssameier hvor det både er næringsseksjon og boligseksjoner med hver sine egne tekniske anlegg som ligger i fellesareal. De lager da bestemmelser om enerett til bruk for disse arealene i vedtektene for det enkelte bruksformålet (P3).

Når man prosjekterer er tid og omkostninger to viktige faktorer, respondent P5 som jobber i et rådgivningsfirma fortalte at disse to faktorene tar mye av styringen for utviklingen av prosjektet. *«Mitt inntrykk er at utbyggerne ønsker å ha en fleksibilitet lengst mulig. De starter salget og sier at med en boligseksjon følger det med en parkeringsplass uten å si hvordan den skal organiseres. Det vil være noe usikkerhet. Da har de den muligheten at de kan bytte plassene uten å måtte reseksjonere»*. P6 sa at det er mye usikkerhet rundt eneretten i vedtektene, da man som tredjepart ikke kan være avhengig av at løsningen vil vare evig. Slik som en bank kan ikke ta pant i eneretten og legge noe verdi i den. En parkeringsplass eller uteområde kan jo ha temmelig stor verdi. Dette er nok noe bankene ikke tenker veldig mye på, og dersom en bolig da mister utearealet grunnet eneretten kan det bli ganske problematisk, fortalte P6.

Er det noen utfordringer med tilleggsareal?

Her påpekte alle at det er ugunstig at det behøves reseksjonering ved små endringer av tilleggsareal. Dersom dette må gjøres i etterkant av ferdigstillelse er denne prosessen tung, tidkrevende og skaper mye merarbeid for aktørene. Når det gjelder kravene til oppmåling av utendørs areal, fortalte P3 som er en utbygger:

«Personlig må jeg si at det var mye enklere før med utmåling på tegning og at den ga en god avgrensing av arealet når det sto 2 meter ut og 3 meter til siden. Kommunen tar seg godt betalt for oppmålingsforretning enten som kontorforretninger eller ute i marka. Det som også er utfordrende, er at det er et veldig teknisk fag å sette disse koordinatene. Om man bommer her må man kanskje reseksjonere med noe som utgjør 10 cm i praksis».

P5 er rådgiver og har sagt: *«Jeg er kraftig imot kravet til oppmålingsforretning for etablering av utendørs tilleggsdel. Det er nok det jeg er mest imot ved dagens eierseksjonslov»*. Videre fortalte vedkommende at svært mange syntes slik oppmålingsforretning er såpass byrdefullt at de ikke etablerer disse arealene som tilleggsdeler, men heller finner andre måter å ordne det på. P5 mener at det er langt bedre å få inn noe i grunnboken om hvem som disponerer utendørs arealer,

selv om nøyaktigheten til definisjon av utearealene ikke er absolutt. Realiteten i bransjen er at altfor få etablerer utendørs tilleggsdeler, og da får man ingenting inn i grunnboken om hvem som disponerer disse arealene. Videre kommenterte respondenten at det er bedre å ha noe i grunnboken om dette, selv om det ikke er «millimeternøyaktig» i henhold til utstrekning/plassering. P6 fortalte at det er noe uklart når det kreves oppmåling, og viste til følgende eksempel *«uteplass som er «skrudd fast» i seksjonen/huset behøver ikke oppmåling, men dersom den ikke er det trenger man oppmåling. Sånne ting blir ofte litt tulle, og her er det ulik praksis i kommunene»*.

Parkeringsareal

Ved hjelp av dette underpunktet ønsket vi å undersøke om det har blitt større fleksibilitet og om endringen i bestemmelsen er hensiktsmessig.

Kommune

Det at utbygger selv kan bestemme hvordan parkeringen organiseres, syntes kommunene er fint da dette gir utbyggere større spillerom til å organisere etter kjøpernes behov. K3 har sagt: *«Vi er jo pålagt å påse at det er gitt tilstrekkelig med parkeringsplasser. Så jeg forlanger at utbygger skal sende inn kart av kjeller som viser plassene og HC-plass fordi det er pålagt. Utover det har det nok blitt lettere for utbyggere»*. Enkelte kommuner gav uttrykk for at de er bekymret for at utbygger nå ikke sikrer parkeringsplassene til de som plassene skal tjene, men selger disse til andre som ikke har noe med eierseksjonssameiet å gjøre. I noen tilfeller sitter utbygger selv med parkeringskjelleren som en næringsseksjon for å beholde kontrollen, og har da anledning til å leie ut plassene. K6 fortalte at de ikke har kontroll på hva utbyggerne gjør med parkeringsplassene dersom utbygger lager den som en næringsseksjon. *«I teorien kan de da selge de til hvem som helst, til og med gjesteparkeringene»*. Vedkommende fortalte videre at det er ingen som har kontroll på om de som faktisk bor der får brukt noen av parkeringsplassene. Dessuten mister de kontrollen på at intensjonen i planen og byggesaken gjennomføres i praksis når parkeringsplassene blir solgt vekk. K6 synes det er bekymringsfullt at gjesteparkeringen ikke blir holdt som den intensjonen som var i utgangspunktet. Videre fortalte respondenten om tilfeller hvor for eksempel hjemmehjelpen ikke har noe sted å parkere i seksjonssameie.

K4 sa: «Etter eierseksjonsloven skal man bare påse at parkeringsplassene er der, ikke hvem som eier og disponerer dem» dette kan jo føre til at private aktører utnytter denne muligheten til deres egen fordel og gevinst.

K1 fortalte at «det er billigere for utbyggere å be om og seksjonere med fellesareal. Da kan det koste ca. 14 000 kr, mens med parkeringsplassene som tilleggsdel kreves det oppmåling og da vil det koste ca. 40 000 kr». Videre sa respondenten at ved store prosjekter er ikke dette en kostnad som blir vurdert som vesentlig, men ved mindre prosjekt kan det skje at utbygger velger den billigste løsningen selv om det ikke er til det beste for prosjektet og for de som skal bo der.

Privat aktør

Har valgfriheten ved parkeringsareal gjort det enklere?

Alle de private aktørene som har blitt intervjuet er enige i at valgfriheten ved parkeringsareal har gjort det bedre og mer fleksibelt. Det at man selv kan velge hva som passer best for prosjektet er hensiktsmessig. I store prosjekter kan det ofte være mange ulike funksjoner i bygget som bolig, barnehage og matbutikk. Disse vil som regel behøve parkering, og en løsning som da blir benyttet er å ha det som fellesareal med tinglyste erklæringer, fortalte P4. Da fremkommer det i erklæringene at i det tidsrommet barnehagen er åpent kan man ikke parkere permanent fordi det skal brukes til av- og påsetting. P5 mener noen kommuner kan være litt vanskelig ved at de setter uhjemlede krav om at parkeringsplassene utelukkende kun skal benyttes av de som bor i etasjene over. Videre fremmet vedkommende en uttalelse fra kommunaldepartementet hvor det står at kommunen ikke skal bry seg om hvordan det skal organiseres. P4 har sagt:

«Vi får jo en parkeringsnorm vi må følge, men tidligere kunne jo kommunen bestemme mye mer over parkeringsplassene og hvem som skulle ha rett til å bruke de. Og der er det veldig godt at vi kan bestemme selv. Har vi overskudd av parkering blir det ofte seksjonert som en egen næringsseksjon og f.eks. solgt til et parkeringsselskap eller til seksjonssameiet som gjesteplasser».

Det virker som at overskudd av parkeringsplasser har vært et felles problem i bransjen tidligere, spesielt i områder med god kollektivdekning hvor behovet for bil ikke er stort. Det at kommunen ga krav om at parkeringsplassene skulle tilhøre det bygget/sameiet bidro til at utbyggerne satt igjen med parkeringsplasser som de ikke fikk solgt. Garasjeanlegg under bakken er kostbart å

bygge, og i områder hvor det ikke er like stort behov for bil, rammer dette særlig førstegangskjøpere (Prop. 39 L (2016-2017), s. 63). Nå er dette problemet løst, men P1 og P3 har nevnt at ettersom valgmulighetene i dag er så mange kan det med parkering ofte bli komplisert, og for kjøperen kan det være vanskelig å skjønne hva man faktisk eier. P3 har brukt følgende eksempel: *«Organiseringen byr ofte på problemer i etterkant. Det er ikke så enkelt for den enkelte mann i gata å skjønne hva man eier dersom det er en ideell eierandel i en næringsseksjon i et eierseksjonssameie hvor denne næringsseksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter og reguleringer»* (P3).

Videre fortalte P2 om hvordan de løser organiseringen; de bruker næringsseksjoner og deler ut ideelle andeler. Da har man rettsvern for det man har kjøpt og man har en historikk på det.

«Det vi gjør er at vi deler opp 3 av 100 parkeringsplasser, og markerer de 3 plassene som næringsseksjon. Da blir alle de andre plassene tilleggsdeler til den ene næringsseksjonen. Dette syntes vi fungerer aller best og lager et vedtekstsett på hvordan den seksjonen skal være og det blir i teorien et eget sameie» (P2).

For at det skal være orden i organiseringen lager de da spillereglene klare for næringsseksjonen og klemmer de sammen med eierseksjonssameiet. Videre fortalte vedkommende at dersom plassene kun skal tjene som parkeringsplass, er det ikke noe hensikt å starte opp et eget sameie for næringsseksjonen, men man må ta et møte med styret å informere de om dette. Altså er det de tre plassene som blir næringsseksjon med de resterende 97 plassene som tilleggsdeler som man fordeler til sameie med ideelle andeler.

Det kan virke som aktørene har funnet sine egne metoder å løse organiseringen, som de syntes gir et godt sluttresultat. Metodene utgjør sin hensikt med å gi parkeringsplasser til eierseksjonssameie, samtidig som det gir anledning til at overskudd av plassene kan bli solgt til andre.

5.2.2 Drøftelse underproblemstilling 2

Tilleggsdel og enerett til bruk

Ved organisering av eksklusiv bruksrett er inntrykket at både kommunene og private aktører syntes tilleggsdel er den mest hensiktsmessige måten å organisere på. Det ble trukket frem at det i Norge er en «eie-kultur», og ved å eie noe vil man at sine rettigheter skal ha rettsvern og fremgå på en måte som en tredjepart kan ha fortrolighet til. Det som fungerer godt med tilleggsdel er at man har noe i grunnboken om hvordan arealene i eierseksjonssameiet er disponert og at dette er tilgjengelig for publikum. Dette fikk vi også bekreftet etter samtale med ressursperson fra Kartverket.

En ulempe ved tilleggsdel er at det kan bli «litt mer styr» dersom det forekommer endringer. Endringene kan medføre at det vil være nødvendig å reseksjonere som følge av eierseksjonsloven § 21 og dens vilkår som beskrevet i teorikapittel 3.2.

Bransjen ønsker lengst mulig fleksibilitet og ettersom utendørs tilleggsdel krever oppmålingsforretning vil rammene for det definerte arealet være fastbundet når tilleggsdelen blir registrert i matrikkelen. Utbygger minster da fleksibilitet i prosjektet til å gjøre endringer uten å måtte reseksjonere i etterkant. Det kan stilles spørsmål om det i loven burde vært rom for noe arealavvik ved opprettelse av utendørs tilleggsdel. Slik praksisen er i dag skal man reseksjonere dersom det ikke stemmer med virkeligheten. Hvilken betydning utgjør de unøyaktige millimeterne? Når man har arealene som enerett til bruk i vedtektene vil de ikke fremstå helt nøyaktig. Med andre ord er det et skille mellom nøyaktigheten ved disse to måtene å organisere på. Om man har en klar og tydelig avgrensning til grensene i situasjonskartet slik det var før 2010, burde det være nok til å danne en organisering i eierseksjonssameiet om hvordan arealene disponeres. Ved opprettelse av utendørs tilleggsdel kan også oppmålingsforretningen ta mye tid og bli fordyrende. Det som er blitt beskrevet ovenfor har mest betydning for de private aktørene.

Ved å ha noe som enerett til bruk fremfor tilleggsdel kan det være gyldig inntil 30 år, og rettigheten kan endres med to tredjedels flertall på sameiermøte. Det som er positivt ved å organisere på denne måten er at man slipper reseksjonering ved endring, man er altså ikke avhengig av en myndig etat. I tillegg er kostnad og tid ved denne måten å organisere på betraktelig lavere enn ved tilleggsdel. Etter tidligere lov var det ingen tidsbegrensning, og de private aktørene uttrykte at enerett til bruk ble benyttet i større grad da rettigheten hadde lengre

tidshorisont. I lovforarbeidet fremkommer det at utvalget mente at midlertidige løsninger slik som enerett til bruk i vedtektene ikke gir samme sikkerhet for bruksretten da den mangler beviskraft i grunnboken (Prop. 39 L (2016-2017) s. 40). Departementet bemerker at slike vedtektsfestede løsning ikke alltid er et dårlige alternativ, og at det er fint at brukerne får en hensiktsmessig fleksibilitet til å velge måte å organisere på i eierseksjonssameiet (Prop. 39 L (2016-2017) s. 43). Et annet perspektiv for enerett til bruk i vedtektene er at man ikke kan legge noe særlig verdi i den, og en bank kan ikke ta pant i en slik rett.

Som det fremkommer i kapittel 3.3.1 ble det foreslått at krav om oppmåling til utendørs tilleggsareal skulle bli opphevet under revideringen av eierseksjonsloven. Dette ble blant annet begrunnet med at *«oppmålingskravet fører til at seksjonseiere, for å spare tid og penger, velger andre og dårligere løsninger»* (Prop. 39 L (2016-2017), s. 43). Med «dårlig løsninger» ble det siktet til enerett til bruk. De mente også at oppmålingskravet kunne føre til forvirring og blanding mellom eiendomsgrenser og bruksretter. Departementet bestemte seg for at kravet om oppmåling fortsatt skulle bli stående, men med mulighet for kontorforretning. Under intervjuet med P3 fortalte vedkommende at utmåling på tegningene kan gi en god avgrensing av arealet slik det var før 2010, og syntes det hadde vært greit om oppmålingskravet uteble. En annen som deler samme tankegang er P5 som fortalte at kravet til oppmålingsforretning er det vedkommende er mest imot ved dagens eierseksjonslov. Det ble trukket frem at det må være bedre å få noe inn i grunnboken om hvem som disponerer arealene selv om nøyaktighet til definisjon ikke er absolutt. Om vi tenker et scenario hvor man har et prosjekt med 50 eierseksjoner hvor alle skal ha utendørsareal som tilleggsdel, vil jobben med oppmålingsforretning på arealet være tidkrevende og kostbart. En løsning som ble tatt som et eksempel av en privat aktør under intervjuet var å gjøre det felles utendørsarealet som enerett til bruk i vedtektene for hver av eierseksjonene. Dersom alle utendørsarealene er like store og grenser til eierseksjonene med tilhørende rett vil trolig ikke dette være en dårlig løsning da arealene ikke byr på ulikheter. Om noe skal endres behøver man heller ikke resekjsjonering. Selv om rettighetene ikke registreres i grunnboken, vil likevel vedtektene få et visst rettsvern dersom de registreres i Foretaksregisteret. Dette er noe eierseksjonssameier med ni eller flere seksjoner skal gjøre, jf. eierseksjonsloven § 19.

Perspektivet fra kommunen er at det er en god ting at utbygger har valgmulighet slik at man kan tilpasse seg prosjektet. Likevel stiller de seg litt kritiske til at ved små endringer medfølger det reseksjonering. Dette minimerer effektiviteten og fleksibiliteten for de private. Som nevnt tidligere har vi ikke fått så mye empiri fra kommunene når det gjelder dette tema. De bistår ved reseksjonering og oppmålingsforretning da dette er deres oppgave etter loven, men de har forståelse for at prosessen kan være tungvint for søker. Det kan også virke som det er utydelig hvilke saker som krever oppmåling slik som P6 fortalte om i kapittel 5.2.1. Her kan det derfor stilles spørsmål ved om det bør komme enda mer spesifiserte regler om hvilke saker som krever oppmåling og hvilke som ikke gjør det. På den måten skapes det bedre forutsetninger for søker og bransjen for å forstå fremgangsmåten for hva som behøves slik at prosessen blir mer effektiv.

Parkeringsareal

Det virker som det er en splittet mening blant det offentlige og private når det gjelder det nye vilkåret for seksjonering. På den ene siden har vi noen kommuner som uttrykker sin bekymring for at parkeringsplassene nå ikke tjener de som bor i eierseksjonssameiet og at utbygger får litt for stor frihet til å velge hva som skjer videre med plassene. Mens det er andre kommuner som syntes valgfriheten for utbygger er til det beste med tanke på at loven i stor grad er privatrettslig. De private aktørene er glade for endringen i loven, da den gir de større grad av fleksibilitet. Dette bidrar til et større handlingsrom og minimerer sjansen for å bli sittende igjen med usolgte parkeringsplasser. Det ble påpekt fra de private at så lenge intensjonen i planen og byggesaken gjennomføres i praksis skal ikke kommunene ha noen grunn til å bekymre seg, da de har anledning til å påvirke organisering i byggesak. I kapittel 3.3.2 bemerkes det at det ikke er en del av det kommunen skal kontrollere som seksjoneringsmyndighet i saken.

I spørreundersøkelsen ble det spurt om hvordan parkeringsareal organiseres, her tilsa svarene at tilleggsdel til eierseksjon og fellesareal oftest blir brukt. Vi var også nysgjerrige på om det er noen utfordringer knyttet til parkeringsareal, og litt over halvparten mener at det ikke er utfordrende. I kommentarene blir det dratt frem at noe av det som kan være utfordrende er når det gjelder eldre boliger hvor det ikke har blitt tatt stilling til parkering i byggetillatelsen. Hva som er gjeldende i dag vil da være noe uklart, men vurderingen som blir tatt vil sannsynligvis følge parkeringsnormen for gjeldende sted. Det hadde vært interessant å undersøke dette nærmere i empirien, men våre data på baserer seg på generell skjønnsvurdering og

saksbehandling som vil bli beskrevet nærmere i kapittel 5.4. Det fremkommer også at det kan være utfordrende når det stilles mange krav i reguleringsplanen med mange spesifikasjoner for hvordan parkeringsarealet skal være og dens funksjoner. Kravene som stilles i reguleringsplanen er kommunens måte å sikre at utviklingen skjer i tråd med planene i kommunen. Om kravene er uforholdsmessig slik at utbygger mister mye av styringen for hvordan parkeringsspørsmålet skal løses i prosjektet, er det utfra de private perspektiv å anse som uheldig.

Under intervjuet fortalte P5 at det kan være litt vanskelig når enkelte kommuner setter uhjemlede krav om at parkeringsplassene utelukkende kun skal benyttes av de som bor i etasjene over.

K6 på den andre siden fortalte at de ikke har kontroll på om de som faktisk bor i eierseksjonssameiet får brukt parkeringsplassene, og at de mister kontrollen på at intensjonen i byggesaken gjennomføres i praksis når plassene blir solgt vekk.

Utbyggerne bemerker at det har vært et problem i bransjen med overskudd av parkeringsplasser. Nå har de private aktørene anledning til å organisere disse plassene til en egen næringsseksjon for å selge de resterende parkeringsplassene som på daværende tidspunkt ingen i eierseksjonssameiet ønsker. I noen av tilfellene hvor man velger å ha parkeringsarealet som næringsseksjon kan organiseringen bli veldig komplisert, slik som respondent P3 illustrerte i forrige kapittel på side 70. Man kan jo spørre seg om det hadde vært enklere og bedre å knytte parkeringen som tilleggsdel til eierseksjonen. Her kan vi dra inn at en årsak til at tilleggsdel i slike tilfeller kanskje ikke blir valgt er på grunn av reseksjonering og at området må være fellesareal. De private aktørene står mer fritt til å dele ut rettigheter når de har parkeringen som næringsseksjon og denne måten gir god fleksibilitet. Under intervjuene ble det fortalt at ved store prosjekter er det mest vanlig med anleggseiendom til parkeringsarealet da det går over flere byggetrinn, og veldig ofte ligger under bakken.

Vi har fått en oppfatning av at organiseringen av parkeringsareal utgjør et bredt spekter og dette har trolig med at utbyggingsprosjektene er av ulik art. Inntrykket er at endringen som har gjort at valgmuligheten ligger hos de private er hensiktsmessig. Endringen øker fleksibiliteten for utbygger, og kanskje effektiviteten i saksbehandlingen ettersom kommunene kun skal påse at parkeringsplassene er i tråd med byggesaken.

5.3 Koblingsregelen til plan- og bygningsloven

Hensikten med underproblemstillingen er å få innsikt i respondentenes tanker om koblingsregelen til plan- og bygningsloven. Spørsmålene knyttet til tema dreier seg om fordeler samt ulemper med regelen for kommune/aktørene, og betydningen av å få regelen inn i loven. Ved denne underproblemstillingen er det kommunens perspektiver som vil være det mest sentrale ettersom det er kommunens oppgave å påse at seksjoneringen er i tråd med plan- og bygningsloven. Vi har også fått innblikk i hvilke tanker de private aktørene har om koblingen, men ettersom de fleste respondentene fra private aktører etablerer nybygg er de ikke særlig påvirket av bestemmelsen i praksis.

Underproblemstilling 3: Har koblingsregelen til plan- og bygningsloven gjort seksjoneringsprosessen mer forutsigbar?

5.3.1 Empiri underproblemstilling 3

Kommune

Alle respondenter fra kommunal sektor har uttrykt at de er fornøyde med at vi har fått en kobling til plan- og bygningsloven i eierseksjonsloven. Det som går igjen, er at det gir en trygghet å seksjonere når man ser at bruksenhetene er godkjente. Enkelte kommuner trakk også frem at de er mindre på befaring i dag sammenlignet med tidligere.

K1 mener koblingen ikke har ført til store praktiske endringer, men at de har litt mer kontroll på hva som seksjoneres. K2 ga uttrykk for at det ved eldre bygg kan være litt utfordrende å finne dokumentasjon i arkivet på at de etablerte forholdene er lovlige. K3 er glad for at regelen ble innført. Respondenten har oppgitt at de praktiserer å dra på befaring ved eksisterende bygg, men at de allerede før regelen ble innført har pleid å anbefale søkeren om å søke bruksendring dersom seksjonen ikke er godkjent før den skal seksjoneres. K4 mener regelen gir trygge rammer, og bruker nå mindre tid enn tidligere på befaringer.

K5 er en stor kommune hvor de har mange ansatte. Her ble det trukket frem at for ansatte som ikke har lang erfaring med seksjonering kan være vanskelig for de å finne skillet mellom når en bolig er «bra nok» til å godkjenne, og vise versa. Videre ble det bemerket at saker ved eldre bygg hvor det ikke finnes byggesaker kan by på utfordringer, men at de må ha tillit til søkers dokumentasjon. Det er også svært få saker hvor spørsmålet kommer opp.

K6 nevnte at det for søker kan være litt problemer med eldre bygg når de skal vise til hva som er godkjent. Respondenten mener at det ikke alltid er helt klart når de skal godkjenne og når de skal gi avslag. Det ble trukket frem at det kan være utfordrende å vite helt klart når en boenhet ikke er lovlig godkjent lenger. Her ble det brukt et eksempel hvor en leilighet har blitt godkjent, det sendes så en søknad om seksjonering hvor leiligheten har blitt enda større. Spørsmålet blir da om leiligheten fortsatt er å anse som godkjent? K6 trakk også frem at det er litt uklart hvor mye en leilighet kan endres på før de kan si «*nei, den er ikke godkjent lenger*». Ved eldre bygg kan det også være vanskelig å vurdere hva som er god nok dokumentasjon. I slike tilfeller pleier de å diskutere seg frem til en løsning i samarbeid med byggesak og tilsyn. Ettersom det nå er søkers ansvar å komme frem med opplysninger som tilsier at enheten er godkjent, bruker de mindre ressurser på å sende meldinger til tilsyn enn tidligere. De har også avvist en del saker hvor det er «helt klare tilfeller», som de etter gammel lov ikke hadde hatt anledning til å avvise. Videre ble det bemerkt det at det hadde vært fint om loven var enda klarere på når en sak skal avvises.

K7 uttrykte at koblingsregelen er det beste med den nye loven, og mener det var veldig uheldig at man etter tidligere lov måtte seksjonere selv om seksjonen ikke var i tråd med plan- og bygningsloven. Respondenten trekker fram samme utfordring som K6; «*Vi ser jo at det er lovlig etablert, men det er gjort så store endringer at vi spør oss selv om det faktisk er lovlig etablert*» (K7). I slike tilfeller gjør de søker oppmerksom på at de enten må ta en runde med byggesak i forkant eller få et etterslep. Respondenten uttrykte at de fleste ønsker å ha tiltakene på plass før de seksjonerer.

Som vi kan se så stiller respondentene seg positive til koblingsregelen. Det er ingen som påpeker at regelen skaper store utfordringer eller problematikk annet enn det som er nevnt ovenfor.

Privat aktør

Som nevnt innledningsvis, uttrykte flere av de private aktørene at de ikke hadde så mange tanker rundt koblingsregelen. Det har ikke så mye betydning ettersom de etablerer nybygg og uansett må gjennom prosessen med byggetillatelse, men de fleste mener det er fornuftig at seksjoneringen skal stemme overens med byggesaken. P1 uttrykte at det kan virke litt merkelig at de må sende inn noen papirer sammen med seksjoneringssøknaden bare en liten stund etter at kommunen har gitt tillatelsen. «*Det har jo vært regulering, rammetillatelse og igangsettelsestillatelse også må vi i tillegg sende noe papir til kommunen sammen med søknaden*

om seksjonering én måned etter at samme kommune har gitt oss tillatelsen. Det er jo ikke noe problem, men det føles litt merkelig» (P1). P3 opplever at kommunen har en grundigere sjekk med seksjoneringen mot godkjente byggetegninger nå enn tidligere, og at kommunen krever litt mer dokumentasjon på at hovedvilkårene er oppfylt. Dersom kommunen mener tegningene ikke er tilstrekkelig må de enten sende inn bilder eller så kommer kommunen på befaring. Respondent P4 uttrykte at dette ikke berører de i noen som helst grad, men «syntes regelverket virker ganske klart, men det er tydelig veldig stor forskjell fra kommune til kommune hvordan de tolker det».

P5 var imot forslaget om å vedta koblingsregelen ved revisjon av loven. Respondenten mener at i veldig mange deler av jussen må man forholde seg til «et knippe av rettsregler», og bruker en strandeiendom som eksempel: Kjøper du en ubebygd strandeiendom er det ikke bare å bygge på den. Man må forholde seg til mange regler, og i mange tilfeller blir man eier, men man får ikke nødvendigvis bygget ut. Tilsvarende gjelder i eierseksjonssammenheng. Respondenten mener «koblingsgrantien» ble markedsført unyansert av kommunaldepartementet ettersom dette bare gjelder for boligseksjoner som er etablert etter 01.01.2018. «Det har blitt en vanskelig regel hvis man skal gå tilbake å undersøke noe som har blitt bygget tidligere. Er det for eksempel en bygård fra 1930 som ønskes seksjonert først i dag er det jo de kravene til lovlighet fra 1930 som gjelder, og ikke de kravene som gjelder etter plan- og bygningsloven og andre regelverk i dag. Slik som jeg har oppfattet regelen tror jeg mange vil få en falsk trygghet». Det ble trukket frem at det i prinsippet er en fin regel, men respondentens syn er at det kan bli veldig vanskelig og det er mye kommunen skal vite.

P6 er rådgiver og mener koblingen i utgangspunktet er «en god tanke» ettersom det skal være et sikkerhetsnett for å sikre beboelige boliger, men er usikker på om den egentlig har bidratt til annet enn trøbbel dersom man har en gammel bolig som man ikke har noen papirer på.

«Jeg vet ikke om seksjonering er det som skal hindre folk i å kjøpe katta i sekken, og om det heller burde vært andre kontrollmekanismer på det andre steder i prosessen. For nybygg er det jo ikke noe problem siden da har man jo krav som skal være til stede for å få bygget. På eldre bygg er det ikke vanskelig å sannsynliggjøre dokumentasjonen dersom noen har brukt boligen som bolig i mange år» (P6).

5.3.2 Drøftelse underproblemstilling 3

Respondentene fra den kommunale sektor er tilsynelatende positive til at koblingsregelen ble innført. Det trekkes særlig frem muligheten de har til å avvise søknader som de etter tidligere lov ikke hadde anledning til. Inntrykket er at kommunene er opptatt av å sikre at boligseksjonene er lovlig etablerte før de seksjonerer. Det er ingen respondenter som mener at regelen skaper stor problematikk. I visse tilfeller kan det være utfordringer ved eldre bygg, eller dersom det ikke er helt klart om bruksenheten er godkjent etter dagens tilstand. Her mener K6 at regelverket kunne vært enda tydeligere. Fra den private aktørs ståsted er det flere respondenter som ikke har mye erfaring rundt regelen, men de mener at en kobling til plan- og bygningsloven er fornuftig.

Vi kan også se at et par respondenter i utgangspunktet mener at regelen er en god idé, men stiller spørsmål ved om den kan skape mer trøbbel enn nytte dersom man har en gammel bolig uten papirer. Sett ut fra innhentet empiri ser det ikke ut som at regelen med på å «skape trøbbel».

I diagram 9 fra spørreundersøkelsen svarte 74 % av respondentene at de mener koblingsregelen hindrer opprettelse av ulovlige eierseksjoner. Det ble også kommentert at ulovlige ombygginger er vanskelig å fange opp og at det kan være utfordrende å vite hva som er godkjent ved gamle bygg. «Utfordringer ved eldre bygg» ser ut til å være en gjenganger. Veilederen til eierseksjonsloven (KMD, 2018a, s.16-17) har gode illustrasjoner som bevarer flere problemstillinger rundt dette temaet.

Ut fra innhentet data kan det se ut som at koblingsregelen er med på å skape mer forutsigbarhet, særlig for de som arbeider i kommunen. Regelen gir et klart holdepunkt over hva de må forholde seg til ved behandling av søknader, og det er søkeren som skal dokumentere at boligseksjonene er i tråd med plan- og bygningsloven. Videre er det noen kommuner som bemerker at mye av tiden ved saksbehandlingen går til å sjekke om seksjonene er lovlig etablert. Andre kommuner påpeker at de sparer mye tid, og arbeidet blir mer effektivt ettersom det er søkers ansvar å bringe frem opplysninger. Dette kan ha sammenheng med at kommunene sitt bygningsarkiv er av ulik kvalitet. En annen grunn kan være at kommunene har ulik praksis, noe som blir nærmere redegjort for i kapittel 5.4. I saker hvor det ikke er mulig å fremskaffe dokumentasjon i kommunens arkiver og det forekommer tvilstilfeller, må kommunene ha tillit til søkerens sannsynlighetsgjøring av lovlig bruk og egenerklæring. Avslutningsvis må det bemerkes at koblingsregelen ikke gir noen «garanti» for at boligen er en lovlig etablert boenhet ved seksjoner

som er opprettet før vi fikk bestemmelsen fra 1. januar 2018. Slik som respondent P5 bemerket kan det også bli komplisert for kommunene dersom de må ta utgangspunkt i eldre bygningslover. Likevel har vi ikke data som kan slå fast at dette er problematisk, annet enn at *«det kan være utfordrende ved eldre bygg»*.

5.4 Saksgang

Hensikten med underproblemstillingen er å få innsikt i saksgangen ved opprettelse av eierseksjoner. Spørsmålene knyttet til tema dreier seg om søknadene, saksbehandlingsfristen, klagefristen og skjønnsutøvelse.

Underproblemstilling 4: Hvordan oppleves saksgangen?

5.4.1 Empiri underproblemstilling 4

Mangel i søknad

I spørreundersøkelsen ble det belyst at det ofte forekom mangler i søknader, og i den anledningen ønsket vi å finne ut hva dette innebærer.

Kommune

Da vi spurte saksbehandlerne i kommunene om de opplever mangelfulle søknader, fikk vi til svar at dette ofte forekommer. De uttrykte frustrasjon over at mange ikke klarer å levere søknadene riktig, spesielt de profesjonelle søkerne. K1 syntes det er rart at det er så mye feil i søknadene ettersom man finner veiledning til søknadsskjema på nettet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *«Det er ofte de profesjonelle som glipper mest. Privatpersoner ringer gjerne og ber om veiledning. I overgangen til ny lov tok det lang tid før de profesjonelle fanget opp endringene»* (K1). Flere av de vi har intervjuet har sagt at det er ulike problemer rundt det med tegningene, og at de får inn mye forskjellig.

«Ofte noe med tegningene, de er for dårlige og vi kan nesten ikke lese hva som står der. Det er for uklart. De har ikke tegnet sånn at vi forstår skikkelig hvem som skal eie hva. Veilederen til regjeringen har ikke noen veileder for tegninger. Burde kanskje vært bedre retningslinjer for tegningene» (K6).

Under intervjuene fortalte noen kommuner om vurderingen de gjør med tanke på hvem som sender inn søknaden.

«Er gjerne litt romsligere for privatpersoner ved behandlingen enn jeg er ved advokater og meglere» (K3).

«Det er de profesjonelle vi forventer mer av, men mange mangler der også» (K7).

Kommunene bruker mye tid på å gå gjennom søknaden og det går mye tid til å skrive mangelbrev. K5 fortalte at mellom 92-97 % av søknadene var mangelfulle, K6 sa at 99 % av søknadene har mangler og det vises til at de i fjor hadde mottatt 179 saker, hvor under 10 av disse ikke hadde mangler. K7 har oppgitt at 8,5 av 10 søknader har mangler. Det er åpenbart at det da går mye ressurser og arbeidstimer på å lage mangelbrev om hva som må endres og gjøres i søknaden.

«Er arbeidskrevende saker på grunn av mangler og arbeidet det medfører oss. Er jo ikke noe krav til ansvarsrett til søknadene i motsetning til slik det er i byggesak hvor det er en profesjonell part. Da er det jo enklere å stille krav og det begrenser veiledningsbehovet» (K2).

«Går mye tid til å skrive mangler og returnere. Når vi skriver mangelbrev, er det ikke alltid de følger brevet» (K3).

«Vi bruker ekstremt mye tid på å rette opp og skrive mangelbrev. Da blir det jo enkelt å rette opp for den som har sendt siden det i mangelbrevet blir skrevet en veileder for hva som må rettes opp i» (K5).

Ved noen punkter i søknaden fortalte kommunene at de kan være fleksible ved å rette direkte opp for søkeren. Kommunen må bare få samtykke til å gjøre endringen, eksempelvis om det mangler et kryss kan kommunen sette dette for søkeren for å slippe å returnere.

Tidspress er en faktor som er vesentlig for utbyggere, og K5 opplever at enkelte haster med å få søknaden inn i køen. Søker sender da en lite gjennomarbeidet søknad, og vet da at de får et mangelbrev med konkrete ting som må rettes opp. På den måten blir det enklere for søker, og de sparer tid på å måtte finne ut av ting selv. Likevel påpekte K5 at loven er ganske streng rundt dette med at skjema må være riktig utfylt, og har forståelse for at det innkommer en del mangelfulle søknader ettersom skjemaene ikke er helt intuitive.

K7 påpekte at for å få søknaden gjennom hos Kartverket må alt være korrekt: *«Kartverket har ikke mye flinger. Vi prøver å ha et folkelig språk for at det skal være enkelt å forstå, og vi kommuniserer uformelt med søker for å få ting på plass»* (K7).

Privat aktør

De fleste private aktørene uttrykte at de opplever å få retur på søknadene. Mens andre nevnte at det kunne forekomme og det varierer fra kommunene. De private aktørene har forståelse for at det er naturlig at saksbehandlerne i kommunen må være nøye med søknadene da sending til Kartverket blir som et nåløye. To av respondentene kommer med interessante utsagn:

«Om ikke retur så opplever jeg at kommunen stiller spørsmål og gjør sine rettinger. Noen av de rettingene kommunen gjør er uhjemlede rettinger i mange tilfeller. Det kan være en type myndighetsmisbruk at det er vilkårlighet og ulovhjemlet» (P5).

«Ja, av alle mulige grunner. Stort sett litt tullede grunner. Får retur fordi kommunen ønsker noe som de egentlig ikke skal ha noe på, men de fanger også opp feil som er vesentlig. De er flinke til å være nøye» (P6).

Det kan virke som P5 og P6 mener enkelte saksbehandlere beveger seg på et vippepunkt mellom hva de kan forvente av en søker til innhold i søknaden og egne forventninger om hvordan de mener søknaden burde være. Egne preferanser skal ikke bli innblandet i saksbehandlingen.

Blant respondentene er det en gjenganger at de er takknemlig i de tilfellene hvor kommunen er litt fleksibel og hjelpsom ved at de finner løsninger. P4 fortalte:

«Det er stor forskjell fra saksbehandler til saksbehandler. Det er jo ikke noe problem å ta en telefon eller sende en mail å spørre oss om hvordan ting er tenkt. Når vi jobber med store prosjekter, så jobber vi også med saksbehandleren i en lang tid og blir dermed kjent med vedkommende. Da blir det en fin tone, og terskelen blir litt lavere for å slå på tråden til hverandre».

Vi ble opplyst om at alt vedrørende søknaden sendes per post, slik at både innsending og ved en eventuell retur til søkeren vil det ta tid ettersom det skjer ved postgang. *«Det varierer veldig om man får retur eller hvordan man håndterer ting. Det oppleves som veldig service fra kommunen når de ikke bare sender tilbake igjen, men tar noen oppklaringer underveis»* (P1).

En annen ting som ble nevnt under intervjuene handlet om tegningene. Dette har også blitt nevnt som et problem i intervjuene vi hadde med kommunene.

«I de kommunene hvor det er mye ressurser og høyt kompetansenivå opplever vi at de returnerer saker med mangler, ofte syntes vi det de returnerer for noen ganger går litt utover det kommunen skal kontrollere. Vi opplever jo bedre, tydeligere, oversiktlige tegninger vi leverer jo mer får vi de i retur siden detaljgraden har blitt så bra at kommunen kan ta opp småting, som for eksempel ventilasjonssjakter som skal være fellesareal» (P3).

Saksbehandlingsfristen

Har behandlingsfristen gjort søknadsprosessen mer effektiv?

Kommune

Alle kommunene sa at de er godt innenfor saksbehandlingsfristen. De la videre vekt på at dersom man sender et mangelbrev så stoppes saken og blir satt på pause frem til manglene er rettet opp. De som arbeider i de store kommunene, sa også at de har nok folk til saksbehandling slik at fristen ikke er noe problem. K5 sa *«jeg tror fristen er en fin gulrot til å produsere raskere og mer effektivt, og kanskje en drivkraft til å se på våre egne arbeidsrutiner og om det er noe vi kan gjøre for å bli mer effektive»*. K1 opplever at behandlingsfristen ikke nødvendigvis har gjort arbeidet mer effektivt, og fortalte at tidsbruken av søknadene har blitt mer omfattende da det er mer ting å kontrollere vedrørende byggesak og tegninger etter dagens lov.

Privat aktør

De private aktørene fortalte at saksbehandlingsfristen ikke utgjør så stor forskjell fra slik det var tidligere. P3 sa *«noen ganger drøyer de små kommunene til rett før fristen før de starter på behandlingen»*. De private har fått en oppfatning av hvordan praksisen i kommune er, ettersom saksbehandlingstiden blir satt på pause ved mangelfull søknad:

«Hvis de har dårlig kapasitet så venter de så lenge de kan, for så å sende ut et mangelbrev slik at saksbehandlingstiden blir satt på pause. Så vi spekulerer ofte i at de drøyer ut tiden også sender ut mangelbrev i de sakene de ikke rekke 12 ukers fristen» (P4).

«Behandlingen av søknaden pleier å gå ganske fort, de holder seg til fristen. Noen ganger virker det som de prøver å finne en feil med søknaden for å pause saksbehandlingstiden. Tulle retur fordi de ikke har tid til å behandle innen fristen så derfor tvinger de frem små feil for å returnere» (P6).

I det store og hele er de private aktørene fornøyde med saksbehandlingsfristen, de har noe å forholde seg til angående hvor lang tid behandlingen kan ta.

Klagefrist

Årsaken til at vi undersøkte klagefristen nærmere er fordi det i spørreundersøkelsen kom frem i kommentarene at den kan skape frustrasjon.

Kommune

Av de som har blitt intervjuet som jobber i kommunen er det cirka likt fordelt mellom de som venter til fristen har gått ut og de som sender inn til tinglysing før fristen. Vi har også en mellomgruppe, som har som utgangspunkt å vente til klagefristen har gått ut før de sender dokumentene til tinglysing, men ved særegne tilfeller kan sende inn før. De fleste som sender inn vedtaket til tinglysing før klagefristen, får tilsendt erklæringer om fraskrivelse av klagerett fra de som er å anse med klageinteresser. K2 som er en liten kommune, sa at slike dokumenter får eller henter de ikke inn før de sender til tinglysing. Deres praksis er å sende dokumentene til Kartverket uten erklæringer før treukersfristen er ute. K6 som er en av kommunene som avventer til fristen har gått ut har sagt:

«Vi praktiserer ikke at man kan fraskrive seg klageretten fordi det blir vårt ansvar. Hadde vært greit dersom det hadde blitt søkers ansvar. Ettersom vi sitter med ansvaret måtte vi gjort en grundig jobb med å få inn underskrifter fra alle som kan klage og det er ikke fornuftig tidsbruk».

Dersom kommunen sender inn vedtaket før fristen har gått ut er det kommunen som vil stå ansvarlig dersom noen med klageadgang har blitt oversett. Om det kommer noen som har rett til å klage som ikke har fraskrevet seg retten kan det bli problematisk.

Nedenfor fremkommer en tabell som viser hvordan kommunene praktiserer klagefristen illustrert med fargekode som fremkommer øverst i modellen.

Tabell 9: Praktisering av klagefristen, kommune.

| | |
|----|---|
| | Sender til tinglysing før klagefristen har gått ut |
| | Overholder fristen i de fleste tilfeller |
| | Overholder fristen, alltid |
| K1 | <i>Erfaringen er veldig lite klager.</i> |
| K2 | <i>Vi sender vedtaket til Kartverket før fristen har gått ut.</i> |
| K3 | <i>Hos store utbyggere der det brenner ofte. Jeg sier at hvis de skriver et brev hvor de fratar seg klageretten og påtar seg alt økonomisk ansvar hvis det skulle komme inn noe. Så da sender jeg inn, men jeg pleier som oftest å overholde fristen.</i> |
| K4 | <i>Nei, det er jo i de sakene hvor de har det veldig travelt. Også har vi vært litt tilbøyelig og gitt etter av og til hvis vi ser at det blir å gå bra. Vi hadde et tilfelle hvor det kom inn en klage, men heldigvis hadde vi ikke sendt vedtaket til Kartverket. Derfor har jeg og lederen min nå blitt enige om at vi skal praktisere tre ukers klagefrist.</i> |
| K5 | <i>Vi har praksis på å avvente til fristen har gått ut før vi sender. Vi får ofte spørsmål om å sende tidligere, men vi venter på grunn av det departementet har sagt.</i> |
| K6 | <i>Vi følger den, men vi får sjeldent klager. Det står i loven og vi må følge den.</i> |
| K7 | <i>Vi følger den vanligvis.</i> |

En gjenganger er at de som jobber i kommunen syntes det er vanskelig å se hvem som skal klage på vedtaket da veldig mange under prosessen har godtatt at seksjoneringen kan skje.

«På nybygg syntes jeg den kunne vært tatt vekk fordi da har det allerede vært en sak for bygg og regulering, hvor det er godkjent også videre. Hvis noen ikke har klaget under denne prosessen, hvem skal klage da?» (K3).

«Det som er litt vanskelig er at det er uvisst hvem som har rettslig klageinteresse» (K5).

På en annen side er det noen som mener bestemmelsen må være i loven, nettopp på grunn av at det er så vanskelig å se hvem som har klageinteresse, og dermed er det fint at treukersfristen blir opprettholdt.

«Det er hensiktsmessig at klagefristen er i loven, og mener den skal være i loven. Det er vanskelig med tanke på hvem som skal kunne klage og hvem som er berettiget til å klage» (K4).

«Jeg syntes det er bra vi har fått paragrafen slik at vi slipper å ha en stor prosess hvis du sender inn saken og avsier klageretten. Så sender man det til tinglysing også er det plutselig noen som sier at de aldri har samtykket. Er utrolig tungvint å få noe ut av grunnboken, og derfor opprettholder vi klagefristen» (K5).

K6 stiller seg negativ til bestemmelsen *«vi har egentlig ikke behov for den bestemmelsen, og forstår ikke helt hvorfor den er der»*. Til tross for at de er en av de kommunene som opprettholder fristen.

Eksplisitt i bestemmelsen fremkommer det at det er i en treukersperiode man kan klage, men implisitt sies det at klageadgangen er lengre ved enkelte forhold, se kapittel 3.5.2 hvor dette er nærmere forklart. K5 har vist til følgende tilfelle:

«Vi har hatt en interessant sak hvor det ble sendt til Fylkesmannen. En av de private i sameiet sendte inn klage syv måneder etter vedtaket var truffet. Dette er jo over klagefristen så vi avviser klagen og viser til at klagefristen var overgått. I denne saken sa Fylkesmannen at klagefristen for en med rettslig klageinteresse som ikke er hjemmelshaver er uendelig lang».

Privat aktør

Av de vi har intervjuet fortalte seks av syv i den private sektoren at de ikke helt klarer å se for seg hvem som vil påklage et seksjoneringsvedtak, da byggesaken har kjørt sitt eget løp med nabovarsel slik at naboene har hatt mulighet til å komme med innsigelser ved utbyggingen. Det må igjen bemerkes at respondentene i hovedsak etablerer nybygg. Utbygger, hjemmelshaver og panthavere har under prosessen hatt adgang til komme med bemerkninger da det kreves godkjenning fra disse partene i prosessen. Dermed har de i utgangspunktet allerede «godtatt»

vedtaket. P1 trakk frem er at det er bra de kan få se over vedtaket for å kontrollere det før det faktisk blir sendt inn til Kartverket.

«Jeg synes det høres veldig merkelig ut dersom man skal klage på et «krav om seksjonering». Om det var flere eiere kunne jeg kanskje sett hensikten med klagefristen, men når vi seksjonerer sitter vi som eier av alle seksjonene. Ved reseksjonering som berører ulike hjemmelshavere burde det absolutt være en klagefrist. De tilfellene jeg ser for meg klageadgangen brukes er ved reseksjonering eller hvis små eplehage-utbyggere går sammen og har ulike interesser» (P4).

Det er mer forståelse for at det er en klagefrist i de tilfellene hvor det er snakk om reseksjonering, men om de skal vurdere klagefristen ved seksjonering så gir det ikke helt mening for seks av de private aktørene.

P5 har en annen oppfatning av klagefristen, og det er at den må være i loven i medhold av forvaltningsloven. Under intervjuet snakker ikke vedkommende noe om hvem som er klageberettiget, men fokuserer på hvorfor det er viktig å opprettholde klagefristen. *«Sett at kommunen fatter seksjoneringsvedtaket og sender det til tinglysing tirsdag. Onsdag går de inn i grunnboken og torsdag kommer haugevis av skjøter og bankene utbetaler bare fire dager etter at kommunen har fattet vedtaket. Da har vi en ordning hvor det i realiteten vil være umulig å få reversert den tinglysingen og nullet ut det eierseksjonssameiet. Fordi bankene har da innrettet seg og utbetalt lånet med sikkerhet i for eksempel første prioritert pant». Vedkommende mener at kommunene bør opprettholde klagefristen for å unngå situasjoner hvor man må inn i grunnboken å endre noe i etterkant. Respondenten anbefaler derfor alle å vente med å sende til tinglysing etter tre uker eller en eventuell klage er behandlet. «Min tanke er at enda større urett blir det dersom man tinglyser noe og man har innrettet seg og beløp har blitt utbetalt, også kommer man i ettertid og omgjør og nuller ut dette».*

Under intervjuene med kommunene fikk vi vite at noen sender vedtaket til tinglysing før tre uker har gått. De private aktørene løser «treukersproblemet» sammen med visse kommuner, mens noen ganger må de bare avvente. Man lever med praksis på begge deler, og Kartverket kontrollerer ikke om fristen er blitt opprettholdt.

«Jeg har opplevd at enkelte kommuner har som en egen regel at den klagefristen skal slettes ut. Det varierer. Når vi har folk som skaper på døra og er klare for å flytte inn og har en dato for det så er det ganske irriterende å måtte vente i tre uker før det blir tinglyst. Klagefristen gjør det mindre effektivt om man ikke får fraskrevet seg den, spesielt på store utbyggingsprosjekter med én eier» (P4).

Skjønnsutøvelse ved prosess og saksbehandling

Etter eierseksjonsloven av 2017 heter det «søknad» istedenfor «begjæring». Selv om det nå heter søknad, betyr ikke det at det er opp til kommunens frie skjønn om seksjoneringen skal tillates eller ikke. Dersom vilkårene i eierseksjonsloven § 7 er oppfylt, har søkeren krav på at det treffes et seksjoneringsvedtak (Wyller, 2021, s. 136).

Kommune

De som arbeider med seksjonering i kommunen er saksbehandlere og ikke konsulenter. De har et lovverk, retningslinjer og prosedyrer som må følges. Deres oppgave er å behandle søknaden, men samtidig veiledede søker innenfor de rammene som er satt etter lovverket. Med dette menes at de skal gi søker mulighet til å gjøre endringer og rettinger av det utgangspunktet som er i søknaden, og ikke komme med innvendinger på hvordan søker heller bør gjøre det. Slik som K5 har sagt, er de etter loven realitetsbehandle av det som er blitt sendt inn og dersom det da foreligger feil skal de sende mangelbrev i retur til søkeren.

Under intervjuene har vi fått vite at i de store kommunene er det egne folk som driver med seksjoneringssøknader, mens i de små kommunene kan saksbehandleren drive kombinert med både byggesak og seksjonering. Da antall seksjoneringssøknader i enkelte kommuner er relativt få, er det ikke anledning til å ha egne folk som kun sitter med den type arbeid. En bakside er da at kompetansen kan være deretter. Dersom det kun innkommer fire seksjoneringssøknader i året, vil det kanskje være nødvendig å sette seg inn i lovverket «på nytt» mellom hver gang. Har man derimot en kontinuitet med søknader som kommer inn vil tidsbruken for saksbehandleren trolig gå hurtigere. Man vil ha prosedyrene innarbeidet bedre, og kjennskapen til lovverket er mer friskt i minnet. De som arbeider i de store kommunene, har under intervjuene bekreftet at de syntes saksbehandlingen går bra med tanke på at de får så mange forskjellige søknader inn. De har innarbeidet gode prosesser internt for å gjøre behandlingen på mest mulig effektiv måte ettersom mengden søknader er såpass stor.

Loven er klar når det gjelder skjønn, og det skal ikke bli håndhevet noe forskjellsbehandling i kommunen. Inntrykket fra intervjuene med kommunene er at alle har utarbeidet egne prosesser og rutiner for saksbehandlingen da det ikke ligger noen nasjonale standarder som de må følge utenom lovverk, veiledere og forarbeid.

Bruker du skjønn ved behandling av søknader?

Da vi spurte ansatte i kommunen om de bruker skjønn ved behandling av søknader fikk vi varierte svar. K1 fortalte at de ikke bruker skjønn ettersom kriteriene er klare og at enten er vilkårene til stede eller ikke, slik at det er lite rom for skjønn. K2, K4 og K6 forklarte derimot at de bruker skjønn til en viss grad ved vurderingen av om eldre bygg er godkjent eller ikke. For saksbehandlerne er det vesentlig at de behandler saken slik at det ikke oppstår mangler hos Kartverket.

«Utgangspunktet er at vi ikke skal bruke skjønn. Vi skal realitetsbehandle søknadene etter det som er sendt inn og dersom den ikke har det som loven krever skal vi skrive mangelbrev. Men dette gir jo ikke en smidighet i saksbehandlingen eller bransjen. Kommunen blir dermed en flaskehals, og derfor bruker vi ganske mye skjønn. Det er viktig å vite hvor man skal bruke skjønn og ikke. Man kan jo fort la seg smigre, og det er farlig. Må ikke la seg engasjere på den måten i prosjektet. Vi bruker skjønn og sliter med det» (K5).

Mens den andre representanten i K5 fortalte: *«Loven åpner jo ikke for skjønn, det er ganske fastsatte vilkår. Vi har jo utarbeidet en praksis og rutine her. Vi følger loven og der loven er uklar følger vi kommunens praksis og rutiner».*

Privat aktør

Under intervjuene spurte vi de private aktørene om de har opplevd ulik behandling i forskjellige kommuner. Dette teamet ble tidlig klart for oss, og det var flere av respondentene som uttrykte at de opplevde ulik behandling fra kommune til kommune allerede før vi rakk å stille spørsmålet. For kommersielle store aktører kan prosjektene være lokalisert i forskjellige kommuner. Det kan da skape frustrasjon for søker om en kommune for eksempel sier at på tegningene må man markere alt som er fellesareal, mens den andre kommunen sier at alt som ikke er definert på tegningene er å anse som fellesareal. Om utbyggeren da har fått godkjent den ene måten å gjøre

det på i den ene kommunen, men får mangelbrev fra en annen blir ikke prosessen effektiv og forutsigbar for utbygger. På side 81 kommer det frem at P5 opplevde at kommunen noen ganger kan sette uhjemlede krav og rettinger til søknaden om ting som må endres for at kommunen skal kunne godkjenne søknaden. Vedkommende mener det er myndighetsmisbruk og uheldig at saksbehandlere setter uriktige vilkår til søknaden.

Har du opplevd ulik behandling i kommunene?

Det er naturlig at behandling kan være noe ulik da det er ulike personer som behandler søknadene. P1 fortalte at *«noe av det jeg har opplevd som en utfordring er at det er så usikkert hvordan den enkelte kommunen vil ha tegningene. Nå har jeg lagt meg til en vane med å ta kontakt med kommunen for å høre hva de trenger for å bli fornøyde»*. Det er litt ulik forståelse av noen regler og de private tror at kommunene er veldig fast bestemt når det gjelder deres praksis. I tabellen nedenfor fremkommer det eksempler på ulik praksis i kommunene for tegningene som tilhører seksjoneringssøknaden.

Tabell 10: Ulik praksis knyttet til tegninger.

| Ulik praksis knyttet til tegningene: |
|--|
| Forventer forskjellig kvalitet. |
| Noen spesielt opptatt av funksjonene som at det skal fremgå toalett og soverom. |
| Kan ønske annet format og lignende i den elektroniske oversendelsen sånn at det er lettere å håndtere det. I utgangspunktet sendes tegningene per post, også vil noen kommuner også ha det digitalt, særlig i større prosjekter. |
| Avgrensning av fellesareal ved å markere det tydelig på tegningene. |
| Fargebruk og/eller skravur. |
| <i>«Jo bedre, tydeligere og oversiktlige tegningene er, jo mer får vi de i retur siden detaljgraden har blitt så bra at kommunen kan ta opp småting, som eksempel ventilasjonssjakter som skal være fellesareal» (P3).</i> |

Noe utbyggerne har bemerket seg er koronasituasjonen og kommunesammenslåingene.

Året 2020 har vært et år med tilpasninger og gitt endringsbehov. P4 har fortalt at det kan virke som en ringvirkning av kommunesammenslåingene er at kommunene har jobbet med at de har ulik praksis, og prøvd å samkjøre rutinene på en best mulig måte. Det kan være en fordel at kommunene nå har blitt til en større enhet, da det fører til mer effektivitet og forutsigbarhet i behandling av seksjoneringssøknader og reseksjonering. P5 trakk frem Tekna med sin kursvirksomhet som har bidratt til det har blitt en mer ens-praksis, og at kommunene går mer mot den retningen nå enn de gjorde tidligere. Fortsatt ser rådgiveren at noen kommuner går utover det de skal kontrollere og at det kan virke som at noen ikke har lest forarbeidet godt nok til å ha forståelse for loven.

P6 mener det er tydelig forskjell i behandlingen mellom små og store kommuner. *«I mindre kommuner kan det være samme person som sitter med seksjonering og byggesak, og ikke helt klarer å skille mellom det. I litt mer spesialiserte kommuner så går det ofte fint»*. P6 mener kompetansenivå varierer, og at de større kommunene som har behov for mer ressurser til behandling gir de et fortrinn til å forstå deres oppgave som saksbehandler bedre:

«Virker som det er mange kommuner som ikke skjønner hva seksjonering går ut på og hvilke rammer de må holde seg innenfor. Loven legger ikke opp til synsing og skjønn, men det oppleves som kommunen ikke helt har fått med seg det. Noen kommuner prøver å nekte, og sier om du heller gjør sånn kan vi godkjenne, men de har ingen vilkår for å kunne si det» (P6).

Kompetanse og kunnskap har en virkning på behandlingen og bruk av skjønn. Det at enkelte saksbehandlere setter vilkår de ikke har noe grunnlag for etter loven vil nok en profesjonell part ha anledning til å gjennomskue. Derimot vil kanskje en privatperson med mindre kjennskap til lovverket ikke ha forutsetningene til å fange opp slike feil, og det blir en form for myndighetsmisbruk fra kommunens side.

5.4.2 Drøftelse underproblemstilling 4

Mangel i søknad

Når det gjelder mangler i søknader viser empirien at dette er noe som forekommer svært ofte. Her kan det også vises til diagram 11 fra kapittel 4.1.4 som viser at 52 % av respondentene mener mangler i søknaden forekommer «meget ofte», og 29 % mener «ofte». Det at mangler i søknadene er noe som forekommer ofte, ble også bekreftet gjennom intervjuene hvor flere respondenter anslagsvis fortalte at 92-99 % av søknadene har mangler.

Flere kommuner er av den oppfatning at utbyggerne sender inn ufullstendige søknader. Det kan oppleves slik at praksisen har blitt til at saksbehandlerne har fått jobben som søker selv skulle ha gjort ved at de må skrive mangelbrev med «oppskrift» på hvordan søknaden skal utformes. Utbygger på sin side sparer da arbeidsinnsats ved at de bare trenger å gjøre endringene. Tidsmessig vil prosessen da ta lengre tid ettersom søknaden må sendes i retur og saksbehandlingstiden blir satt på pause frem til rettet søknad er mottatt. Et viktig moment er at søknader er ulike, og selv om skjemaet for å fylle ut en søknad er standardisert kan det være kompliserte saker. Med andre ord vil det ikke alltid være «rett frem» hvordan en søknad skal utfylles riktig, og det er vanskelig å komme med en konkret oppskrift da sakene er forskjellige.

På en annen side opplever de private aktørene det som en «tilfeldighet» om søknaden går gjennom eller om den blir returnert. Faktorer som saksbehandler og kommune er noe som spiller en rolle på forventningene som blir satt til søknaden. Noen av de private aktørene mener at kommunen i enkelte tilfeller kontrollerer ting som går utover deres myndighet. Dette kan for eksempel være at kommunen krever at fellesarealet skal være tydelig markert i tegningene, selv om dette ikke er et krav loven stiller. Enkelte er også av den oppfatning at jo bedre kvalitet det er på innholdet, jo vanskeligere er det å få godkjent ettersom det er mer som kan pirkes på. Dette kan virke litt motstridende da enkelte kommuner mener kvaliteten på tegningene ikke er gode nok slik at det er vanskelig å forstå hva søkeren mener. Det kan også virke som kommunene har ulike ønsker når det gjelder tegningene, og at dette oppleves som en utfordring blant søkerne.

Inntrykket er at det største «problemet» ligger rundt tegningene og at søknadsskjemaet er ukorrekt utfyllt. For kommunen sin del handler dette om at det ikke kommer tydelig nok frem hvem som skal eie hva. Det bemerkes at det i «Veilederen til utfylling av søknadsskjema»

(vedlegg 5) burde vært bedre retningslinjer rundt tegningene. Likevel kan tenkes at det ikke vil være så lett for en privat aktør å sende en riktig utfylt søknad, dersom det stilles ulike forventninger avhengig av hvilken kommune søknaden sendes til. Noen av respondentene fra den kommunale sektor ga uttrykk for at de er behjelpelige med å veilede søkere dersom de har spørsmål, og syntes det er rart ikke flere gjør dette. Vår erfaring etter å ha kontaktet respondenter for å stille til intervju er at svært få hjemmesider oppgir kontaktinformasjon til saksbehandlerne i kommunen, og det må derfor en innsats til for å få tak i denne. Det kan derfor stilles spørsmål om ikke kommunene burde ha tydeligere opplysninger på sine hjemmesider. Samtidig har vi forståelse for at det er viktig å ta hensyn til personvern.

Etter samtale med ressursperson fra Kartverket ble vi også opplyst om at de har et mål om å øke datakvaliteten i matrikkelen, og at dersom dette skal være mulig må matrikkelføring skje likt. Det er derfor viktig at det utøves en ensartet praksis i kommunene. Det er synd at de private aktørene opplever at enkelte kommuner setter uhjemlede krav. Samtidig kan vi ikke få en praksis hvor det blir kommunens jobb å lage en «oppskrift» på hvordan en aktør skal fylle ut søknaden riktig.

Saksbehandlingsfristen

Saksbehandlingsfristen har ikke gitt en markant betydning for effektiviteten da alle respondentene i kommunene fortalte at de tidligere ikke brukte så lang tid på behandlingen og at de heller ikke gjør det nå. Dette til tross for at saksbehandlingstiden etter tidligere kartlegging i rapporten til Aadland har blitt ansett som «problematiske» (Aadland, 2012).

Saksbehandlingsfristen ble innført for å unngå at utbygger fikk store kapitalkostnader med forsinkelser i byggeprosessen eller overtakelsesprosessen (Prop. 39 L (2016-2017, s. 88). Ved å ha en first, bidrar det på generell basis til at effektiviteten øker. Konsekvensene for fristoversittelse er at saksbehandlingsgebyret til kommunen reduseres.

Aktørene som jobber i det private, opplever heller ikke at fristen utgjør en stor forskjell fra slik det var tidligere. De som jobber i kommunene, opprettholder i de fleste tilfeller fristen. Noen av de private aktørene er av den oppfatning at ved dårlig kapasitet i kommunen venter saksbehandlerne så lenge de kan, for så å sende ut mangelbrev slik at saksbehandlingstiden blir satt på pause. På den måten holder man seg innenfor fristen. Det er korrekt at mangelbrev skal bli sendt ut dersom det er noe feil eller søknaden er mangelfull, men det er en negativ del av

prosessen dersom de avventer så lenge som mulig før de sender søknaden i retur. På en annen side fortalte kommunene at det kan virke som utbyggere haster ufullstendig søknader inn til behandling for å komme inn i køen. Disse synspunktene kan vi ikke legge noe tyngde på da dette bare er synsing og tanker fra aktørene, men inntrykkene er interessante. Det er i så fall uheldig dersom aktørene misbruker praksisen rundt dette. Samlet sett er inntrykket at fristen gjør sin hensikt til tross for at konsekvensene ved fristoversittelse ikke er så store.

I spørreundersøkelsen spurte vi om saksbehandlingsfristen ofte blir overskredet, og svarraten var da: 71% - meget sjeldent og 26% - sjeldent. De fleste som besvarte spørreundersøkelsen arbeidet kommunalt. Ut fra dataene ser det ikke ut som saksbehandlingstiden er et problem.

Bestemmelsen om saksbehandlingsfristen er nok mer et sikkerhetsnett for at kommunene skal behandle søknadene innen et visst tidsperspektiv. For utbygger gir bestemmelsen en forutsigbarhet for hvor lang tid behandlingen kan ta, samtidig som det for kommunene gir de en drivkraft til å produsere raskere og mer effektivt for å holde seg innenfor fristen.

Klagefristen

Når det gjelder klagefristen er det ulikt hvorvidt respondentene fra den kommunale sektor praktiserer å overholde den. Vi kan igjen stille spørsmålet om hvorfor det ikke er lik behandling og praktisering i kommunene. I helheten av en utbyggingsprosess er i utgangspunktet ikke tre uker så lenge. Samtidig er det flere som har gitt uttrykk for at det føles unødvendig å vente tre uker før dokumentene tinglyses når alt egentlig er klart. Alle seksjoneringsprosesser er ulike, og i noen tilfeller kommer utbygger i en tidsklemme. Utfordringen løses ved å innhente erklæringer hvor de som er å anse med klageinteresse fraskriver seg klageretten, og i noen tilfeller påtar utbygger seg ansvaret som kommunen egentlig har. Respondentene har ikke opplevd at det har oppstått noen uheldige situasjoner i etterkant hvor en med klageinteresse har kommet etter at vedtaket har blitt tinglyst i slike tilfeller. En gjenganger fra begge aktørgruppene er at de syntes det er vanskelig å se for seg hvem som skal klage på et seksjoneringsvedtak. Spesielt de private aktørene som etablerer nybygg, ettersom de sitter som eier av alle seksjonene i de fleste tilfeller.

Etter samtale med ressursperson fra Kartverket ble vi fortalt at de kan få spørsmål fra kommunene, flere har spurt om de virkelig skal vente til klagefristen er gått ut før de sender til tinglysing. Med tanke på et mål om en effektiv saksbehandling kan det jo virke lite fornuftig å vente tre uker før vedtaket sendes til tinglysing. Likevel er det flere aspekter som må trekkes inn

enn kun dette. Det handler også om å sikre, samt involvere partene. Dersom vedtaket kun blir ført i matrikkelen og ikke tinglyst, vil ikke vedtaket være endelig ettersom det er ved tinglysingstidspunktet at eierseksjonen opprettes. Det vil da være enklere å gjøre en endring eller slette. Dersom det blir tinglyst vil bankene som skal utbetale lån med sikkerhet i eierseksjonene innrette seg etter dette. Det vil da være vanskelig eller tilnærmet «umulig» å få reservert tinglysing eller nulltet eierseksjonssameiet. Ettersom det i enkelte tilfeller kan påklages etter fristens utløp (som illustrert i eksempelet på side 85), kan det også tenkes at fristen kan virke mot sin hensikt. I slike tilfeller vil det jo allerede ha gått gjennom tinglysing, og det kan bli et vanskelig spørsmål om hvordan situasjonen skal løses dersom klagen vinner frem.

På den ene siden kan vi se at flere, og da spesielt utbyggere «klør seg hodet» av å vente i tre uker for «ingenting» i ulike tilfeller. Spesielt i situasjoner hvor det er svært begrenset hvem som kan klage, og det kun er én eier av eierseksjonssameiet. Samtidig stiller det seg annerledes dersom det handler om resekjonering hvor det er flere interesser som kan motstride hverandre. I slike tilfeller kan det argumenteres for at det er viktig med en klageadgang. Klagefristen står også i medhold av forvaltningsloven. Dersom vi skal ha et regelverk med ulike unntaksbestemmelser for alt og ingenting, kan det tenkes at dette igjen vil føre til ulike tolkninger og mer kompleksitet i enkle saker enn det som er nyttig. Som vi kommer tilbake til kan det argumenteres for at det vil være en fordel med mest mulig ensartet praksis slik at vi slipper å stå overfor uheldige situasjoner som ingen parter er tjent med.

Skjønnsutøvelse ved prosess og saksbehandling

Ulik praksis og behandling i kommunene kan virke utbredt etter erfaringene som har fremkommet under intervjuene. Dataene fra kommunene har i noen tilfeller vært indirekte, men i analysearbeidet har vi kategorisert det som deres egen praksis og vurdering, og når vi da har sett helheten har vi skjønnet at dette omhandler skjønnsutøvelse.

Som det kommer frem tidligere i kapittelet ser det ut som at respondentene opplever ulik behandling ved behandling av søknader. Noen kommuner gjør rettinger og stiller spørsmål ved ting de ikke har noe med. Videre ble det nevnt at ved tegninger som er av god kvalitet og høy detaljgrad kan det resultere i at kommunene begynner å pirke på småting som de kanskje ikke ville ha gjort på en mindre detaljert tegning. To av kommunene fortalte også at det stilles høyere krav til en profesjonell part kontra en privatperson ved behandling av seksjoneringssøknaden.

Dette underbygger at det kan forekomme forskjellsbehandling, og slik vi har forstått skal det ikke etter lovens art stilles høyere krav til en profesjonell søker enn en privatperson. Dette omhandler saksbehandlers egen vurdering av situasjonen og ikke om vilkårene er oppfylt.

Klagefristen utøves i varierende grad. Vi har her to ulike måter som byr på ulik praksis, hvor noen sender før fristen har gått ut, mens andre avventer. Dette illustrerer ulikhetene mellom kommunene og er nok en konsekvens av det kommunale selvstyret. Vi har også forskjellsbehandling internt i noen kommuner hvor de sender vedtaket inn tidligere ved visse tilfeller. Her kan det stilles spørsmål ved hvilket grunnlag denne vurderingen blir gjort av. Er det nok at utbygger er stresset og maser på kommunen, og hva gir kommunen adgang til å gjøre en slik forskjellsbehandling? Selvsagt ønsker man en smidighet i bransjen og at man som saksbehandler skal være hjelpelig, men når dette byr på ulik praksis og behandling kan det hende at loven bør bli klarere. Vi har forståelse for at når kommunen er hjelpelig for utbygger er det kun god ment, men for de utbyggerne som ikke har samme tidspress blir det fortsatt urettferdig da de må vente. Om man får tinglyst tidligere gjør det at utbygger får utbetalt fra kjøper tidligere så det kan tenkes at dette er noe de private aktørene vil foretrekke. Når kommunen har anledning til å velge om de skal sende eller ikke gir det kommunene en fleksibilitet. Hva de beslutter er ut fra egne vurderinger og praksis i kommune, og man sitter da med stor myndighet.

Kommunene har utarbeidet egne prosesser og rutiner for saksbehandlingen, og sitter kanskje med et inntrykk av at de selv ikke håndhever noe særlig forskjellsbehandling. Her er de ikke nødvendigvis klar over hvordan andre kommuner gjør det, og i den sammenhengen kan det by på ulik behandling. På en annen side har nok praksis og vurderingsgrunnlaget blitt bedre de siste årene da det ligger noen nasjonale standarder tilgjengelig, kursing av Tekna og kommunesammenslåingen som trolig har bidratt til mer enhetlig praksis.

Under intervjuene med kommunene spurte vi direkte om de bruker skjønn ved behandling av søknadene. Her svarte de fleste at de bruker det til en viss grad. Dette gjenspeiler det faktum at saksbehandlerne er mennesker som har ulike fortolkninger og forutsetninger, som gjør at egne vurderinger kan ha innvirkning på behandlingen av søknaden. Spesielt kommer det frem i intervjuene at den ulike vurderingen kan skje ved tegningene og eldre bygg. Kommune fortalte også at det er vesentlig at de behandler saken slik at det ikke oppstår mangler hos Kartverket og i

den anledningen må ta noen vurderinger på hva som er godt nok. Som saksbehandler skal man realitetsbehandle søknadene etter det som er sendt inn. Dersom noe av det loven krever ikke følger, skal man skrive mangelbrev, men slik som K5 fortalte gir ikke dette smidighet eller effektivitet i bransjen. Så kanskje en ulempe med kravene for å få godkjent søknaden er at det er «veldig enten eller». K5 er den kommunen hvor to representanter ble intervjuet hver for seg, og da vi snakket om saksbehandling med disse fikk vi noe forskjellig svar. Interessant er at dette viser ulike fortolkninger av lovverk og praksis i samme kommune. Hvor vi har en som fortalte at de i utgangspunktet ikke skal utøve skjønn, men at det skjer. Mens den andre representanten i kommunen sa at de ikke bruker noe skjønn ettersom praksisen og rutinene er laget for å unngå bruk av skjønn. Så selv om man arbeider i samme kommune kan vurderingene og behandlingen variere avhengig av hvem som behandler seksjoneringsøknaden.

Vi har også fått et inntrykk av at kompetansen knyttet til seksjonering kan være noe ulikt utfra størrelsen på kommunen. Noe som også har betydning, er om vedkommende kun jobber med seksjonering eller har andre oppgaver som for eksempel byggesak. I kommunene som ligger i kategorien «stor-kommune» jobber saksbehandlerne kun med seksjonering, dermed går saksbehandlingen effektivt ettersom kommunene har innarbeidet gode rutiner. En positiv side ved dette er at saksbehandleren har gjennom behandling av mange søknader dannet et grunnlag for å forstå eierseksjonsloven. For en saksbehandler som har få saker i året kan tidsrommet mellom hver søknad være lang. Man har ikke fått den kontinuiteten med søknader og behandling vil trolig ta lengre tid. I de kommunene hvor saksbehandleren jobber med både seksjonering og byggesak kan det også gi en fordel ved at det blir mer smidighet i prosessen grunnet saksbehandlerens kjennskap til prosjektet. På en annen side skal man som saksbehandler forholde seg til søknadsskjema og om vilkårene er oppfylt. Noen av de private aktørene fortalte at det kan virke som om enkelte saksbehandlere ikke skjønner hva seksjonering går ut på, og dette kan ha sammenheng med at kompetansenivået er lavere i visse kommuner. En konsekvens av lavt kompetansenivå er at det kan oppstå tilfeller hvor saksbehandleren krever noe uhjemlet i søknaden eller sender søknaden i retur for noe som i utgangspunktet kunne blitt godkjent. I kommunene som har mange seksjoneringsaker i året kan det se ut som det er betraktelig høyere kompetansenivå, og det følger naturligvis av at de som arbeider med seksjonering er mer spesialiserte innenfor feltet.

Skjønn er et vanskelig tema, men de private aktørene forventer at det skal være lik behandling når det gjelder seksjonering. For de store aktørene som opererer i flere kommuner blir det vanskelig å forholde seg til all den ulike praksisen og man har ikke en forutsigbarhet i hvordan det skal gjøres. Det er spesielt mange utfordringer knyttet til tegningene. Detaljgrad og utforming er ulikt i kommunene så kan det stilles spørsmål ved om dette i fremtiden burde bli mer samkjørt. I vedlegg 6 fremkommer det hvordan tegningene bør være, men veiledningen er ikke uttømmende og gir kanskje ikke svar på problematikken. Mye av saksgangen handler om saksbehandlerens måte å håndtere ting på etter egen praksis i kommune, og her er det forbedringsbehov. Vi ser utfordringene med å lage gode veiledere for hvordan en søknad skal være og hvordan den skal behandles da søknadene i stor grad er forskjellige. Om man får godkjent søknad eller ikke skal det ikke for de private aktørene oppleves som en tilfeldighet. Loven er vilkårlig slik at det i teorien burde gi søker klare rammer for hva som skal leveres, men det kan se ut som at realiteten ikke er slik. Det kan da tenkes at det vil være behov for endring.

6. Sammenfattende drøfting

Hovedproblemstillingen vil nå blir gjennomgått: *«Hvordan sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivitet og fleksibilitet for kommune og utbygger?»*.

Med utgangspunkt i dataene tyder funnene på at dagens eierseksjonslov totalt sett fungerer godt. Som diagram 12 i kapittel 4.1.5 viser, gir det grunnlag for å forstå det slik at de fleste respondenter mener loven fungerer godt. Dataene tyder også på at flertallet av respondentene mener at gjeldende eierseksjonslov fungerer bedre enn lov av 1997.

Under intervjuene spurte vi om tilsvarende, og fikk svar som underbygger det samme; loven fungerer bedre, og flere i den kommunale sektor mener det er på grunn av koblingsregelen. I denne sammenheng kan vi vise følgende uttalelse: *«Jeg syntes dagens lov er mye bedre. Etter gammel lov var det et rundskriv som sa klart at kommuner hadde lov til å seksjonere ulovligheter. Vi jobbet ikke etter noe lovverk og det ga ikke noe mening eller dybde i arbeidet»* (K5). Det kan trekkes frem at flere av respondentene opplever at de bruker lenger tid på hver enkelt søknad slik det er i dag. Det nevnes blant annet at det har blitt en «tyngre prosess», og det er «mer man må passe på», dermed tar saksbehandlingen lenger tid. De private aktørene har uttalt at dagens lov er klarere og en forbedring sammenlignet med tidligere, men i sum er ikke forskjellene så veldig store. Det ble bemerkt at en praktisk forskjell er fleksibiliteten ved at det ikke legges føringer for hva som må være fellesareal. Med dette tatt i betraktning kan vi anslå at dagens eierseksjonslov ivaretar flere hensyn, og at loven fungerer bedre på mange områder.

Det er likevel ikke slik at et godt lovverk fjerner alle utfordringer, men et godt lovverk kan bidra til å forenkle prosessen. Slik som K5 nevnte er loven i dag skrevet av bransjefolk for bransjefolk med noen offentligrettslige regler. På enkelte områder har de kanskje ikke tenkt over at kommunene vil lage en innsnevrende rutine som blir strengere. Som nevnt tidligere er alle saker ulike og unike, og det vil alltid være behov for å tilpasse etter forholdene.

Gjennom spørreundersøkelsen og intervjuene har vi forsøkt å klarlegge hva som er de største utfordringene ved seksjonering. Flere elementer har blitt nevnt og redegjort for i kapittel 5.

Her gis en oversikt med temaer som ble belyst fra den kommunale sektor:

| | |
|--------------------------|--|
| Reseksjonering | <i>Tungt og komplisert. Kan være krevende å få tinglysingen til å se helheten.</i> |
| Avvisning eller avslåing | <i>Kan være vanskelig å skille mellom. I enkelte tilfeller kan man bruke begge deler.</i> |
| Ukomplette søknader | <i>Går mye tid til å rette opp feil, og utfordrende å lage nye plantegninger. Kan være utfordrende å prate med søker på riktig måte ettersom man alltid skal hjemle tilbakemeldinger på søknadene.</i> |
| Lang tid mellom hver sak | <i>Få saker i året, dermed mye å sette seg inn i mellom hver sak. Arbeidskrevende saker sammenlignet med gebyrene.</i> |
| Tinglysingsprosessen | <i>Det er mange elementer som skal være på plass, og det skal ikke mye til for å få saken i retur fra Kartverket.</i> |

Videre er det også ulike utfordringer som ble nevnt blant de private aktørene:

| | |
|--|---|
| Ulik praksis og behandling i kommunene | <i>Kommunene praktiserer forståelsen av regelverket noe ulikt. Må tilpasse søknadene til den enkelte kommune. Kunnskapsnivået i kommunene kan være for svakt.</i> |
| Utbygging i flere byggetrinn | <i>En mulighet kunne vært utbyggingsseksjoner for å gjøre prosessen enklere.</i> |
| Dokumentavgift og reseksjonering | <i>Er vanskelig og for dårlig regulert i lovverket.</i> |

Det foreligger fortsatt utfordringer, og det vil det nok alltid gjøre. Fra utbyggers ståsted har vi fått inntrykk av at det som er mest problematisk i dag er ulik behandling i kommunene, og at de må tilpasse innholdet i søknadene etter hva som er ønsket avhengig av hvor man befinner seg geografisk sett. Dette er noe alle respondentene fra de private aktørene har nevnt under intervjuet. På en annen side vil det kanskje ikke være så rart at kommunene opplever søknadene som mangelfulle dersom det er ulikt fra sted til sted hva som kreves i en søknad. Sett ut fra dataene kan vi si at dagens eierseksjonslov fungerer godt, selv om det fortsatt er forbedringspotensial på flere områder. Det ser også ut som vi er på vei i riktig retning når det gjelder kunnskapsbygging. Med økt kunnskap kan det tenkes at forskjellene som blir utøvet i dag kan jevnes ut i takt med at kunnskapsnivået øker.

Eierseksjonsloven av 2017 sikrer på flere måter fleksibilitet og effektivitet mellom kommune og utbygger. Fleksibilitet ved at utbyggere i mindre grad er bundet av kommunens føringer enn tidligere, særlig når det gjelder organisering av parkeringsareal. Muligheten til å seksjonere når det foreligger rammetillatelse skaper også større fleksibilitet, selv om denne muligheten utnyttes i varierende grad. Etter våre undersøkelser ser det ikke ut som at lang saksbehandlingstid er noe som skaper utfordringer, i motsetning til slik det ble avdekket i rapporten fra 2012 (Aadland, 2012, s. 64). Det er heller klagefristen på tre uker som kan skape frustrasjon hos utbyggere når bygget er ferdigstilt, og nye eiere er klare til å overta. Kommunene er flinke til å holde seg innenfor saksbehandlingstiden, til tross for at enkelte mener saksbehandlingen etter dagens lov tar lenger tid da dokumentasjonen er mer omfattende. På den ene siden kan det se ut som at effektiviteten i prosessen har økt, men på en annen side mottar kommunene svært mange mangelfulle søknader og det går dermed mye tid og ressurser til retting og skriving av mangelbrev.

7. Avslutning

I oppgaven har ulike forhold som omfattes av eierseksjonsloven blitt belyst. Ved hjelp av perspektiver fra både offentlige og private aktører har vi har fått en forståelse av hvordan loven blir brukt. Respondentene har gitt uttrykk for hva de anser som negative og positive sider ved lovverket og praktiseringen. Nå vil avsluttende refleksjoner og forslag til videre studier bli presentert.

7.1 Avsluttende refleksjoner

Det kan se ut som det er behov for mer enhetlig praksis og samkjøring på tvers av kommunene for å sikre en mer effektiv prosess. Slik det er i dag, kan det være at kommunene står litt for fritt til å utføre egen praksis og behandling i saksgangen. Fleksibiliteten som har oppstått kan etter vår vurdering være litt for stor og bidrar ikke alltid til at prosessen skjer på en smidig måte.

Vi vil bemerke at fleksibiliteten er negativ i de tilfellene hvor det resulterer i forskjellsbehandling og store ulikheter, men det er gunstig at saksbehandlerne er løsningsorientert. En viss fleksibilitet burde det likevel være rom for slik at man kan løse problemstillinger på en smidig måte.

For å få en mer enhetlig praksis kan det tenkes at det vil være hensiktsmessig om Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeider mer utfyllende veiledere for saksgangen og søknadene på visse områder. Her kan eventuelt Kartverket involveres med utarbeidelsen da de utgjør det siste leddet i prosessen, og har erfaring med ulike seksjoneringsvedtak hvor de må ta den avsluttende vurdering før tinglysing. Nedenfor blir det gitt to forslag til hva som kan forbedres:

- Veiledning for tegningene og situasjonsplan: Tilgjengeliggjøring av veileder på Kommunal- og moderniseringsdepartementet og kommunenes nettsider om hvordan illustrasjonene skal utarbeides, samt hvilke markeringer som skal medfølge. Her kan det lages noen ulike eksempler på hvordan illustrasjonene skal fremgå i ulike prosjekter. Kommunene og søkere skal da ha veilederen som utgangspunkt. På denne måten blir det også enklere å fange opp de kommunene som stiller uvilkaarlige krav til tegningene.
- Veiledning for utfylling av søknadsskjema: Det er allerede utarbeidet en slik veileder (vedlegg 5), men det vil være gunstig å ha noen eksempler det vises til. Vi prøvde å kartlegge hva som blir gjort feil i søknadene under intervjuene, men fant ut at det er svært varierende. Vi fant også at det stilles ulike forventninger til hva søknadene skal

inneholde. Dermed bør veiledningens hovedoppgave være å øke kunnskapen om hvordan søknaden skal utformes helhetlig.

For å øke kompetansenivået bør kursvirksomheten opprettholdes. Ved å ha kursvirksomhet belyses vanskelige problemstillinger med mulige løsninger, og saksbehandlerne får forståelse for hvilke krav som kan stilles i seksjoneringssøknaden. Dette kan igjen bidra til mer enhetlig praksis av hvordan loven skal tolkes. Kommunene kan også bli flinkere til erfaringsoverføringer og ha dialog seg imellom om hvordan prosessen skal foregå. I små kommuner ser vi at kompetansen kan være noe lavt. Vi tror bedre opplysning og klare direktiver om hvordan søknaden skal være kan bidra til å løse dette problemet.

Noe som kan bidra til ineffektivitet i saksgangen er de private adgang til å sende søknader som er lite gjennomarbeidet. Inntrykket er at dette blir gjort for å få søknaden «inn i saksbehandlingsskøen» og kommunen får da jobben med å utarbeide mangelbrev. Mye av jobben som i utgangspunktet skal være søkers oppgave blir lempet over på saksbehandlerne. En løsning kunne vært å innføre større grad av ansvarsrett til søkeren slik at konsekvensen for å levere en uferdig søknad hadde blitt mer betydelig enn det er i dag. En annen mulighet hadde vært å innføre regler om gebyr ved mangelfulle søknader. Det er vanskelig å si om gebyr som verktøy er riktig måte å avbøte søker, da vi også tror at søker i mange tilfeller fyller ut søknaden etter beste evne. På en annen side kan et slikt gebyr «rettferdiggjøre» de arbeidskrevende sakene. Gebyret for saksbehandling kan være relativt lavt sett i forhold til ressursene som kreves for å skrive mangelbrev, og det kan tenkes at dette kunne bidratt til at saksbehandlingen blir mer effektiv.

Praktiseringen av klagefristen er noe som fører til ulik behandling i kommunene.

Enkelte kommuner sender vedtaket til tinglysing før treukersfristen har gått ut, mens andre avventer. Det er slike tilfeller vi mener er uheldige da bruken av bestemmelsen utøves forskjellig avhengig av hvor man sender søknaden. Selve håndteringen av seksjoneringssøknaden befinner seg kun innenfor lovens rammer. Dermed går klagefristen kun ut på tolkning av eierseksjonsloven. Vi har også vurdert klagefristens hensiktsmessighet og syntes den er nyttig å ha ved reseksjonering da det er mange interesser som er innblandet. Ved nybygg har partene hatt anledning til å komme med innsigelser underveis eller si seg uenige, slik at vi her stiller oss spørrende til hvor nyttig denne fristen er. Spesielt dersom en med rettslig klageinteresse uansett

kan klage etter fristens utløp, se kapittel 3.5.2. Klagefristen reduserer effektiviteten i prosessen og når den i mange kommuner ikke blir praktisert kan det også være tilfelle at det uansett ikke er mulig å klage innenfor fristens utløp. Her burde i så fall bestemmelsen være absolutt, slik at hensikten oppfylles.

Vi tror ikke hovedproblematikken ligger i selve eierseksjonsloven, men at praksisen har blitt så innarbeidet i kommunene når det gjelder vurderingen og hva som kreves i en søknad. Loven er uttømmende når det gjelder krav til hva som kreves for å få godkjent seksjoneringssøknaden. Det er her tolkningsrom for hvordan man skal løse disse vilkårene, og her prøver kommunen så godt de kan å bidra til å få riktige søknader slik at man ikke får retur fra Kartverket. For å virkelig få samkjørt praksisen og unngå ulik behandling fra de forskjellige kommunene kan en stille spørsmål ved om en løsning kunne vært å sentralisere behandlingen. For eksempel ved at én eller to etater behandler de innkommende søknadene for hele landet. Vi kan da få en mer lignende praksis og som privat aktør har man kun én enhet å forholde seg til. Dette kan føre til bedre kompetansenivå og at man enklere kan finne løsninger for å effektivisere saksbehandlingen. Likevel kan det også tenkes at dette vil ha flere negative konsekvenser som at man ikke har lokalkunnskap til de ulike prosjektene, det vil være vanskeligere å fange opp feil og befaringer kan bli vanskelig å gjennomføre. Arbeidsoppgaver i kommunene knyttet til utvikling av eiendom og eksisterende bebyggelse har mange forskjellige ledd slik som regulering, byggesak, ulovlighetsoppfølging, matrikkelføring, seksjonering og lignende. Ved å oppløse og overføre disse oppgavene til mer sentraliserte enheter kan det bidra til å deformere det kommunale systemet som er i Norge. Konsekvensene av en slik endring vil trolig bli omfattende. Så om dette skulle vært aktuelt kreves det i så fall store utredninger og en langt mer konkret redegjørelse. Videre bemerkes det at dette forslaget vil være lite sannsynlig å realisere, men er en spennende tanke.

7.2 Refleksjoner over eget arbeid

Etter et halvt års arbeid er vi mange erfaringer rikere, og det er flere ting som kanskje ville blitt gjort annerledes i dag med den kunnskapen vi har tilegnet oss. Vi har vært studenter i fem år, og har ikke praktisk erfaring med seksjonering. I startfasen av arbeidet forsøkte vi etter beste evne å sette oss godt inn i regelverket og prosessen. Likevel erfarte vi under arbeidet at det var mye vi ikke var klar over, og det har vært mye å sette seg inn i. Med praktisk erfaring i bakgrunnen ville dette trolig gitt enda større forståelse på enkelte områder.

Selve oppgaven har et litt utradisjonelt design som vi mener har vært passende.

Gjennom spørreundersøkelse og intervju har vi hatt anledning til å innhente mye empiri. Til tross for dette har det i enkelte tilfeller vært utfordrende å strukturere, men vi har forsøkt å formidle det på en oversiktlig måte. Oppgaven tar for seg mange temaer, og vi håper fremstillingen gir en gir en rød tråd.

Spørreundersøkelsen ble utarbeidet tidlig i prosessen. Dersom vi hadde hatt mer kunnskap på tidspunktet undersøkelsen ble utarbeidet hadde nok flere av spørsmålene vært utformet annerledes. Vi ville også stilt andre spørsmål. Likevel var spørreundersøkelsen med å gi innsikt tidlig i prosessen, og den var nyttig for det videre arbeidet. Erfaringen med spørreundersøkelsen gjelder også ved intervjuene.

Under intervjuene kunne vi i enkelte tilfeller vært flinkere til å forholde oss til guiden, men samtidig var det spennende å få dybde i ulike temaer respondenten engasjerte seg for.

Gjennomføringen av intervjuene har vært et høydepunkt i arbeidet med oppgaven, og det har gitt god data vi ikke ville vært foruten.

7.3 Forslag til videre studier

Gjennom oppgaven har vi vært innom mange ulike temaer og problemstillinger. Under arbeidet har det dukket opp flere interessante problemstillinger som det kan være aktuelt å undersøke i fremtiden. Med tanke på tiden vi har hatt til rådighet og oppgavens omfang har vi vært nødt til å begrense oss.

Som nevnt kom det en lovendring i januar 2021, og det er nå regler som gjør det enklere å slå sammen eierseksjonssameier. Det ville da vært spennende å undersøke effekten av denne regelen

i tiden fremover. Er det slik at lovendringen kan være med på å løse noen av utfordringene ved større utbyggingsprosjekter, og vil bestemmelsen bli benyttet? Videre er det flere av temaene i denne oppgaven som hadde vært aktuelt å undersøke selvstendig og mer i dybden. For eksempel en oppgave hvor det blir redegjort for eventuelle konsekvenser ved utbyggingsseksjon dersom det blir en egen seksjonstype. Som vi har sett er det et ønske blant flere utbyggere at denne muligheten skal realiseres. Det kan jo tenkes at et regelverk som blir «designet» for enkelte ting i det store og hele kan bli komplisert. Spørsmålet er om det må være komplisert fordi det er sånn, eller om vi kan tilføre virkemidler som vil være med på å forenkle.

Denne oppgaven tar for seg deler av prosessen ved opprettelse av eierseksjonssameier. Det ville også vært interessant å undersøke hvordan den senere driften fungerer. For eksempel hvilke konsekvenser det kan få med enerett til bruk når en slik «midlertidig» enerett faller bort. Kan det oppstå konflikter med tanke på hvem som skal ha rett til å bruke hva, og blir bruksrettene fornyet? Et annet spørsmål er også hvordan panthavere forholder seg til dette.

Vår oppgave belyser temaer sett fra det offentlige og privates perspektiver. Det kunne også vært aktuelt å gjøre en undersøkelse sett fra forbrukerens eller Kartverkets syn. Hva mener brukerne av eierseksjoner fungerer og ikke, hvordan oppleves de ulike sammensetningene av eierseksjonssameier? Som vi har vært innom kan organiseringen bli komplisert, og i enkelte tilfeller kan det tenkes at det er vanskelig å forstå hva man faktisk eier. Vi har erfart det slik at enkelte kommuner mener Kartverket er litt «firkantet» på enkelte områder. Som nevnt har vi hatt en samtale med en ressursperson i Kartverket, men det kunne vært interessant å undersøke deres erfaringer og meninger mer i dybden.

Et annet aktuelt tema er å undersøke oppmålingskravet til utendørs tilleggsdel enda mer.

Overordnet har vi tatt stilling til dette, men ikke nok til å trekke noen konklusjoner. Vi har fått ett inntrykk av at oppmålingskravene er litt tungvint og fordyrende. Eksempelvis kan en oppgave handle om dagens oppmålingskrav til utendørs tilleggsdel er hensiktsmessig kontra slik det var før 2010.

Som nevnt i de avsluttende refleksjonene mener vi det kan være behov for mer samkjøring mellom kommune. Det vil da være nødvendig med en nærmere utredning for hvordan dette skal gjennomføres i praksis.

Referanser

Litteratur

Aadland, B. (2012). *Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker*. Høgskolen i Bergen.

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/rapporter/rapporter2013/bedre_kunnskap_om_forvaltningens_erfaringer_seksjoneringssaker.pdf

Askheim, O. G. A. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

Brinkmann, S. & Tanggaard, L. (2012). *Kvalitative metoder*. (1.utg.) Gyldendal Norsk Forlag AS.

Brinkmann, S & Kvale, S. (2017). *Det kvalitative forskningsintervju*. (3.utg.) Gyldendal Norsk Forlag AS.

Dalen, M. (2011). *Intervju som forskningsmetode*. Oslo: Universitetsforlaget.

Dalen, M. (2013). *Intervju som forskningsmetode*. (2.utg.) Oslo: Universitetsforlaget.

Gammelmo, L. & Aadland, B. (2016). *Kommunens saksbehandling etter eierseksjonsloven*. Kart og Plan, vol. 76, pp. 197-206, POB 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278.

Haraldsen, G. (1999). *Spørreskjemametodikk etter kokebokmetoden* (1.utg.). Gyldendal AS.

Holth, F & Winge, N.K. (2017). *Plan- og bygningsrett kort fortalt* (1.utg.). Universitetsforlaget.

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A., Johannessen m.fl. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. (3.utg.) Oslo: Abstrakt forlag.

Kullerud, H. (2018). *Eierseksjonens forhold til plan- og bygningsloven: med særlig vekt på koblingsregelen i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd* [masteroppgave]. NMBU.

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

https://www.researchgate.net/publication/290949032_Fra_leie_til_eie_-_Konvertering_av_leiegarder_i_norske_byer

Wyller, C.F. (2009). *Boligrett* (5.utg.).

Wyller, C.F. (2021). *Eierseksjonsloven lovkommentar*. Juridika.
<https://juridika.no/lov/2017-06-16-65/kommentar>

Forarbeider og veileder

KMD, (2018a). *Veilederen til eierseksjonslovens offentligrettslige regler*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Februar 2018.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-til-eierseksjonslovens-offentligrettslige-regler/id2582733/>

KMD, (2018b). *Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. September 2018.

<https://www.regjeringen.no/no/dep/kmd/org/styrer-rad-og-utvalg/ekspertutvalg-for-bedre-organisering-av-eiendom-i-storre-utbyggingsprosjekter/id2577079/>

NOU 2014:6 (2014). *Revisjon av eierseksjonsloven*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

SAK10 (2010). *Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)*. FOR-2010-03-26-488. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2010-03-26-488?searchResultContext=1685&rowNumber=1&totalHits=183>

Prop. 39 L (2016-2017). *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/prop-39-l-201617?searchResultContext=2190&rowNumber=2&totalHits=48557>

Prop. 46 L (2017-2018). *Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/prop-46-l-201718?searchResultContext=2760&rowNumber=1&totalHits=414>

Prop. 144 L (2019-2020). *Endringer i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, sammenslåing av eigarseksjonssameige)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. <https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/prop-144-l-201920?searchResultContext=4320&rowNumber=1&totalHits=105>

TEK17 (2017). *Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)*. FOR-2017-06-19-840. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2017-06-19-840?searchResultContext=1922&rowNumber=1&totalHits=117>

Lovregister

Eierseksjonsloven. (1997). *Lov 23.mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NLO/lov/1997-05-23-31?searchResultContext=1138&rowNumber=2&totalHits=1419>

Eierseksjonsloven. (2017). *Lov 16.jun 2017 nr. 65 om eierseksjoner*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2017-06-16-65/%C2%A78>

Forvaltningsloven. (1967). *Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1967-02-10?searchResultContext=1496&rowNumber=1&totalHits=24764>

Kommuneloven. (1992). *Lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2018-06-22-83?searchResultContext=1138&rowNumber=1&totalHits=2566>

Matrikkellova. (2005). *Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2005-06-17-101?searchResultContext=1689&rowNumber=1&totalHits=925>

Lov om eierseksjoner. (1883). *Lov 4.mars nr. 7 om eierseksjoner*. Lovdata.
<https://lovdata.no/pro/#document/NLO/lov/1983-03-04-7?searchResultContext=1138&rowNumber=3&totalHits=1419>

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov 27.juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71?searchResultContext=1855&rowNumber=1&totalHits=8083>

Internett

Andersen, G. (2019). *Valg av forskningsmetode*. NDLA. Hentet 20.02.2021.
<https://ndla.no/nb/subject:19/topic:1:195989/topic:1:195829/resource:1:56937?filters=urn:filter:cddc3895-a19b-4e30-bd27-2f91b4a02894>

Byklum K. (2019). *Trender er at folk flytter i leilighet*. Fædrelandsvennen. Hentet 06.04.2021. <https://www.fvn.no/abito/i/y39QzE/trenden-er-at-folk-flytter-i-leilighet>

Codex. (2020). *Salg av prosjekterte boliger, oppgjøret, MVA og skatt, når får utbygger pengene sine?* Codex Advokat. Hentet 10.03.2021.
<https://www.entrepriserettsadvokater.no/ferdighus-og-forbrukerentrepriser/salg-av-prosjekterte-boliger-oppgjoret-mva-og-skatt-nar-far-utbygger-pengene-sine/>

Grande T.R. (2018). *Derfor er byfolk lykkeligst*. Norges miljø- og biovitenskapelig universitet. Forskning.no. Hentet 06.04.2021. <https://forskning.no/partner-nmbu-norges-miljo-og-biovitenskapelige-universitet/derfor-er-byfolk-lykkeligst/291303>

Huseierne. (u.å.). *Bruksrett til fellesareal i sameier*. Huseierne. Hentet 25.02.2021.
<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/fellesarealer-i-sameiet/>

Kartverket (2021). *Seksjonering*. Hentet 10.03.2021.
<https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

Kolbeinstveit, L. (2019). *Hva er effektivitet*. Civita. Hentet. 01.02.2021.
<https://www.civita.no/politisk-ordbok/hva-er-effektivitet>

Malt, U. (2020) *Fleksibilitet*. Store Norske Leksikon. Hentet 01.02.2021.

[https://snl.no/fleksibilitet - psykologi](https://snl.no/fleksibilitet_-_psykologi)

Tabell-liste

| | |
|---|----|
| Tabell 1: Målestokk i spørreundersøkelsen. | 10 |
| Tabell 2: Utsnitt strukturering av svar fra spørreundersøkelse i Excel..... | 14 |
| Tabell 3: Oversikt størrelse kommune..... | 17 |
| Tabell 4: Kodifisering kommunal aktør..... | 17 |
| Tabell 5: Kodifisering privat aktør. | 18 |
| Tabell 6: Kodifisering av respondenter..... | 57 |
| Tabell 7: Seksjonering ved rammetillatelse, kommune..... | 58 |
| Tabell 8: Seksjonering ved rammetillatelse, privat aktør. | 61 |
| Tabell 9: Praktisering av klagefristen, kommune. | 85 |
| Tabell 10: Ulik praksis knyttet til tegninger. | 90 |

Diagram-liste

| | |
|--|----|
| Diagram 1: Geografisk spredning spørreundersøkelse..... | 13 |
| Diagram 2: Geografisk spredning intervju..... | 19 |
| Diagram 3: Kjennskap/erfaring knyttet til seksjonering..... | 44 |
| Diagram 4: Utdanning..... | 44 |
| Diagram 5: Seksjoneringstidspunkt (hvorav 1 er liten grad, 5 er i stor grad) | 45 |
| Diagram 6: Utfordringer ved seksjoneringstidspunkt..... | 46 |
| Diagram 7: Parkeringsareal..... | 48 |
| Diagram 8: Utfordringer ved parkeringsareal..... | 48 |
| Diagram 9: Koblingsreglen..... | 49 |
| Diagram 10: Saksbehandlingstiden..... | 50 |
| Diagram 11: Seksjoneringssøknad..... | 51 |
| Diagram 12: Eierseksjonsloven totalt sett (hvorav 1 er i liten grad, 5 er i stor grad..... | 52 |
| Diagram 13: Ny kontra gammel lov..... | 53 |
| Diagram 14: Effektivitet og samarbeid mellom kommune og utbygger..... | 54 |

Boks-liste

| | |
|---|----|
| Boks 1: Seksjoneringstidspunkt..... | 46 |
| Boks 2: Utfordringer ved seksjoneringstidspunkt..... | 47 |
| Boks 3: Koblingsregelen..... | 49 |
| Boks 4: Seksjoneringssøknad..... | 51 |
| Boks 5: Eierseksjonsloven totalt sett..... | 52 |
| Boks 6: Effektivitet og samarbeid mellom kommune og utbygger..... | 54 |
| Boks 7: Øvrige kommentarer..... | 55 |

Figur-liste

| | |
|--|----|
| Figur 1: «Seksjonering steg for steg» (KMD, 2018a, s. 19). | 37 |
|--|----|

Vedlegg

Vedlegg 1 – Spørreundersøkelse

Vedlegg 2 – Intervjuguide(er)

Vedlegg 3 - Veileder til transkripsjon

Vedlegg 4 – Meldeskjema/samtykkeskjema

Vedlegg 5 – Veileder for utfylling av søknad

Vedlegg 6 – Råd om utforming av tegninger

Vedlegg 7 – Søknad om seksjonering

1. Du jobber innenfor...*

Utdyp gjerne i kommentarfeltet

Kommunal sektor

Statlig sektor

Privat sektor

Annet

Kommentar...

2. Hvilken by/bygd/kommune jobber du i?*

Skriv ett eller noen få ord...



3. Hvor lenge har du hatt kjennskap/erfaring med seksjonering?*

Med erfaring/kjennskap mener vi hovedsakelig i forbindelse med arbeid.

0-3 år

3-10 år

Mer enn 10 år

Jeg har ikke kjennskap/erfaring med seksjonering

Kommentar...

4. Har du direkte tilknytning til seksjoneringssaker i forbindelse med arbeid?*

Her kan du velge flere alternativer.

Behandler søknader om seksjonering i kommunen

Driver saksbehandling knyttet til seksjonering i Kartverket

Matrikkelfører saker om seksjonering i kommunen

Har sendt inn søknad om seksjonering

Jeg har tilknytning til seksjonering i forbindelse med arbeid på annen måte

Jeg har ikke direkte tilknytning til seksjoneringssaker i forbindelse med arbeid

Annet...

5. Hvilken utdanning har du?*

Velg ett svar

Ingen

Videregående

Høyere utdanning 3-årig

Høyere utdanning 4-årig

Høyere utdanning 5-årig

Annet...

6. Med din kjennskap til eierseksjonsloven som trådte i kraft i 2018: Hvor godt fungerer den totalt sett?*

Hvorav 1 er i liten grad, mens 5 er i stor grad. Spesifiser gjerne i kommentarfeltet hva som fungerer/ikke fungerer

1

2

3

4

5

Vet ikke

Kommentar...

7. Hvor godt mener du den gjeldende eierseksjonslov (2017) fungerer sammenlignet med lov av 1997?*

Mye bedre

Bedre

Ingen forskjell

Dårligere

Mye dårligere

Vet ikke

8. Med din kjennskap til eierseksjonsloven av 2017: Hvor ofte overskrides saksbehandlingstiden på 12 uker?*

I den grad saksbehandlingstiden ikke overholdes, presiser gjerne grunner til dette i kommentarfelt

Meget sjeldent

Sjeldent

Av og til

Ofte

Meget ofte

Vet ikke

Kommentar...

9. Hvor ofte opplever du at seksjoneringssøknaden foreligger mangler?*

Presiser gjerne i kommentarfeltet hva som er mangelfullt

Meget sjeldent

Sjeldent

Av og til

Ofte

Meget ofte

Vet ikke

Kommentar...

10. I eierseksjonsloven av 2017 er seksjoneringstidspunktet flyttet til når det foreligger rammetillatelse. I hvor stor grad er dette hensiktsmessig seksjoneringstidspunkt?*

Hvorav 1 er i liten grad, mens 5 er stor grad

1

2

3

4

5

Vet ikke

11. I den grad du mener det er hensiktsmessig at tidspunktet er flyttet frem, presiser hvorfor:*

Velg ett svar

Har ingen kommentar

Kommentar...

12. Er det noen utfordringer ved at seksjoneringsstidspunktet er flyttet frem til rammetillatelse?*

Presiser gjerne svaret ditt i kommentarfeltet

Ja

Nei

Vet ikke

Kommentar...

13. Av alternativene nedenfor. Hvordan erfarer du at parkeringsarealet oftest blir organisert/fordelt etter loven av 2017?*

Velg ett eller flere svar

Fellesareal

Næringsseksjon(er)

Tilleggsdeler til boligseksjonene

Egen anleggseiendom

Vet ikke

Annen kommentar...

14. I hvor stor grad mener du utbyggers behov for en fleksibel løsning er til stede ved at det må avsettes tilstrekkelig parkeringsareal som følge av byggetillatelsen?*

Hvorav 1 er i liten grad, mens 5 er stor grad

1

2

3

4

5

Vet ikke

Kommentar...

15. Opplever du utfordringer i forbindelse med parkeringsareal etter 2017-loven?*

Ja

Nei

Vet ikke

Kommentar...

16. Hindrer koblingsregelen mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven at det opprettes ulovlige eierseksjoner?*

Velg ett eller flere svar

Ja

Nei

Vet ikke

Kommentar...

17. I hvor stor grad sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivt og godt samarbeid mellom utbygger og kommune?*

Hvorav 1 er i liten grad, mens 5 er i stor grad. Presiser gjerne i kommentarfeltet.

1

2

3

4

5

Vet ikke

Kommentar...

18. Skriv gjerne under dersom du har du noen innvendinger, problemstillinger eller utfordringer du mener er viktig å belyse i forbindelse med eierseksjonsloven av 2017.

Skriv ett eller noen få ord...



Vedlegg 2

Intervjuguide til kommune

Innledende spørsmål

1. Hva er din stilling i kommunen?
2. Hvilken utdanning har du?
3. Hvor lenge har du jobbet innenfor seksjonering?

Underproblemstilling 1: Hvilken betydning har det at seksjoneringstidspunktet er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse?

- For deg som jobber i kommunen, hvilken betydning mener du det har at seksjoneringstidspunktet er flyttet frem?
- Kommer det ofte søknader inn på rammetillatelse?
 - I hvor stor grad utnyttes denne muligheten?
 - Har du opplevd at seksjoneringstidspunktet fører til luftslott? Isåfall har du noen reelle eksempler, og hva blir konsekvensene av dette?
- Mener du dette seksjoneringstidspunktet er hensiktsmessig?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
- I hvilken grad/hvordan praktiserer du/dere bestemmelsen om reseksjonering (§ 22)?
 - Hvordan er deres rutine for oppfølging? Hva er konsekvensene?
 - Når mener dere/du det foreligger «avvik av betydning»?
 - Brukes det skjønn i denne vurderingen?

Underproblemstilling 2: Hvordan praktiserer utbyggere tilleggsdeler, enerett til bruk og organisering av parkering i eierseksjonssameier?

- Opplever du mange tilfeller hvor det registreres enerett til bruk?
 - I så fall hvilke konsekvenser gir dette for organiseringen? (Burde f.eks. vedtekter bli tinglyst?)
 - Hva tror du er grunnen?
- Hva tenker du om bruk av tilleggsdeler?

- Tror du valgfriheten ved organisering av parkeringsareal har gjort det enklere for utbygger, i så fall på hvilken måte?
 - Hvilken løsning benyttes ved organisering av parkering?
- Er det noe som er problematisk rundt organiseringen av parkeringsareal?

Underproblemstilling 3: Har koblingsregelen til plan- og bygningsloven gjort seksjoneringsprosessen mer forutsigbar?

- Hva er dine tanker om koblingsregelen?
- Byr koblingsregelen på noen utfordringer?
- Hvordan praktiserer dere dokumentasjon ved eldre bygg?
 - Hvordan sikrer dere at boligen er lovlig etablert?
 - Har endringen ført til mindre ressursbruk med tanke på tilsyn og ulovlighetsoppfølging?

Underproblemstilling 4: Hvordan oppleves saksgangen?

- Opplever du ofte mangler i søknadene?
 - Hva er det som mangler?
- Mener du det er godt nok opplyst hva en søknad må inneholde?
 - Hva kunne vært gjort annerledes for å unngå mangelfulle søknader?
- Gjør saksbehandlingsfristen behandlingen av søknadene mer effektivt?
- Bruker du skjønn ved behandling av søknader?
 - På hvilken måte kan dette være utfordrende?
- Hva er dine tanker om klagefristen?
 - Fører dette med seg noen utfordringer, i så fall, hvilke?
 - Opplever du ofte at det klages?

Avslutning

- Hva opplever du som mest utfordrende ved seksjoneringsaker?
- Hvordan synes du dagens lov fungerer i sin helhet sammenlignet med loven av 1997?
- Har du noen spørsmål eventuelt kommentarer til andre ting intervjuet burde tatt opp?

Intervjuguide til private aktører

Innledende spørsmål

- Hva er din stilling, og hva jobber du i hovedsak med?
- Hvilken utdanning har du?
- Hvor lenge har du jobbet innenfor seksjonering?

Underproblemstilling 1: Hvilken betydning har det at seksjoneringstidspunktet er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse?

- Hvilken betydning har det for deg at man har mulighet til å seksjonere når det foreligger rammetillatelse?
 - Opplever du noen praktiske utfordringer ved dette?
 - Mener du tidspunktet er hensiktsmessig? Hvorfor/hvorfor ikke?
- I hvor stor grad benytter dere muligheten til å søke om seksjonering ved rammetillatelse?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
- Opplever du ofte behov for reseksjonering i etterkant av ferdigstillelse?
- Hvilken rolle mener du kommunen bør ha i denne prosessen? Og samarbeider dere godt?

Underproblemstilling 2: Hvordan praktiserer utbyggere tilleggsdel, enerett til bruk og organisering av parkering i eierseksjonssameier?

- Er det mange tilfeller hvor dere benytter dere av enerett til bruk i prosjekter?
- Benytter dere enerett til bruk i prosjekter?
 - Hvilke konsekvenser gir dette for organiseringen?
 - Hvorfor velges dette alternativet?
- Hva tenker du om kravene til oppmåling for utendørs tilleggsdel?
 - Er det noen utfordringer med tilleggsareal?
- Mener du valgfriheten angående organisering av parkeringsareal har gjort det enklere for dere som utbyggere, i så fall på hvilken måte?
 - Hvilken løsning benyttes ved organisering av parkering?
- Er det noe som er problematisk rundt organiseringen av parkeringsareal?

Underproblemstilling 3: Har koblingsregelen til plan- og bygningsloven gjort seksjoneringsprosessen mer forutsigbar?

- Hva er dine tanker om koblingsregelen?
- Byr koblingsregelen på noen utfordringer?
- Har du opplevd at kommunen som følge av koblingen legger nærmere føringer på innholdet i seksjoneringen?

Underproblemstilling 4: Hvordan oppleves saksgangen?

- Opplever du ofte retur på søknaden?
 - Hvorfor returneres den?
 - Hva kunne vært gjort annerledes for å unngå dette?
- Mener du det er godt nok opplyst hva en søknad må inneholde?
- Har du opplevd ulik behandling i kommunene?
 - Opplever du store forskjeller ved behandlingen fra saksbehandler til saksbehandler eller kommune til kommune (utøvelse av skjønn)?
- Gjør saksbehandlingsfristen behandlingen av søknadene mer effektivt?
- Hva er dine tanker om klagefristen?
 - Fører dette med seg noen utfordringer, i så fall, hvilke?

Avslutning

- Hva opplever du som mest utfordrende ved seksjoneringssaker?
- Hvordan synes du dagens lov fungerer i sin helhet sammenlignet med loven av 1997?
- Har du noen spørsmål eventuelt kommentarer til andre ting intervjuet burde tatt opp?

Vedlegg 3

Transkripsjon veileder

| |
|--|
| Fyllord som blir brukt som «tenkepause» for intervjuobjektet uteblir fra transkripsjonen. F.eks.: «ehhh», «skal vi se...» ol. |
| Pauser, følelsesuttrykk, emosjonelle aspekter og avsporinger som ikke har noe med tema å gjøre uteblir fra transkripsjonen. |
| Forklaringer, eksempler og erfaringer transkriberes ordrett selv om det er gjentakelser. |
| Dersom det er vanskelig å skille mellom når en lang setning slutter, kan man sette punktum for oversiktlighetens skyld så lenge man får frem at de to setningene hører sammen. |
| Dersom det er oppramsing av noe, men det uttrykkes i muntlig form som setning for setning så sett komma i stedet for punktum. |
| Det vi sier skrives i fet-skrift, mens det respondenten sier skrives i normal-skrift. |
| Skriv svaret respondenten gir under spørsmålet slik at det fremstår oversiktlig hva som besvares. |

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

Meldeskjema 267068

Sist oppdatert

09.03.2021

Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Lydopptak av personer

Type opplysninger

Skal du behandle særlige kategorier personopplysninger eller personopplysninger om straffedommer eller lovovertridelser?

Nei

Prosjektinformasjon

Prosjekttittel

Masteroppgave seksjonering NMBU

Prosjektbeskrivelse

I masteroppgaven ønsker vi å belyse og besvare dagsaktuelle problemer i forbindelse seksjonering. Vi synes det er interessant å se på både kommunens og utviklernes side ved seksjoneringssaker. Når det gjelder seksjonering så har kommunen og utvikler samme intensjon; nemlig at prosessen skal skje på en systematisk, oversiktlig og effektiv måte. Prinsipielt så blir det to sider av samme sak da det ikke er noe forhandlingsrom, men en prosess/saksgang. Målet med oppgaven er i hovedsak å undersøke om utvalgte deler av 2017-loven fungerer med fokus på samarbeid og effektivitet. For å finne ut av dette er det nødvendig for oss å gjennomføre intervjuer med ansatte i kommuner og eiendomsutviklere.

Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

For at vi skal kunne besvare problemstillingen er det nødvendig for oss å innhente informasjon fra folk som jobber med loven i praksis. Uten synspunkter utenfra (intervjuer) vil det ikke være mulig for oss å finne ut av hvordan deler av loven faktisk fungerer. Vi vil ikke innhente mer informasjon enn det som er nødvendig for å besvare problemstillingene, men personopplysningene vil være der da vi må få kontakt med intervjuobjektene.

Ekstern finansiering

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Johanne Fuglevik, Ingrid Aaserød, johannefuglevik@gmail.com, tlf: 48121722

Behandlingsansvar

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Einar A. Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no, tlf: +4767231239

Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

Utvalg 1

Beskriv utvalget

Ansatte i ulike kommuner. F.eks.: Sarpsborg, Oslo eller Trondheim.

Rekruttering eller trekking av utvalget

Hvilke kommuner dette blir avhenger av hvem som ønsker å stille til intervju. Aktuelle kommuner vi har sett for oss er opplistet i prosjektbeskrivelsen.

Alder

22 - 67

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 1

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Lydopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?**Personlig intervju**

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 1

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 2

Beskriv utvalget

Private aktører

Rekruttering eller trekking av utvalget

Ansatte innenfor privat sektor som f.eks.: eiendomsutviklings konsulenter, eiendomsutviklere og konsulenter som bistår i seksjoneringsprosesser. Aktuelle selskaper kan være f.eks.: OBOS, Selvaag ol.

Alder

22 - 67

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 2

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Lydopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?

Personlig intervju**Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 2

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Tredjepersoner

Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

Dokumentasjon

Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Muntlig
- Manuelt (papir)
- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)

Beskriv

Hvordan samtykke vil dokumenteres avhenger av om vi får anledning til å gjennomføre intervjuene digitalt eller fysisk. Dersom vi får mulighet til å treffe respondentene fysisk vil vi be de skrive under samtykke før intervju gjennomføres, dersom ikke vil samtykke skje enten gjennom e-postutveksling eller muntlig (under opptak i starten av intervju).

Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Dersom samtykket skal trekkes kan vedkommende ta kontakt med en av oss via melding, telefon eller e-post.

Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet opplysninger om seg selv?

De kan be om å få se det transkriberte intervjuet.

Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

Tillatelser

Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

Behandling

Hvor behandles opplysningene?

- Ekstern tjeneste eller nettverk (databehandler)

Hvem behandler/har tilgang til opplysningene?

- Student (studentprosjekt)
- Databehandler

Hvilken databehandler har tilgang til opplysningene?

Zoom, Skype, Teams

Tilgjengeliggjøres opplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?

Nei

Sikkerhet

Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?

Ja

Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?

- Opplysningene anonymiseres fortløpende

Varighet

Prosjektperiode

07.01.2021 - 01.06.2021

Skal data med personopplysninger oppbevares utover prosjektperioden?

Nei, alle data slettes innen prosjektslutt

Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?

Ja

Begrunn

De som intervjues vil nok kunne kjenne seg igjen ved at deres meninger og erfaringer kommer til uttrykk i oppgaven. Ettersom informasjonen som innhentes kun handler om praktisering av lov vil ikke det som kommer til uttrykk kunne oppleves som støtende. Det må også presiseres at opplysningene vil anonymiseres, men f.eks. et sitat kan kanskje føre til at et intervjuobjekt vil kjenne seg selv igjen. Kan derfor være mulig å identifisere seg selv indirekte.

Tilleggsopplysninger



Vil du delta i forskningsprosjektet

«Hvordan sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivitet og fleksibilitet for utbygger og kommune?»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt (masteroppgave) hvor formålet er å undersøke hvordan utvalgte deler eierseksjonsloven fungerer i praksis. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

I oppgaven ønsker vi å belyse dagsaktuelle problemer i forbindelse med seksjonering, og vi ønsker å se på både kommunens og utviklers side ved seksjoneringssaker. Målet med oppgaven er å undersøke hvordan den nye loven fungerer med fokus på samarbeid og effektivitet. Prosjektet er vårt avsluttende arbeid på master innen eiendom og eiendomsutvikling.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskaplige universitet/NMBU er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta fordi du jobber innenfor rundt temaet i vårt geografisk utvalgte område.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltagelse innebærer å stille til intervju, enten fysisk eller digitalt (Skype, Zoom, Teams eller telefon), der du blir stilt spørsmål rundt praktiske ved eierseksjonsloven. Vi ønsker å høre dine erfaringer og synspunkter. Intervjuet vil ta deg cirka 45 minutter, men dette kan selvsagt variere. For å få mest mulig utbytte av intervjuet er det ønskelig å ta lydopptak, men dette vil vi selvsagt spørre deg om samtykke til i forkant. All data som samles inn, vil slettes når arbeidet med prosjektet er ferdig.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Regelverket innebærer at så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg,

- også sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er 15.mai 2021.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. Personopplysningene i masteroppgaven vil bli behandlet konfidensielt, og informasjonen om deg vil kun være tilgjengelig for oss to som arbeider med oppgaven samt veileder. Informasjonen vil være lagret på passordbeskyttet disk på PC.

På oppdrag fra *Norges miljø- og biovitenskaplige universitet* har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til oppgaven, kan du kontakte oss: Johanne Fuglevik, johanne.fuglevik@nmbu.no eller Ingrid Aaserød, ingrid.synnove.aaserod@nmbu.no. NMBU sitt personvernombud er Hanne Pernille Gullbrandsen; personvernombud@nmbu.no.

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Johanne Fuglevik og Ingrid Aaserød

Samtykkeerklæring

Samtykke kan innhentes skriftlig (herunder elektronisk) eller muntlig. NB! Du må kunne dokumentere at du har gitt informasjon og innhentet samtykke fra de du registrerer opplysninger om. Vi anbefaler skriftlig informasjon og skriftlig samtykke som en hovedregel.

- Ved skriftlig samtykke på papir, kan du bruke malen her.*
- Ved skriftlig samtykke som innhentes elektronisk, må du velge en fremgangsmåte som gjør at du kan dokumentere at du har fått samtykke fra rett person (se veiledning på NSDs nettsider).*
- Hvis konteksten tilsier at du bør gi muntlig informasjon og innhente muntlig samtykke (f.eks. ved forskning i muntlige kulturer eller blant analfabeter), anbefaler vi at du tar lydopptak av informasjon og samtykke.*

Hvis foreldre/verge samtykker på vegne av barn eller andre uten samtykkekompetanse, må du tilpasse formuleringene. Husk at deltakerens navn må fremgå.

Tilpass avkryssingsboksene etter hva som er aktuelt i ditt prosjekt. Det er mulig å bruke punkter i stedet for avkryssingsbokser. Men hvis du skal behandle særskilte kategorier personopplysninger og/eller de fire siste punktene er aktuelle, anbefaler vi avkryssingsbokser pga. krav om eksplisitt samtykke.

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Hvordan sikrer eierseksjonsloven av 2017 effektivitet og fleksibilitet mellom utbygger og kommune?*» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | å delta i intervju |
| <input type="checkbox"/> | at studentene kan gi opplysninger om meg til prosjektet |

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



Veiledning til utfylling av «søknad om seksjonering»

Til felt 1 «Opplysninger om innsenderen»

Innsenderen vil ofte være eieren av den eiendommen som skal seksjoneres, det vil si den som har grunnbokshjemmel som eier. Det kan imidlertid også være en som fester eiendommen. Videre kan det være en advokat eller en annen som sender inn søknaden på vegne av eieren.

Til felt 2 «Opplysninger om eiendommen»

Feltet skal fylles ut med nummer og navn på den kommunen eiendommen ligger i. Innsenderen må også oppgi eiendommens gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer.

Til felt 3 «Hvem eier/fester eiendommen (Hjemmelshaver(e))»

Her skal det oppgis hvem som eier (eventuelt fester) eiendommen. Dersom dette er et selskap eller en organisasjon, skal organisasjonsnummer fra enhetsregisteret oppgis. Dersom det er flere eiere, skal dagens eierandel oppgis (som brøk).

Til felt 4 «Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)»

Innsenderen må oppgi hvor mange seksjoner eiendommen skal oppdeles i, og den enkelte seksjons formål. I kolonnen for sameiebrøk skal den forholdsmessige eierandelen til hver seksjon oppgis. Dersom det skal knyttes et tilleggsareal til bruksenhetens hoveddel, må kolonnen for tilleggsareal fylles ut. Dersom søknaden gjelder oppdeling i flere enn 60 seksjoner, må utfyllingen fortsette på søknadens siste side.

Til felt 5 «Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen»

I dette feltet skal det gis opplysninger om dokumenter som er avgjørende for å få tinglyst seksjoneringsvedtaket, og som derfor må vedlegges søknaden og tinglyses sammen med vedtaket.

Til felt 6 «Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt»

For at kommunen skal kunne legge til grunn at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt, må alle boksene være krysset av. Er ikke alle boksene fylt ut, skal kommunen *avslå* søknaden. Teksten til noen av boksene inneholder alternativer. Det skal ikke angis i skjemaet hvilket av alternativene som er oppfylt i det enkelte tilfelle. Dersom egenerklæringen ikke er fylt ut (ingen av boksene er fylt ut), skal kommunen *avvise* å behandle søknaden.

Til felt 7 «Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er Oppfylt»

I dette feltet skal bare ett av alternativene avkrysses. Innsenderen må også vedlegge dokumentasjon, se felt 8 bokstav e.

Til felt 8 «Vedlegg som skal følge søknaden»

Bokstav a: Situasjonsplanen må tydelig angi eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene.

Bokstav b: Plantegningene må tydelig angi grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumre samt tydelig angi bruken av de enkelte rommene (for eksempel kjøkken og bad). Tegningene skal vise hvordan eiendommen ønskes delt opp, og danner grunnlaget for seksjoneringsvedtaket.

Bokstav c: Alle sameier skal ha vedtekter, og disse skal legges ved søknaden. Kommunen skal imidlertid ikke sende vedtektene med til tinglysing.

Bokstav d: Dersom bruksenheten skal ha utendørs tilleggsdeler, må innsenderen legge ved rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Bokstav e: Innsenderen må vedlegge dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. eierseksjonsloven § 7 tredje ledd. Krav til dokumentasjon er nærmere omtalt i «Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler».

Bokstav f: En urådighet innebærer at hjemmelshaver må ha samtykke fra rettighetshaver for å kunne tinglyse dokumenter som gjelder eiendommen. Hvis det er tinglyst urådighetserklæring på eiendommen som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver, må innsenderen vedlegge samtykke til seksjonering fra rettighetshaveren. Manglende samtykke hindrer tinglysing.

Bokstav g: Hvis eiendommen var eid av flere før seksjoneringen, vil det som regel være ønskelig å endre hjemmelsforholdene etter seksjoneringen, slik at de tidligere sameierne får hjemmel til hver sin seksjon. Sameierne skal da fylle ut og vedlegge Kartverkets veiledende skjema «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering».

Til felt 9 «Innsendte plantegninger»

Feltet er bare aktuelt dersom søknaden gjelder en eksisterende bygning. Det må bekreftes at plantegningene stemmer med den faktiske planløsningen.

Til felt 10 «Underskrifter»

I dette feltet skal hjemmelshaver(ne) til eiendommen, eventuelt festeren, skrive under.

Til felt 11 «Kommunens saksbehandling»

Kommunen skal krysse av på at den har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart dersom eiendommen skal ha utendørs tilleggsdeler. Kommunen skal alltid krysse av på at den har sendt brev til innsenderen med orientering om vedtaket. Dette punktet er ment å fungere som en påminnelse til kommunen om at den må følge forvaltningslovens regler til enkeltvedtak, blant annet ved å opplyse om klageadgang.

Til felt 12 «Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for»

Kommunen bekrefter i dette feltet at det er gitt tillatelse til seksjonering, og utgjør formelt sett det vedtaket som blir tinglyst.

Vedlegg 6

Råd om utfylling av tegninger

Krav til hva som skal følge søknaden vedrørende situasjonsplan og tegninger hentet fra (Wyller, 2021, s.139-141)

- Situasjonsplanen markeres eiendommens grenser og omrisset av bebyggelse. Søker bør angi gnr. og bnr. (eventuelt fnr.) Om det er ubebygde deler av tomten som skal være tilleggsdeler til bruksenheter så skal disse markeres på situasjonsplanen.
- Plantegningene: Bruksenhetens grense mot andre bruksenheter og fellesarealer tydelig markeres. (Om det brukes kontrastfarger, bør avgrensningen være markert at grensene også vil fremgå på kopier og skannede versjoner.)
 - Det skal fremgå hvilke deler som er hoveddeler og hvilke som er tilleggsdeler på tegningene.
 - Hoveddelen kan angis ved seksjonsnummer «Snr...», mens tilleggsdeler bør angis som «Tsnr...»
 - Fremgå at hoveddelen har egen inngang, at det er intern kommunikasjon i hoveddeler som går over to eller flere etasjer
 - Fremgå at standardkravene for boliger er oppfylt, herunder at kjøkken, wc og bad ligger i hoveddelen.
- Plantegningene: Bruken av de enkelte rom skal markeres i boligseksjoner. (Angivelsen av bruken på tegningene er ikke bindende, og det er ikke nødvendig med reseksjonering om man endrer bruken av rommene senere.)
- Plantegningene: Grensene for biloppstillingsplasser som er tilleggsdeler i et garasjeanlegg som for øvrig er fellesareal skal fremgå.
- Plantegningene: Bør være fortløpende paginert (side...av...), og påført etasjenummer. Eiendommens betegnelse bør fremgå på hver side.
- Plantegningene: Oppgi forslag til seksjonsnummer. Dette er ikke bindende for kommunen, og det finnes verken bindende eller veiledende regler for hvordan seksjonsnumrene skal fastsettes.

Ved samleseksjon se Wyller, 2021, s. 140.

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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjons-nummer | 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 | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 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 |
|------|--------------------------|

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, festgrunn 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 utendørs 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

| Seksjons-nummer | | 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 | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 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



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway