



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 studiepoeng

Fakultet for landskap og samfunn

Når seksjonering kan skje og kommunens rett til å kreve reseksjonering av eierseksjons- loven 2017

Lars Martin Sandvik Høydal

Mastergrad i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på min toårige master i eiendomsutvikling ved fakultet for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet våren 2021 og tilsvarer 30 studiepoeng.

Jeg retter en stor takk til Fredrik Holth som har vært min studieveileder gjennom min masteroppgave. Fredrik har bidratt med mange gode innspill og tilbakemeldinger. Videre vil jeg rette en stor takk til Trondheim, Rælingen, Oslo og Nittedal kommune som har tatt seg tid til å svare på mine henvendelser. Takk til pappa som har lest korrektur.

Jeg ønsker også å takke venner og familie som har vært oppmuntrende og støttende i denne tidvis krevende perioden.

Sammendrag

Temaet for denne masteroppgaven er reglene om når seksjonering kan skje og kommunens rett til å kreve reseksjonering etter eierseksjonsloven av 2017 §§ 8 og 22. Jeg vil i oppgaven sammenlikne rettstilstanden etter tidligere og ny eierseksjonslov, og på grunnlag av dette trekke frem styrker og svakheter ved de nye reglene i eierseksjonsloven av 2017 §§ 8 og 22. Endringen i § 8 innebærer at både bestående og planlagte bygg nå kan seksjoneres ved rammetillatelse. Dette er en vesentlig endring fra tidligere rett, der besående bygg kunne seksjoneres ved ferdigattest og planlagte bygg ved igangsettelsestillatelse. Av forarbeidene fremgår det at det var stor uenighet knyttet til hvorvidt § 8 skulle vedtas. Denne uenigheten danner grunnlaget for diskusjonen rundt styrker og svakheter ved bestemmelsen.

Kommunens rett til å kreve reseksjonering innebærer at kommunen nå kan kreve reseksjonering og sletting av seksjoner når lovens vilkår er oppfylt. En slik rett har kommunen aldri hatt tidligere, noe som gjør det interessant å undersøke både rettsreglene i § 22 og praksis. Bestemmelsen i § 22 er lang og skaper noe rom for tolkning, eksempelvis hva som ligger i «avvik av betydning» i § 22 første ledd. Praktisering av bestemmelsen skaper også rom for diskusjon ettersom det er en «kan»-bestemmelse.

Oppgaven tar også for seg § 7 tredje ledd som stiller krav til «lovlig boenhet» etter plan- og bygningsloven. Dette er en nyskapning og skaper rom for diskusjon rundt dokumentasjonskravet. Vider drøftes det hvordan endringene i seksjoneringstidspunktet og kommunens rett til å kreve reseksjonering påvirker hensynene i formålsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 1. Diskusjonen rundt formålsbestemmelsen i § 1 og diskusjonen rundt fordeler og ulemper til §§ 8 og 22 danner grunnlaget for oppgavens konklusjon.

Abstract

The theme for this task is the rules on when sectioning can take place and the municipalities right to demand resection according to the law of owner sections of 2017 §§ 8 and 22. I will I the task compare the legal situation according to the previous and new law of owner sections and on this basis draw strengths and weaknesses in the new rule in the law of owner sections of 2017 §§ 8 and 22. The change I § 8 means that both existing and planning buildings can now be sectioned by framework permit. This is a significant change from the previous law, where the building, where existing building could be sectioned at finished certificate an planned buildings could be sectioned at initiationapproval. The preparatory work shows that there was great disagreement regarding whether § 8 should be approved. This disagreement forms the basis for the discussion about the strengths and weaknesses of the law.

The municipality right to demand resection means that the municipality now can demand resection and delete sections when the conditions of the law are met. The municipality has never had such right before, which makes it interesting to examine both the legal rules in § 22 and practice. The provision in § 22 is long and creates some room for interpretation, for example what lies in “deviations of significance” in § 22 first paragraph. Practicing the provision also creates room for discussion as it is a “can” provision.

The task also deals with section 7, third paragraph, which sets requirements for “legal housing” in accordance with the planning- and building law. This is an innovation and creates room for discussion around the documentation requirements. It is also discussed how the changes at the time sectioning and the municipality`s right to demand resection affect the consideration in the purpose provision in the owner`s section act § 1. The discussion around the purpose provision in § 1 and the discussion of advantages and disadvantages to § 8 and 22 forms the basics of the task conclusion.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
1 INNLEDNING	1
1.1 Tema og problemstilling.....	1
1.2 Avgrensninger	1
1.3 Metode	2
1.4 Historisk tilnærming	3
1.4.1 Seksjoneringstidspunktet fra 1983 – loven	6
2 OVERORDNET OM EIERSEKSJONSLOVEN AV 2017 – SÆRLIG OM REGLENE OM SEKSJONERINGSTIDSPUNKT OG KOMMUNENS RETT TIL Å KREVE RESEKSJONERING	6
2.1 Om eierseksjonsloven av 2017 – kort om endringene fra 1997-loven	6
2.2 Oppgavens tema – når seksjonering kan skje og kommunens rett til reseksjonering	8
3 SEKSJONERINGSTIDSPUNKTET	9
3.1 Kort om hva seksjoneringstidspunktet innebærer	9
3.2 Rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og ferdigattest	10
3.3 Regelen om seksjoneringstidspunktet etter eierseksjonsloven av 1997	11
3.3.1 Om regelen	11
3.3.2 Fordeler og ulemper ved 1997 – loven.....	12
3.4 Regelen om seksjoneringstidspunktet etter eierseksjonsloven av 2017	14
3.5 Kort om krav til innhold i søknad om seksjonering	14
3.5.1 Seksjoneringsprosessen – steg for steg	15
3.6 Fordeler og ulemper ved dagens bestemmelse i § 8 vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1	16
3.6.1 Om vurderingen – kort om formålsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 1.....	16
3.6.2 Ulemper for bestående og planlagte bygg.....	16
3.6.3 Matrikkelen	19
3.6.4 Praktisk eksempel på mulige konsekvenser av feilseksjonering.....	21
3.6.5 Flere ulemper for bestående bygg	21
3.6.6 Fordeler	23
3.6.7 Fordeler bestående bygg.....	25
3.6.8 Seksjoneringsvilkår	26
3.6.9 Krav til lovlig boenhet av eierseksjonsloven fra 1997.....	26
3.6.10 Krav til lovlig boenhet for bestående bygg	27

3.7	Konklusjon – er bestemmelsen i § 8 hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i §1?	30
4	KOMMUNENS RETT TIL Å KREVE RESEKSJONERING	31
4.1	Kort om hva kommunens rett til å kreve reseksjonering innebærer	31
4.2	Fraværet av en regel om kommunens rett til å kreve reseksjonering etter eierseksjonsloven av 1997	31
4.3	Regelen om kommunens rett til å kreve reseksjonering etter eierseksjonsloven av 2017	31
4.4	Ulovlighetsoppfølging – Mulig plikt til reseksjonering for kommunen.....	37
4.5	§ 22 sitt virkeområde i tid.....	37
4.6	Kommunenes praktisering av bestemmelsen i § 22	39
4.7	Fordeler og ulemper ved dagens bestemmelse vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1	40
4.8	Er bestemmelsen om kommunens rett til å kreve reseksjonering etter § 22 hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1?	42
5	OPPSUMMERING OG KONKLUSJONER.....	43
5.1	Forslag til løsning på problemet knyttet til praktisering av § 22.....	45
	KILDELISTE:.....	46

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Temaet for denne masteroppgaven er reglene om når seksjonering kan skje og kommunens rett til å kreve resekksjonering etter eierseksjonsloven av 2017 §§ 8 og 22. Begge disse reglene innebar ved vedtakelsen av ny eierseksjonslov en endring i rettsstilstanden etter den tidligere eierseksjonsloven fra 1997. Jeg vil i oppgaven sammenlikne rettsstilstanden etter tidligere og ny eierseksjonslov, og på grunnlag av dette trekke frem styrker og svakheter ved de nye reglene i eierseksjonsloven av 2017 §§ 8 og 22. Ettersom eierseksjonsloven § 7 tredje ledd også inneholder vilkår om når seksjonering kan skje, vil oppgaven i tillegg ta for seg denne bestemmelsen. Denne vil imidlertid ikke behandles like inngående som de to andre bestemmelsene.

På denne bakgrunn har jeg valgt å undersøke følgende problemstillinger:

1. Redegjøre for lovendringene i eierseksjonsloven §§ 8 og 22.
2. I hvilken grad påvirker lovendringene hensynene i formålsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 1?

Som oppgaven vil vise, gir bestemmelsene i §§ 8 og § 22 i ulik grad opphav til tolkningsspørsmål. § 8 er en kort bestemmelse med en forholdsvis klar ordlyd, og gir dermed ikke særlig grunnlag for tolkningstvil. § 22 er på sin side en lang bestemmelse, som i tillegg inneholder vage begreper (eksempelvis «avvik av betydning» i første ledd). Bestemmelsen gir derfor i større grad opphav til tolkningsspørsmål. Dette gir seg utslag i oppgavens struktur: I punkt 3, om § 8, vil drøftelsen i mindre grad være knyttet opp til redegjørelsen for *gjeldende rett*, og i større grad mot de rettspolitiske betraktningene. I punkt 4, om § 22, vil en større del av redegjørelsen gå ut på å fastlegge gjeldende rett.

1.2 Avgrensninger

Oppgaven vil behandle samtlige sider ved bestemmelsene i §§ 8 og 22. Jeg vil imidlertid ikke ta for meg reglene om seksjonering av anleggseiendom. Dette skyldes at det er andre regler for opprettelse av anleggseiendom, samt at det er en annen praksis for seksjonering av anleggseiendom.

1.3 Metode

Som nevnt i punkt 1.1, går en sentral del av oppgaven ut på å sammenlikne rettstilstanden knyttet til seksjoneringstidspunktet og kommunens rett til å kreve reseksjonering etter tidligere og ny eierseksjonslov. En slik sammenlikning forutsetter at det fastsettes hva som var *tidligere* rett, og hva som er *gjeldende* rett. Begge disse vurderingene vil måtte foretas ved bruk av allmennelig juridisk metode. Dette innebærer at det sentrale utgangspunktet for tolkningen av reglene vil være en naturlig forståelse av lovens ordlyd.¹ Når det gjelder bruk av rettspraksis, er eierseksjonsloven en såpass ny lov (2017), slik at det knytter seg lite rettspraksis til bestemmelsen. Ettersom bestemmelsene i §§ 8 og 22 innebærer endringer i reglene etter eierseksjonsloven av 1997, vil man heller ikke kunne benytte seg av tidligere rettspraksis avsagt etter denne loven. Dette innebærer at forarbeidene til 2017-loven vil spille en større rolle ved tolkningsprosessen. Som oppgaven vil vise, gir imidlertid disse forholdsvis god veiledning ved en rekke spørsmål.

Videre vil også reelle hensyn trekkes inn ved tolkningen. De reelle hensynene som særlig vil tillegges vekt er konsekvenshensyn og systembetraktninger. Med konsekvenshensyn og systembetraktninger forstår jeg, som Skoghøy, hensynet til hvordan regelen bør være for å oppnå formålet bak regelen² og hvordan regelen passer inn i regelsettet som bestemmelsen er en del av.³

Når det gjelder den delen av oppgaven hvor jeg skal trekke frem styrker og svakheter ved de nye reglene i §§ 8 og 22, vil jeg se hen til hvilke konsekvenser de nye bestemmelsene kan få. Her vil jeg særlig vurdere hvorvidt bestemmelsene er med på å «sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når eierseksjonssameiet opprettes og ved den senere driften», jf. bestemmelsen om lovens formål i § 1. For å kunne vurdere hvilke konsekvenser bestemmelsene får i praksis, er man avhengig av et empirisk grunnlag. Dette har jeg blant annet sikret ved å hente inn uttalelser fra ulike kommuner om hvordan de praktiserer bestemmelsene. Dette er først og fremst aktuelt for § 22 ettersom bestemmelsen, som redegjørelsen vil vise, gir kommunene en skjønnsmessig adgang til å vurdere hvorvidt de skal benytte seg av kompetansen bestemmelsen gir.

¹ Skoghøy (2018) s. 48.

² Skoghøy (2018) s. 43.

³ Skoghøy (2018) s. 44.

1.4 Historisk tilnærming

Historien om hvordan Norges mest vanlige eierform av bolig og næringseiendom ble til er en svært lang og kompleks historie. Jeg vil i denne delen av oppgaven trekke ut de viktigste delene fra historien for å gi et lite innblikk i hvordan eierseksjoner ble til. Et slikt innblikk vil kunne gi et bedre grunnlag for hvordan reglene i §§ 8 og 22 er å forstå, og eventuelt hvilken kritikk som kan rettes mot dem. Eierseksjoner er for øvrig det mange i dag kaller for selveierleiligheter.

Før den første eierseksjonsloven kom i mars 1983, hadde sameieloven som kom i 1965 vært betegnelsen for hvordan vi deler opp bruken av boliger og næringslokaler.⁴ At to eller flere delte bruken av en eiendom mellom seg var imidlertid ikke noe nytt fenomen før sameieloven kom i 1965. Før den tid måtte juridiske spørsmål løses basert på avtalen og ulovfestet sameierett.⁵ Dette kunne være juridiske spørsmål om blant annet vedlikeholdsplikt, flertallsvedtak og misbruk av sin sameieandel. Når sameieloven kom ble det innført regler om bruk, utgiftsdeling, forkjøpsrett, utløsning av misbruker og oppløsning.⁶

Å bruke dele en eiendom med to til fire skapte ikke så store praktiske problemer med å eie sammen, fordi sameieandeler i en fast eiendom kunne pantsettes.⁷ Bruksdeling av større bygninger som i hovedsak var blokker var uten unntak borettslag frem til 60-tallet. Fra starten av 60-tallet begynte man å bruke sameiemodellen som en tidligere hadde brukt når en var to til fire sameiere, men nå til større bebyggelser med flere titalls sameiere. Dette gjorde det utfordrerne å holde orden på sameierne og de mange pantsettelsene,⁸ som kunne medføre risiko for pantaverne da en etter hvert mistet kontrollen på de mange pantsettelsene. Årsaken til at en valgte å benytte sameiemodellen fremfor borettslag var fordi markedet ønsket blokkleiligheter som var lik den ordinære sameiemodellen.⁹ Borettslag hadde et strengt juridisk rammeverk; det var en streng prisregulering og skatteregler, tvunget felles finansiering og ingen skattefradrag for sin del av borettslagets renter. Den som hadde kapital kunne heller ikke betale ned sin del av fellesgjelden, men måtte betale avdrag etter husleien.¹⁰ Om en ønsket butikk i første etasjen

⁴ Wyler 2020 s. 23.

⁵ Wyler 2020 s. 23

⁶ Wyler 2020 s. 23.

⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 11.

⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 11.

⁹ Wyler 2020 s. 23.

¹⁰ Wyler 2020 s. 23.

kunne en heller ikke benytte borettslagsformen. Gjennom et borettslag eide man heller ikke sin egen bolig, men leide den av borettslaget gjennom husleieavtalen. I praksis blir det å leie boligen av borettslaget som å eie sin egen bolig ettersom avtalen bare kan sies opp ved vesentlig mislighold, men en skal ikke undervurdere det psykologiske momentet med at en ikke fysisk eier sin egen bolig.¹¹ Etter sameiemodellen eide man derimot sin egen del av bygningen (leilighet) og var sameier i resten.¹² En hadde også en eierbrøk som stort sett svarte til leilighetens andel av det totale boareal. Man hadde enerett til bruken av leiligheten og annet areal inne, og ute disponerte man etter en sameiekontrakt. I motsetning til borettslag kunne kjøper nå selv velge hvor mye kapital det skulle brukes. Det var ingen forkjøpsrett, og man kunne også få skattefradrag for rentene. Leiligheter kunne også selges til markedspris og det var ingen forkjøpsrett eller oppløsningsrett, noe mange så seg tjent med.¹³

Sameiemodellen vokste frem gjennom 60-tallet og skjøt ordentlig fart gjennom 70-tallet. Tidlig på 70-tallet begynte også gårdeiere i de store byene å bruke den nye eierformen på eksisterende eldre leiegårder og ofte ble bare deler av eiendommen ble oppdelt.¹⁴ Dette skapte uklare forhold for leietagere og kjøpere. Det ble også uoversiktlig at hver beboer skulle ha hver sin ideelle andel av eiendommen da det kunne bli over hundre eiere som skulle oppføres i grunnboken og hver av disse kunne pantsette sin eierandel, noe som ble rotete og lite oversiktlig. Det oppstod dermed et behov for å lovregulere sameiemodellen. En viktig drivkraft mot lovreguleringen var en byskriver i Oslo som henvendte seg til Justisdepartementet i 1965. Byskriveren viste til at liknende ordninger som sameiemodellen var brukt tidligere der det var mange festekontrakter på samme bruksnummer og argumenterte med at arbeidet med tinglysningsdokumentene ville bli enklere dersom det ble tillatt egne grunnbokblader for hver enhet.¹⁵ Justisdepartementet ble overbevist av byskriveren og samtykket i at grunnboken ble innrettet slik at hver sameierpart fikk sitt eget grunnbokblad.¹⁶ Dette ga støtte til videre utvikling av den nye eierformen «eierleiligheter» som form for sameie i fast eiendom.¹⁷

¹¹ Wyler 2020 s. 23.

¹² Wyler 2020 s. 23.

¹³ Wyler 2020 s. 23-24.

¹⁴ Prop.39 L (2016–2017) s. 12.

¹⁵ Prop.39 L (2016–2017) s. 11.

¹⁶ Prop.39 L (2016–2017) s. 11.

¹⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 11.

De uklare forholdene som oppstod da gårdeiere begynte å dele opp eksisterende leiegårder i eierleiligheter, førte til flere rettslige tvister som gjorde at vi fikk en lov med forbud mot oppdeling av eierleiligheter i 1976.¹⁸ Loven gjaldt for eiendommer med mer enn fire bruksenheter, og den skulle håndheves av tinglysingsdommerne. Forbudsloven viste seg å være lite effektiv da man solgte en ideell andel av eiendommen uten å opplyse om at det var en avtale om enebruksrett til en bestemt leilighet.¹⁹ Forbudsloven var også upopulær og mange prøvde å omgå den. Blant tinglysingsdommerne var det også uenighet om rekkevidden av loven, noe som førte til en ulik praksis ved domstolene.²⁰ Året før forbudsloven kom, ble det oppnevnt en komite av Brattelis andre regjering som skulle vurdere alle mulige sider ved eierleiligheter, samt om den skulle tillates. Komiteen leverte sin utredning i 1980 (NOU:6 Eierleiligheter). Det var sterk dissens, men flertallet mente at eierleiligheter ikke skulle tillates. Våren 1981 la regjeringen Brundtland frem et lovforslag til lov om eierseksjoner for Stortinget. Forslaget gikk ut på å tillate seksjonering og kommunen skulle medvirke i seksjoneringsprosessen. Forslaget ble aldri behandlet i vårsesjonen og like etter kom det nytt regjeringsskifte. Den nye Willoch-regjeringen trakk proposisjonen og la frem sitt eget lovforslag Ot.prp.nr.48 (1981-1982) våren 1982.²¹ Dette forslaget dannet grunnlaget for den første eierseksjonsloven som kom i 1983 (83-loven).

Hovedtrekkene i 83-loven var at alle eiendommer kunne oppdeles etter sameiemodellen. Loven regulerte først og fremst hvordan seksjoner skulle opprettes. Det skulle skje ved en tinglysingsforretning uten kommunal saksbehandling og kontroll.²² Loven satte også standardkrav til boligene slik at en hindret at dårlige boliger ble gjort om til eierseksjoner uten at boligstandarden ble hevet.²³ Det var også krav om full oppdeling slik at alle bruksenheter ble egne seksjoner.²⁴ Selv om eierseksjonsloven av 1983 satte noen klarere rammer for regelverket rundt eierseksjoner bar loven preg av hastearbeid og etterlot mange ubesvarte spørsmål.²⁵ En revisjon av loven startet like etter at 83-loven ble vedtatt og denne revisjonen dannet grunnlaget for 97-loven.

¹⁸ Lov av 28.mai 1976 nr.36 Lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger

¹⁹ Wyler 2020 s. 24-25.

²⁰ Prop.39 L (2016–2017) s. 12

²¹ Prop.39 L (2016–2017) s. 11-12.

²² Prop.39 L (2016–2017) s. 12.

²³ Prop.39 L (2016–2017) s. 12.

²⁴ Wyler 2020 s. 25.

²⁵ Wyler 2020 s. 25.

1.4.1 Seksjoneringstidspunktet fra 1983 – loven

Av 83-loven var det ikke definert et tidspunkt der seksjoneringen tidligst kunne gjennomføres, og seksjonering ble dermed gjennomført når lovens vilkår var oppfylt. I praksis betydde dette at for planlagte bygg ble det seksjonert før bygget sto ferdig og for eksisterende bygg var det tvil om seksjoneringen kunne omfatte bruksenheter som ikke er var ferdig utbygd på seksjoneringstidspunktet.²⁶

Med de krav som gjaldt den gang byggeteknisk og til dokumentasjon vil det med høy sannsynlighet bety at det ikke et ubetydelig antall ganger ble bygget feil i forhold til det som fremgikk av seksjoneringsvedtaket. Tegningsgrunnlaget var nok også av langt dårligere kvalitet enn det vi har i dag. Avvik kunne dermed være vanskelig å fange opp. At det ikke forelå noe bestemt tidspunkt for seksjoneringen skapte også uklare regler å forholde seg til.

2 Overordnet om eierseksjonsloven av 2017 – særlig om reglene om seksjoneringstidspunkt og kommunens rett til å kreve reseksjonering

2.1 Om eierseksjonsloven av 2017 – kort om endringene fra 1997-loven

I 2017 kom det en ny eierseksjonslov som trådte i kraft fra 1. januar 2018. Mye av den tidligere loven fra 1997 ble videreført, men det er også flere viktige endringer, opphevinger og nyskapinger. For helhetens skyld, vil jeg kort gjennomgå disse i det følgende.

Enklere krav til oppmåling av tilleggsdeler etter § 13: Fra tidligere rett var det krav til oppmåling og matrikkelen skulle vise ytre grenser til matrikkelen og «*grenser for uteareal som inngår i eigarseksjon*», mens med gjeldene rett er det tillatt med enklere krav til oppmåling i form av kontorforretning. Det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget.²⁷

Sammenheng mellom plan- og bygningsloven (pbl.) og eierseksjonsloven: Av seksjoneringsvilkår etter § 7 tredje ledd fremgår det at boenheten må være lovlig etablert etter pbl. for at

²⁶ Prop.33 L (1995–1996) s. 34.

²⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 43.

seksjonering skal tillates. Dette medfører at det nå er en sammenheng med lovligheten av bruken og seksjoneringen, mens ved tidligere rett hadde ikke seksjonering noe med lovligheten av bruken å gjøre.

Seksjonseiers rett til å kreve seksjonering etter § 9: Den enkelte sameier i et useksjonert sameie gis nå retten til å kreve seksjonering. Retten gjelder selv om seksjoneringsvilkåret i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt. Neste eier må oppfylle § 7 tredje ledd innen et år etter overtagelsen.

Leietagers kjøpsrett er nå fjernet: Tidligere hadde den som leier en bolig i en eiendom som skal seksjoneres kjøperett med en salgsverdi til 80 prosent av boligens verdi. Denne regelen er nå fjernet og departementet begrunnet dette med at «*kjøperetten representerer en unødvendig svekkelse av den private eiendomsretten*».²⁸

Det har kommet nye regler om saksbehandlingstid i § 14. Fra tidligere rett hadde ikke kommunen noen frist på behandling av seksjonerings saker og seksjonerings saker kunne dermed bli liggende i lang tid. Med gjeldene rett har kommunen nå 12 uker på å behandle seksjonerings søknaden og registrere seksjonen i matrikkelen.²⁹

Nye krav til parkeringsplasser i § 7 første ledd bokstav d: Etter tidligere rett måtte det være avsatt parkeringsareal etter kommunale krav, noe som ofte skapte problemer i forbindelse med seksjoneringen da ulike tomter har ulik tilpasningsevne til å etterfølge kravene i kombinasjon med en kommersiell eiendomsutvikling. Med gjeldene rett må det være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal for å sikre det antall parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen.

Etter § 25 a har nå seksjonseiere rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsplassen med samtykke fra styret. Samtykke kan kun nektes om det foreligger saklig grunn til det. En slik rett for seksjonseiere fantes ikke ved tidligere rett.

Seksjoneringstidspunktet som fra tidligere rett var ved igangsettelsestillatelse for planlagte bygg og ved ferdigattest for bestående bygg er nå endret til at både bestående og planlagte bygg kan seksjoneres når rammetillatelse er gitt. Dette fremgår av § 8. En slik endring er vesentlig

²⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 24.

²⁹ Prop.39 L (2016–2017) s. 91.

for utbyggere da det medfører et tidligere tidspunkt for opprettelse av et panteobjekt. Et tidligere seksjoneringstidspunkt gir økt sannsynlighet for at seksjoneringsvedtaket ikke stemmer med faktiske forhold når ferdigattest er gitt. I sammenheng med den økte sannsynligheten for at seksjoneringsvedtaket ikke stemmer med det som blir bygget, har det kommet en helt ny bestemmelse i § 22, som gir kommunen rett til å kreve reseksjonering og sletting av seksjoner. En slik rett har kommunen aldri hatt tidligere.

2.2 Oppgavens tema – når seksjonering kan skje og kommunens rett til reseksjonering

I denne oppgaven har jeg som nevnt valgt å ta for meg § 8 om når seksjonering kan skje og § 22 om kommunens rett til å kreve reseksjonering. Grunnen til at akkurat disse to er valgt er fordi jeg synes § 8 er den mest interessante og vesentlige endringen i eierseksjonsloven fra 2017. Det vil også falle naturlig inn å ta med § 22 i oppgaven, da den har en klar sammenheng med § 8. Eierseksjonsloven § 8 handler om seksjoneringstidspunktet. Seksjoneringstidspunktet er et viktig skjæringspunkt fordi det er da det kan opprettes en ideell andel i fast eiendom. Etter panteloven § 2-1 første ledd kan «eiendomsrett til fast eiendom, tinglyst særlig rett i fast eiendom, og ideell andel i slike rettigheter kan pantsettes».³⁰ Når seksjoneringen er tinglyst har utbygger dermed et panteobjekt som kan sikre finansiering til prosjektet. Fra tidligere rett kunne en først seksjonere planlagte bygg ved igangsettelsestillatelse og bestående bygg ved ferdigattest. Etter gjeldende rett kan en nå seksjonere både bestående og planlagte bygg ved rammetillatelse, som i praksis vil si at det tillates et tidligere seksjoneringstidspunkt enn ved 97-loven. Det er en vesentlig endring fra tidligere rett, og gjennom forarbeidene har det vært delte meninger om det bør tillates seksjonering ved rammetillatelse eller ei. Kort fortalt er det uttrykt bekymringer knyttet til at det som bygges ikke stemmer overens med det som fremgår av seksjoneringsvedtaket. Det er også uttrykt bekymringer rundt om det som er seksjonert blir bygget i det hele tatt. Dette gjør diskusjonen rundt seksjoneringstidspunktet ekstra interessant. Jeg vil undersøke dette nærmere i kapittel tre i oppgaven.

Sett i sammenheng med seksjonering av bestående bygg har det kommet en bestemmelse i § 7 tredje ledd som stiller krav til at boenheten må være lovlig etablert etter plan- og bygningsloven.

³⁰ Panteloven § 2-1

Jeg vil dermed redegjøre for rettsregelen i § 7 tredje ledd, samt drøfte hvordan det påvirker seksjonering av bestående bygg i punkt 3.6.8, 3.6.9 og 3.6.10.

Eierseksjonsloven § 22 om kommunens rett til å kreve reseksjonering er en helt ny bestemmelse som er ment til å rette opp i eventuelle feilseksjoneringer det tidligere seksjoneringstidspunktet i § 8 kan medføre. Kommunen har aldri hatt en slik hjemmel tidligere og det vil derfor være interessant å gjøre en nærmere undersøkelse av hvordan en bestemmelse fungerer, samt hvor effektiv loven er og hvilke konsekvenser det kan medføre. Dette vil jeg undersøke nærmere i kapittel 4.

Det følger av eierseksjonsloven § 1: «Loven skal sikre interessenter til både eierseksjonsloven som fellesskap, de enkelte seksjonseiere, brukerne, utbyggere og samfunnet når et eierseksjons-sameie opprettes og ved den senere driften».³¹ Som følge av overnevnte lovendringer i § 8 og 22 vil det medføre vesentlige endringer. Jeg ser det derfor interessant å undersøke nærmere hvilke konsekvenser og ringvirkninger lovendringene kan ha for lovens interessenter etter formålsbestemmelsen i § 1. Dette fordi jeg med utgangspunkt i lovtekst og forarbeidene ser på lovendringen i § 8 som en lov som berører alle interessenter i lovens formålsbestemmelse i nevneverdig grad. Blant annet gis utbyggere en vesentlig økt fleksibilitet til når de kan seksjonere. Loven følger også med seg en rekke vesentlige ulemper for de enkelte seksjonseiere, sam-eiet som fellesskap, brukerne, den senere driften og samfunnet.

3 Seksjoneringstidspunktet

3.1 Kort om hva seksjoneringstidspunktet innebærer

Seksjoneringstidspunktet er et viktig skjæringspunkt fordi det er da det opprettes et panteobjekt. Panteobjektet er seksjonen. I praksis opprettes seksjonen/panteobjektet etter det er sendt inn en seksjonsbegjæring og kommunen har behandlet begjæringen og deretter sendt det inn til Kartverket for tinglysning. Først når Kartverket har utført tinglysningen av seksjonene er panteobjektet etablert. Seksjonen/panteobjektet er viktig fordi ideell andel i fast eiendom kan pantsettes etter panteloven § 2-1 første ledd, noe som kan sikre utbyggere byggelån ved å tinglyse pant i seksjonen.

³¹ Eierseksjonsloven § 1.

Mange utbyggere vil være avhengig av et byggelån for å starte byggingen. Banken ønsker å søke dekning for sitt krav og gjør dette ved å tinglyse pant i seksjoner. Tidspunktet for når seksjonen opprettes er derfor viktig for finansiering av byggelån. Mange utbyggere trenger å ha solgt halvparten av seksjonene i prosjektet før banken innvilger byggelånet. Desto før de har etablert seksjoner som kan selges, desto tidligere kan utbygger få byggelån.

Når det er sagt må det sies at det også finnes andre måter å finansiere et byggeprosjekt på. Det er dermed ikke gitt at når seksjonene opprettes har så stor betydning for alle utbyggere, men for de utbyggerne med mindre likvide midler vil det være til hjelp å kunne få panteobjekter så tidlig som mulig i prosjektet.

Før jeg går videre ønsker jeg avklare bruken av det overnevnte ordet seksjonsbegjæring. Grunnen til at jeg bruker ordet seksjonsbegjæring er fordi det følger av seksjoneringsvilkår i § 7 første ledd at «en søker har *krav* på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom». Søkeren har dermed krav på seksjonering når lovens vilkår er oppfylt. Det er altså ikke opp til kommunens frie skjønn om det skal tillates seksjonering eller ei. Om en kaller det seksjoneringsøknad eller seksjonsbegjæring spiller ikke noen stor rolle i praksis, men det er viktig å forstå at seksjonering er noe en har krav på når lovens vilkår er oppfylt.

3.2 Rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og ferdigattest

Før jeg går videre vil jeg redegjøre for hva begrepene rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og ferdigattest innebærer. Først og fremst er rammetillatelse og igangsettelsestillatelse de to delene en byggesøknad deles opp i. En søknad om rammetillatelse inneholder de ytre rammene for byggeprosjektet. Dette er hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, grad av utnyttning, antall bruksenheter, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboer.³² Innholdet i søknad om igangsettelsestillatelse innebærer det samme som innholdet i søknad om rammetillatelse, men her kreves det også mer dokumentasjon. Dette kan være konsekvensanalyse, iverettagelse av universell utforming, minsteavstand til annen bebyggelse og kraftlinjer, atkomst, vannforsyning og avløp, tegninger og målsatt situasjonsplan, gjennomføringsplan og erklæring av ansvarsrett til ulike deler av tiltaket, eventuelt hele tiltaket.³³

³² Byggesaksforskriften: (SAK10) med veiledning.

³³ Byggesaksforskriften: (SAK10) med veiledning.

Når utbygger har fått igangsettelsestillatelse av kommunene kan byggingen starte. Rammetillatelse gir altså ingen rett til å starte å bygge. Når bygget er ferdig bygget vil ansvarlig søker sende inn anmodning om ferdigattest til kommunen. Når ferdigattesten er utsend av kommunen er bruksenheten «ferdig utbygd» og den kan lovlig tas i bruk.

Det må nevnes at igangsettelsestillatelse kan gis for deler av byggeprosjektet og det er dermed ikke gitt at en kan starte en fullverdig bygging av hele tiltaket. Jeg kommer tilbake til dette i neste kapittel.

Verken rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse er legaldefinert i loven, men det følger av byggesaksforskriften § 5-4 hvilke opplysninger som skal gis ved søknad om rammetillatelse og igangsettelsestillatelse. Videre følger det av pbl. § 21-2 første ledd andre punktum at «søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket».

3.3 Regelen om seksjoneringstidspunktet etter eierseksjonsloven av 1997

3.3.1 Om regelen

Reglene om tidspunktet for seksjonering var i eierseksjonsloven av 1997 regulert i § 6 femte ledd. Av bestemmelsen fremgikk det:

«Planlagt bygning kan ikke seksjoneres før det foreligger igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven. I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd».

Som ordlyden viser, bygget bestemmelsen på et grunnleggende skille mellom planlagte bygninger og bestående bygninger. Reglene for de to skal undersøkes i det følgende.

Eierseksjonsloven av § 6 femte ledd første punktum fastslo som nevnt at «planlagt bygning ikke kan seksjoneres før det foreligger igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven». Det settes dermed et tidspunkt for når det tidligst «kan» seksjoneres, som er ved «igangsettingstillatelse». Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd annet punktum at «kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettingstillatelse». Etersom kommunen kan tillate at igangsettelsestillatelse deles opp, gir dette rom for tolkning rundt hvilken type igangsettelsestillatelse

seksjonering kan tillates ved. Man kan søke om igangsettelsestillatelse for gravearbeider og støpning av grunnmur før en starter byggearbeider. I slike tilfeller vil det ikke være gitt om en kan søke seksjonering selv om igangsettelsestillatelse er gitt.³⁴ Å dele opp igangsettelsestillatelser er også normal praksis for mange utbyggere.

For bestående bygninger fastslo § 6 femte ledd annet punktum: «I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd». Også her settes et tidspunkt for når det tidligst «kan» seksjoneres. En naturlig språklig forståelse av «ferdig utbygd» betyr at ferdigattest må være gitt. At ferdigattest er gitt betyr at bruksenheten kan tas lovlig i bruk.

Bestemmelsen oppstilte som nevnt et grunnleggende skille mellom «planlagte bygninger» og «bestående bygninger» ved at tidspunktet for seksjoneringen var ulik. Det oppstod derfor spørsmål om hvor grenseskillet mellom «planlagte bygg» og «bestående bygg» gikk. For forvaltningen er det vesentlig for å kunne fatte seksjoneringsvedtaket at en legger til grunn om det er et bestående eller planlagt bygg. Så når er et bygg å betrakte som bestående? Er en bygning som er strippet helt ned innvendig å anse som bestående og hvordan skal en behandle seksjonering av en byggetomt med både bestående bygningsmasse og planlagt bygningsmasse?³⁵ Forvaltningen stod dermed overfor vanskelige spørsmål å besvare ettersom verken loven eller forarbeider ga noen klare retningslinjer for slike tilfeller.³⁶

3.3.2 Fordeler og ulemper ved 1997 – loven

At seksjoneringen først kunne gjennomføres ved igangsettelsestillatelse for planlagte bygg betydde i praksis for utbygger at en hadde kommet langt ut i prosessen og at det hadde beløpt seg store kostnader før en kunne seksjonere. Dette kunne være kostnader til søkerarbeid som prosjektering/tetningsarbeid, reguleringsarbeid, avklaring med naboer, hms, planer, brannprosjektering, valg av entreprenører og entreprisform. Selv om igangsettelsestillatelse var gitt og seksjoneringen var gjennomført, krever ofte långiver at halvparten av seksjonene var solgt før bygningsarbeidene kunne starte. Utbygger ville i mange tilfeller måtte finne en entreprenør som kunne bygge og inngå en avtale med entreprenører om byggingen, men når byggingen startet

³⁴ NOU 2014: 6 s. 47.

³⁵ Prop.39 L (2016–2017) s. 77.

³⁶ Prop.39 L (2016–2017) s. 77.

kom an på salgstaksten, noe som skapte en usikkerhet både for utbygger og entreprenøren. Dette kunne medføre at større byggeprosjekter ble delt opp i flere små sameier som kunne gi uheldige utfall for seksjonseierne i etterkant. Blant annet kunne det føre til usikkerhet knyttet til hvem som har bruksrett eller vedlikeholdsansvar til et gitt areal og at stordriftsfordeler uteblir ettersom en er flere små sameier og ikke et stort. På den annen side var seksjoneringstidspunktet ved igangsettelsestillatelse valgt fordi «det etter dette tidspunkt ikke kan skje vesentlige endringer av byggeplanene uten ny byggesaksbehandling. Slik sikrer man at seksjoneringen stemmer med sluttresultatet».³⁷

Seksjoneringstidspunktet for eksisterende bygg var når bruksenheten var «ferdig utbygd». I praksis betydde dette at ferdigattest måtte være gitt. Ferdigattest er et dokument som sier at det omsøkte tiltaket er ferdig og at bruksenheten lovlig kan tas i bruk. Sagt med andre ord er det da kjøper kan sette nøkkelen i døra og begynne å bruke bruksenheten. For mange utbyggere skapte seksjoneringstidspunktet utfordringer da en ikke kunne kjøpe det arealet som var tiltenkt utbygd ettersom det for eksempel var fellesareal og boder som tilhørte andre seksjoner. Utbygger kjøpte dermed ikke en seksjon, men et bestemt areal som på et senere tidspunkt skulle bli en eller flere seksjoner. Utbygger måtte dermed inngå en opsjonsavtale som sikret utbygger retten til å kjøpe det avtalte arealet etter at utbyggingen var ferdig og seksjoneringen var tinglyst. For utbygger betydde det at tiltaket som ble utført først ble et panteobjekt når seksjonsbegjæringen var behandlet av kommunen og tinglyst av Kartverket. Reglene om saksbehandling av 1997 loven hadde ingen frist for kommunen å forholde seg til, noe som skapte usikkerhet rundt saksbehandlingstiden.

Utbyggere i Oslo har uttalt at det kunne ta over fire måneder fra seksjonsbegjæringen ble sendt inn til Oslo kommune hadde behandlet begjæringen om seksjonering og Kartverket hadde tinglyst seksjoneringen.³⁸ Det sier seg selv at dette ble en kapitalkrevende og lite effektiv prosess for utbyggere når de da først fikk oppgjør like før kjøper overtok seksjonen. Utbygger risikerte også å vente i lagt tid fra tiltaket i praksis var ferdig. Først måtte det innhentes ferdigattest fra kommunen, og deretter sendes inn seksjonsbegjæring. At utbyggere måtte vente over et halvt år fra tiltaket stod ferdig til seksjoneringen ble tinglyst var dermed ikke utenkelig.

³⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 76.

³⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 89

Selv om seksjonering av eksisterende bygg skapte praktiske problemer for finansiering for utbyggere sikret det derimot at seksjoneringen ville stemme med faktiske forhold. Når bruksenheten var ferdig utbygd ville det være en svært høy grad av sikkerhet for at det som ble seksjonert stemte med faktisk forhold, da en seksjonerte noe som allerede eksisterte og ikke noe som skulle eksistere på et senere tidspunkt.

3.4 Regelen om seksjoneringstidspunktet etter eierseksjonsloven av 2017

Dagens regel om tidspunktet for seksjonering følger av eierseksjonsloven av 2017 § 8. Bestemmelsen fastsetter:

«§ 8 Seksjoneringstidspunktet

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven».

I motsetning til eierseksjonsloven av 1997 § 6 femte ledd, som vist i punkt 3.2 bygget på et skille mellom bestående og planlagte bygg for tidspunktet for seksjonering, gir dagens bestemmelse de samme reglene for seksjoneringstidspunktet for bestående og planlagte bygg. Etter som bestemmelsen ikke skiller mellom bestående og planlagte bygg, oppstår ikke de tolkningsutfordringene som var tilfelle i 1997-loven, jf. punkt 3.2. Også med gjeldene rett er ordbruken «kan» benyttet. Bestemmelsen gir dermed bare en regel for når det tidligst kan tillates seksjonering som er ved rammetillatelse for både bestående og planlagte bygg.

3.5 Kort om krav til innhold i søknad om seksjonering

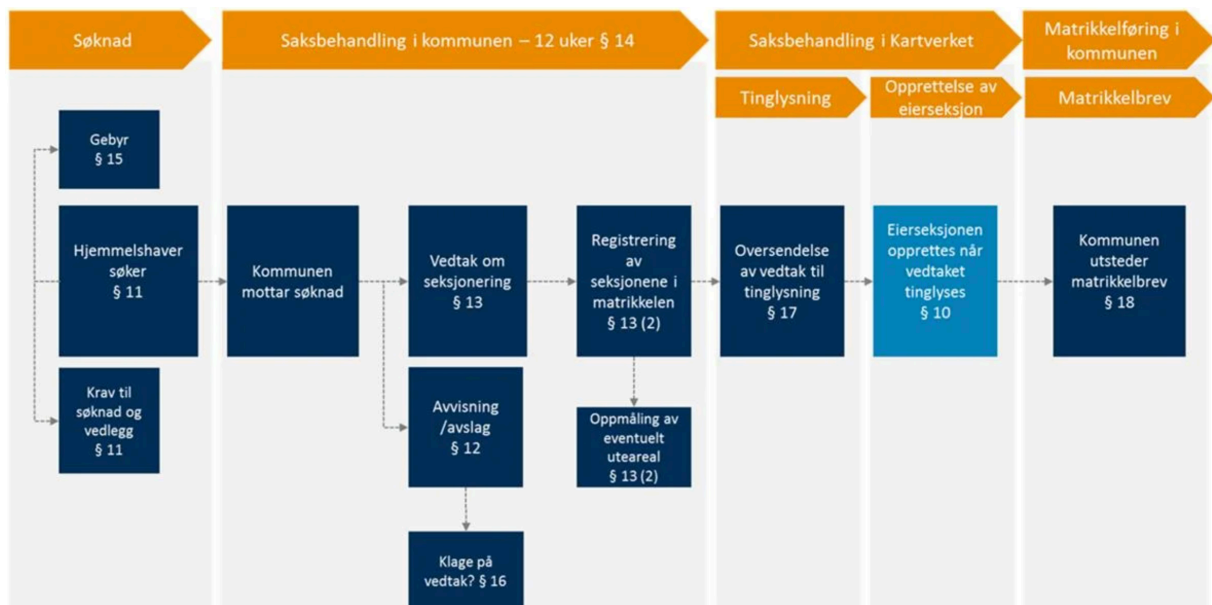
Før jeg går videre til fordeler og ulemper ved § 8 vil jeg redegjøre for hva en seksjonerings søknad skal inneholde og hvordan en seksjoneringsprosess gjennomføres i praksis. Det er viktig for å forstå hvordan fordeler og ulemper kan oppstå i punkt 3.6.

Bestemmelser om krav til innhold i en søknad om seksjonering fremgår av § 11 og er en videreføring av tidligere rett. Her settes krav til blant annet opplysninger om formålet til de enkelte seksjonene (bolig eller næring), opplysninger om sameiebrøk for de enkelte seksjonene, vedtekter for sameiet, situasjonsplan over eiendommen med tidlige grenser, omrisset av

bebyggelsen, utendørs tilleggsdeler og plantegninger over etasjene som tydelig angir grensene for bruksenhetene. Søknaden skal også inneholde en egenerklæring om at vilkår for seksjonering i § 7 er oppfylt. En søknad til seksjonering skal fremsettes på fastsatte blanketter. Se vedlegg 1 for hvordan en slik blankett ser ut.

3.5.1 Seksjoneringsprosessen – steg for steg

Som figuren nedenfor viser består seksjoneringsprosessen av flere steg, samt innebærer saksbehandling av både Kartverket og kommunen. Kartverket utfører siste del av seksjoneringen, nemlig tinglysning. Når Kartverket har registrert tinglysning sender kommunen over matrikelbrev og prosessen er ferdig.



Figur 1.

3.6 Fordeler og ulemper ved dagens bestemmelse i § 8 vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1

3.6.1 Om vurderingen – kort om formålsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 1

Temaet for inneværende punkt er en vurdering av fordeler og ulemper ved regelen om seksjoneringsstidspunkt i § 8. Som nevnt i punkt 2.2, vil jeg ta utgangspunkt i formålsbestemmelsen i § 1 når jeg skal undersøke fordelene og ulempene.

Formålsbestemmelsen i § 1 var en nyvinning i 2017-loven. Bestemmelsen fastslår:

«§ 1 Lovens formål

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften».

Ordlyden viser at loven tar sikte på å ivareta en rekke ulike, og til dels motstridende, interesser. Som det fremkommer av forarbeidene, må loven «balansere ulike interesser».³⁹ Dette innebærer at det i utgangspunktet kan være flere ulemper knyttet til en bestemmelse, men at disse totalt sett veies opp av at det er en rekke fordeler ved bestemmelsen. Jeg vil derfor avslutningsvis i denne drøftelsen foreta en oppsummering der jeg holder de ulike fordelene og ulempene opp mot hverandre, og konkludere med hvorvidt bestemmelsen samlet sett fremstår hensiktsmessig etter § 1.

3.6.2 Ulemper for bestående og planlagte bygg

Ulempene som følger av at seksjoneringsstidspunktet nå tidligst kan tillates ved rammetillatelse er at det nå er en økt risiko for at det som blir bygget ikke stemmer med seksjoneringsvedtaket, eller at det som er seksjonert ikke bygges i det hele tatt. Det medføre ulemper fordi det blant annet kan føre til uklare eiendomsforhold, feil beregning av skatter (både

³⁹ Prop. 39 L (2016-2017) s. 145.

eiendomsskatt og formuesskatt), feil i adressering, forringet kvalitet på matrikkelen, økt risiko for panthaver, og avvik mellom matrikkel og grunnbok.

Et vesentlig spørsmål er hvor tungtveiende ulempene er, og hvorvidt de faktisk vil inntreffe. I utgangspunktet vil det være naturlig å tenke seg at jo tidligere en velger å seksjonere før en har satt spaden i jorda, desto større er sannsynligheten for at det vil bli gjort endringer underveis, noe som medfører økt risiko for feilseksjonerings. Gjennom forarbeidene har det aldri vært benektet av noen at det tidligere seksjoneringstidspunktet bærer med seg en økt risiko for feilseksjonerings. Derimot har det vært uttrykt sterke bekymringer. Bekymringene er rettet mot at det som seksjoneres ikke vil samsvarer med det som blir bygget, eller at det ikke blir bygget i det hele tatt. For å belyse disse bekymringene har jeg valgt å trekke ut en rekke viktige uttalelser fra høringsinstansene.

*Bergen, Fet, Fredrikstad, Larvik, Lørenskog, Nittedal, Rælingen, Sørumsund, Trondheim, Ulstein og Ålesund kommune, GeoForum, GIS-samarbeid i Valdres og Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) mente at seksjonering ved rammetillatelse ikke bør tillates. Deres felles motargument var at «den faktiske situasjonen bør veie tyngre en behovet for tidlig finansiering».*⁴⁰

Larvik, Lørenskog, Sørumsund, Fet, Rælingen, Nittedal og Ålesund kommune poengterer at det ofte er «endringer fra rammetillatelse til igangsettelsestillatelse».⁴¹ Kommunene frykter dermed at seksjonering ved rammetillatelse vil medføre uheldig merarbeid for kommunene ettersom de må rydde opp i feilseksjonerings, samt seksjoner som aldri blir bygget.⁴² Trondheim kommune mener behovet for reseksjonering vil oppstå i 40 prosent av sakene som følge av vesentlige endringer som gjøres fra rammetillatelse frem til igangsettelsestillatelse.⁴³

KBL mener sterke hensyn taler mot forslaget da byggeprosjekter ofte endres underveis og øker behovet for reseksjonering. Det vil også være en utfordring å fange opp alle feilseksjonerings. Dette vil medføre flere avvik mellom grunnbok og matrikkel, noe som er uheldig ettersom matrikkelen brukes som beregning av eiendoms og formuesskatt, adressering av bolig og

⁴⁰ Prop.39 L (2016–2017) s. 78.

⁴¹ Prop.39 L (2016–2017) s. 78.

⁴² Prop.39 L (2016–2017) s. 78.

⁴³ Prop.39 L (2016–2017) s. 78.

pant.⁴⁴ GIS-samarbeidet i Valdres mener avvik mellom rammetillatelse og igangsettelsestillatelse er veldokumenterbare. GIS-samarbeidet tror forslaget vil skape konflikter, være byråkratisk og virke villedende for kjøper.⁴⁵ Det er også stilt spørsmål under høringen av Larvik, Lørenskog, Sørumsund, Fet, Rælingen, Nittedal og Ålesund kommune om hvordan en skal oppdage avvik.⁴⁶ KBL uttaler også at det vil være vanskelig å fange opp alle feilseksjoneringsene.⁴⁷ *GeoForum* mente også at seksjonering ved rammetillatelse betinger «at kommunene bygger opp et apparat som fanger opp feilseksjoneringsene og som agerer ved behov»⁴⁸.

Hvordan avvik skal avdekkes og følges opp har aldri blitt besvart. At et slikt spørsmål ikke er blitt besvart er meget uheldig og peker i retning av at ulempene seksjonering ved rammetillatelse medfører ikke vil avdekkes, og dermed kan gjøres gjeldene.

Jeg bemerker meg også at et flertall av kommunene var negative til det tidligere seksjoneringstidspunktet. Kommunen er forvaltningsorgan av loven og er dermed mest nærliggende til å forstå hvordan gjeldene rett vil fungere i praksis. Kommunenes bekymring sammen med de andre ovennevnte sine bekymringer peker dermed i en retning som viser at ulempene både er sannsynlig at inntreffer og at de vil inntreffe ganske ofte. Jeg konkluderer derfor med at den nye loven bærer med seg en ikke ubetydelig økt sannsynlighet for feilseksjoneringsene. Ovennevnte ulemper som uklare eiendomsforhold, feil beregning av skatter (både eiendomsskatt og formuesskatt), feil i adressering, forringet kvalitet på matrikkelen, økt risiko for pantlover, og avvik mellom matrikkel og grunnbok. Dette er dermed ulemper som er meget sannsynlig at vil forekomme i praksis. Disse ulempene vil slå uheldig ut for de hensyn lovens formålsbestemmelse skal ivareta. Blant annet vil det være meget uheldig for seksjonseiere som blir avkrevd feil skatt dersom det er for mye skatt. Er det for lav skatt er det en samfunnsmessig ulempe. På lik linje vil det være det samme for feil i felleskostnader. For lite innbetalt av seksjonseiere vil være en ulempe for sameiet, men en fordel for seksjonseier. For å oppnå et system som sikrer alle lovens interessenter etter formålsbestemmelsen er en dermed avhengig av et det som bygges stemmer overens med seksjoneringsvedtaket.

⁴⁴ Prop.39 L (2016–2017) s. 79.

⁴⁵ Prop.39 L (2016–2017) s. 77-78.

⁴⁶ Prop.39 L (2016–2017) s. 79.

⁴⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 79.

⁴⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 84.

Jeg bemerker meg at mulige ulemper som følge av feilseksjoner vil hovedsakelig falle på seksjonseier, panthaver, sameiet og kommunene som må rydde opp i feilseksjoneringene. Utbyggere som trolig vil være opphavet til mulig feilseksjoner virker å bære lite risiko i forhold til risiko som kjøper/seksjonseiere, sameiet og panthavere bærer. Kommuner vil også bære risiko for merarbeid med reseksjoner og slettinger. Feilseksjoner bærer også med seg en uheldig samfunnsmessig effekt. Det blir blant annet økt risiko for konflikter og feil i matrikkelen vil føre til uklare eiendomsforhold, noe som skaper en mindre grad av tillit til det å eie en eierseksjon.

Som nevnt i flere sammenhenger over vil feilseksjoner forringe kvaliteten på matrikkelen. For å forstå dette bedre vil jeg i neste punkt forklare nærmere hvorfor det er slik. Det bør også nevnes at matrikkelen er et enormt stort tema og jeg vil derfor bare redegjøre for de overordnede og mest vesentlige elementene sett i sammenheng med ulemper seksjonering ved rammetillatelse medfører.

3.6.3 Matrikkelen

Ulemper knyttet til feil i matrikkelen er den mest tungtveiende ulempen, og sett ut fra formålsbestemmelsen berører informasjonen i matrikkelen alle lovens interessenter. Jeg vil derfor forklare nærmere hva matrikkelen er, hva matrikkelen brukes til, hvorfor feil i matrikkelen medfører ulemper og hvilken sammenheng seksjoner har med matrikkelen å gjøre.

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister og reguleres av matrikkellova. Formålsbestemmelsen i matrikkellova lyder.

«§ 1 Lovens formål

Lova skal sikre tilgang til viktige eigendomsopplysningar, ved at det blir ført eit ein-sarta og *påliteleg* register (matrikkelen) over alle faste eigendomar i landet, og at grenser og eigendomsforhold blir klarlagde».⁴⁹

Informasjon man kan finne i matrikkelen er blant annet antall seksjoner, seksjonsnummer, formål for hver enkelt seksjon, antall etasjer, areal per etasje, bygningstype, areal per

⁴⁹ Matrikkellova § 1

bruksenhet og antall rom per bruksenhet.⁵⁰ Det finnes over en halv million seksjoner i Norge, noe som gjør registrering av seksjoner i matrikkelen viktig. Vi snakker ofte om matrikkelens negative og positive troverdighet. Dette dreier seg om påliteligheten til informasjonen i matrikkelen. I motsetning til grunnboka har matrikkelen ikke noe rettsvern, allikevel vil informasjon i matrikkelen med anmerkninger av grensene fungere som et slags bevis på hvor den reelle grensen går, og det er derfor viktig med et system som sikrer mest mulig tydelige grenser og korrekte opplysninger.⁵¹

Som følge av lovendringene i eierseksjonsloven § 8 vil mulig endret praksis i seksjonering kunne påvirke hvor *pålitelig* innholdet i matrikkelen er knyttet til opplysninger om seksjoner. Både den enkelte seksjonseier, borgere, utbyggere, panthaver, kommunen, eiendomsmeglere og sameiet vil være avhengig av informasjon i matrikkelen, blant annet i forbindelse med kjøp, salg, skatter, felleskostnader, sameiebrøk, adressering og søknadspliktig tiltak. At informasjonen i matrikkelen stemmer og er til å stole på er derfor viktig. Kommunen bruker også informasjon i matrikkelen som dokumentasjon i seksjonssøknader. Feil informasjon kan føre til at kommunen fattet feil vedtak som senere kan erklæres ugyldig.⁵² Eksempelvis kan feilregistrerte eiendomsgrenser i matrikkelen medføre at et bygg bygges for nærme nabotomten, eller på deler av nabotomten.

Gjennom høringsuttalelser er det uttrykt bekymringer rundt hvordan den tidligere seksjoneringen vil forringe kvaliteten i matrikkelen. Blant annet mener KBL at lovendringen medfører flere avvik mellom matrikkelen og grunnbok, noe som er uheldig fordi matrikkelen benyttes som grunnlag for beregning av eiendoms og formuesskatt, adressering av bolig og pantsettelse. Trondheim Kommune påpekte også at feil i matrikkelen vil medføre innkreving av feil skatt.⁵³

Sett i lys av formålsbestemmelsen i § 1 vil § 8 som medfører økt sannsynlighet for feil i matrikkelen vil dette være motstridene formålsbestemmelsen. Kort, men presist sagt vil feil i matrikkelen medføre uklare eiendomsforhold. Overordnet kan en si at uklare eiendomsforhold bringer med seg en negativ effekt for de hensyn lovens formålsbestemmelse skal ivareta.

⁵⁰ Kart og eiendomsinformasjon: *Matrikkelen*

⁵¹ Prop.39 L (2016–2017) s. 44.

⁵² Veilederen 2017 s.16

⁵³ Prop.39 L (2016–2017) s. 78-79.

3.6.4 Praktisk eksempel på mulige konsekvenser av feilseksjonering

Dersom en utbygger bygger en boligblokk og overleverer kjøper/seksjonseier en feilaktig seksjonering, vil utfordringen knyttet til feilseksjoneringen forflytte seg over til kjøper/sameiet som nå er registrert som seksjonseier/hjemmelshaver. Dette kan være ulemper som at det ikke er opparbeidet uteareal i tråd med seksjoneringen. Dette kan føre til konflikter mellom sluttbrukere/seksjonseierne. Slike avvik kan også få uheldige konsekvenser for felleskostnadene.⁵⁴ Feilseksjonering kan også føre med seg uklare forhold om bruksrett og vedlikeholdsplikt til gitte areal. Dersom det seksjonerte ikke stemmer med faktiske forhold, for eksempel en uteplass som er feil plassert i forhold til seksjoneringsvedtaket. Uteplassen er dermed kanskje ment til å tilhøre det ene sameiet, men er plassert i et område som tilsier etter seksjoneringsvedtaket at et annet sameiet vil få vedlikeholdsplikt. Slike uklare forhold vil være grobunn for konflikter. I praksis vil slike utfordringer helle ikke kunne løses av utbygger, selv om utbygger har skapt problemet. Utbygger vil ikke direkte kunne utføre reseksjoneringen ettersom det fremgår av §§ 20 og 21, at reseksjonering må fremmes av hjemmelshaver eller styret i sameiet. At det er noe galt i en slik praksis sier jeg ikke, og det ville vært rart om utbygger kunne ha rett til å kreve reseksjonering av noe utbygger selv ikke eier. Det er derfor viktig at det som overleveres til kjøper stemmer med seksjoneringsvedtaket slik at ulempene ikke oppstår, og slik sikrer man de hensyn formålsbestemmelsen er ment å ivareta.

3.6.5 Flere ulemper for bestående bygg

I tillegg til de samme utfordringene en kan ha for planlagt bygg vil det for bestående bygg være muligheter for flere utfordringer, samt økt hyppighet av utfordringer. Endring i mulig seksjoneringstidspunkt for bestående bygg er også en langt med drastisk endring for planlagte bygg. Praksis ved tidligere rett for bestående bygg var å seksjonere når ferdigattest var gitt, mens det nå er det mulig å seksjonere lenge før en har begynt å bygge. Forskjellen her er meget drastisk da seksjoneringspunktet er flyttet fra siste del av slutfasen «ferdigattest» til tidlig i planleggingsfasen «rammetillatelse».

Den norske advokatforeningen har uttalt at seksjonering av nye ikke utbygde bruksenheter i bestående bygg langt oftere skaper problemer for sameiet sammenliknet med seksjonering av

⁵⁴ Prop.39 L (2016–2017) s. 77

nybygg.⁵⁵ Gjennom proposisjonen har også diskusjonen rundt lovforslaget hvilt langt tyngre rundt planlagte bygg enn eksisterende bygg, og det er flere ganger uttalt blant annet av departementet at det anses som en lovforenkling at det er samme regler for bestående og planlagte bygg. Det virker dermed som at bestående bygg også skal tillates ved rammetillatelse fordi det er en lovforenkling. Det er kan dermed tenkes at lovgiver har vært litt rask i beslutningen her. Selv om lovgiver kanskje har vært litt rask i beslutningen trenger det ikke nødvendigvis å bety at det er en dårlig beslutning, men at seksjonering ved rammetillatelse for bestående bygg kan bære med seg større ulemper enn for planlagte bygg er nok et faktum.

Seksjonering av eksisterende bygg kan innebære at utbygger oftere kun eier deler av bygget og må forholde seg til en eller flere andre seksjonseiere, noe som kan øke sjansene for konflikter. Mange eksisterende bygg vil også være av eldre dato, der bygg ble bygget etter helt andre regler og byggemåter enn i dag. Det vil ikke finnes typer av bygningsinformasjonsmodeller (BIM) som kan vise hva som er inni bygget ned til minste detalj, slik en har mulighet for i dag. Det vil dermed være økt sjans for skjulte feil og mangler, noe som kan føre til at det som er seksjonert ved rammetillatelse ikke lenger er mulig å gjennomføre, noe som gir økt sannsynlighet for feil-seksjoneringer. Ettersom banken nå kan ta pant i seksjoner i byggeprosjekter i eksisterende bygg, kan det medføre høyere risiko for panthaver. Et eksempel som illustrerer en slik risiko er Britannia hotell i Trondheim som skulle koste 750 millioner å totalrenovere. Underveis i byggeprosessen ble det avdekket sopp på deler av bygget og råteskader i bærende konstruksjoner. Dette medførte at prislappen endte på 1,2 milliarder.⁵⁶ Panthaver trenger ikke nødvendigvis å tape penger på dette og kan sikre seg på andre måter, men eksempelet illustrerer at det er en økt risiko for skjulte feil og mangler i bestående bygg.

Finans Norge har også uttrykt bekymring for hvilke konsekvenser lovendringen kan få for finansieringen, og peker på panthavers risiko når det bygges i strid med seksjoneringen, særlig for bestående bygg. At et bygg er lovlig seksjonert, men i strid med pbl. kan være vanskelig å oppdage både for ny eier og panthaver. Det er ikke gitt at kravet kan rettes mot eierforsikrings-selskapet eller tidligere eier. Finans Norge mener det kan være behov for ytterligere kontrollmekanismer av eksisterende bygg for å unngå tiltak i strid med pbl.⁵⁷ Dette har lovgiver tatt til

⁵⁵ NOU 2014: 6 s. 47.

⁵⁶ Byggfakta: *Skal ha brukt 1,2 milliarder på Britannia Hotell.*

⁵⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 78.

følge og laget en ny lov som stiller krav til lovlig boenhet for bestående bygg. Dette kommer jeg tilbake til senere i punkt 3.6.10.

Advokatselskapet BA-HR utalte at «hensynene mot å tillate en tidlig seksjonering kan ha større tyngde i tilfeller hvor bygningsmassen i hovedsak allerede er oppført. Endringer i eierbrøkene og etablering av nye seksjoner vil kunne ha stor innvirkning på eksisterende rettighetsforhold i sameier, blant annet vil endringer kunne påvirke kostnadsfordelingen og stemmerettigheter mellom de ulike seksjonseierne»⁵⁸. Dette er et vesentlig poeng som kan ha stor betydning for den enkelte seksjonseier og sameiet som felleskap. Som BA-HR uttalte kan overnevnte problem avhjelpes ved aktsomhet hos utbygger/seksjonseier. Allikevel bærer seksjonseiere og sameiet som felleskap en risiko med at det forutsetter aktsomhet. Spørsmålet blir igjen hvor ofte en slik uaktsomhet hos utbygger/ seksjonseier vil forekomme. Dette er meget vanskelig å svare på, men at det er en ikke ubetydelig risiko for at slike tilfeller virker å være tilfelle.

3.6.6 Fordeler

Den klart viktigste fordelen med bestemmelsen er at utbygger nå kan få dekket finansieringsbehovet sitt på et tidligere tidspunkt enn ved tidligere rett. Seksjonering ved rammetillatelse medfører en tidligere etablering av panteobjekt, noe som sikrer mulighet for raskere finansiering av byggelån. Seksjonering ved rammetillatelse gir også utbygger muligheten til en mer hensiktsmessig organisering av byggeprosjekter enn ved tidligere rett.⁵⁹ Dette fordi utbygger nå ikke trenger igangsettelsestillatelse og byggeprosjektet kan dermed seksjoneres hensiktsmessig for tomten som helhet og ikke etter igangsettelsestillatelse på hvert av byggetrinnene som ved tidligere rett. Utbygger slipper dermed å dele opp eiendommen for deretter å seksjonere i flere små sameier. Det er både raskere og billigere å seksjonere et stort sameie under ett.⁶⁰ Sameiet som felleskap og den enkelte seksjonseier vil dermed kunne dra fordeler av et mer veldrevet sameie med stordriftsfordeler av bygningsmassen og utearealer, samt klarhet i hvem som har vedlikeholdsansvar og bruksrett til et gitt areal.⁶¹ At en får økt klarhet i bruksrett og vedlikeholdsansvar er som følge av at utbygger kan seksjonere tomten som helhet. Det medfører

⁵⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 81.

⁵⁹ Prop.39 L (2016–2017) s. 78.

⁶⁰ Bedre regulering av større. Byggeprosjekter s. 5.

⁶¹ NOU 2014: 6 s. 49.

at en tidligere kan ta stilling til utearealer, parkeringsplasser og fellesarealer, noe som fører til at sluttresultatet blir bedre.

Derimot vil det under større utbyggingsprosjekter med mange bygg likevel være slik at utbygger ser flere ulemper ved å la prosjektet være en stor eiendom som seksjoneres under ett. Den største ulempen er at utbygger mister kontrollen over eiendommen og dens videre utvikling etterhvert som seksjonene overskjøtes til kjøper. Utbygger mister etter hvert nødvendig flertall i sameiet for å kunne kontrollere videre utvikling av prosjektet.⁶² Dette medfører at noen av fordelene for både utbygger og seksjonseiere den tidligere seksjonering kan medføre mister litt av sin vekt, da større utbyggingsprosjekter likevel vil bli delt opp i mindre sameier for å beholde kontrollen. På den annen side kan nok større utbyggingsprosjekter likevel dra noe nytte av den tidligere seksjoneringen med at en eksempelvis ender opp med tre store sameier og ikke ni små sameier. Totalt sett vil en mer hensiktsmessig organisering av sameiet medføre fordeler for alle interessentene i formålsbestemmelsen.

Som nevnt i punkt 2.1 har kommunen nå 12 uker på å behandle seksjoneringsøknaden. Dette gjør tidsperspektivet på prosessen mer effektiv og mer forutsigbar for utbygger enn ved tidligere rett. Oslo kommune opplyste om at de ved tidligere rett brukte rundt fire måneder på å behandle seksjoneringsaker.⁶³ Mange utbyggere opplevde også mye lenger saksbehandlingstid, noe som førte til forsinket salg, økte kapitalkostnader og skaper usikkerhet rundt fremdriften.⁶⁴ En forutsigbarhet på 12 uker saksbehandlingsfrist vil dermed være en fordel for utbygger sammenliknet med tidligere rett. Kostnader som følge av en treg seksjoneringsprosess vil som oftest lempes over på kjøper og kjøper vil dermed også være tjent med fristen for saksbehandling kommunen må forholde seg til. Dersom kommunen ikke overholder fristen skal seksjoneringsgebyret reduseres med 25 prosent av det totale seksjonsgebyret hver påbegynt uke tidsfristen oversittes.⁶⁵ Det ligger dermed et virkemiddel som gjør at kommunen vil se seg tjent med å overholde fristen. Det er viktig for å gjøre bestemmelsen effektiv.

Som følge av tidligere finansiering og raskere saksbehandling vil det medføre at utbyggere gjennomfører prosjekter raskere, samt får økt grad av forutsigbarhet. Dette vil igjen gi utbygger

⁶² Bedre regulering av større. Byggeprosjekter s. 5

⁶³ Prop.39 L (2016–2017) s. 89

⁶⁴ Prop.39 L (2016–2017) s. 89.

⁶⁵ Prop.39 L (2016–2017) s. 91.

en kortere periode med finanskostnader, samt raskere oppgjør. Lavere finanskost og mindre ventetid for utbygger kan også medføre lavere kjøpspris for kjøper. Tidligere seksjonering og raskere saksbehandling kan også føre til at utbyggere kommer seg raskere til neste prosjekt og kan dermed gi økt tempo for boligbygging. Noe det er et spesielt sterkt behov for i sentrale strøk i landet. Det vil gi en god samfunnsmessig effekt i form av økt tempo med boligbygging, noe som slår positivt ut for de hensyn lovens formålsbestemmelse skal ivareta.

3.6.7 Fordeler bestående bygg

For bestående bygg er fordelene i hovedsak de samme som for planlagte bygg, men det er noen andre type fordeler en også kan dra nytte av for bestående bygg med gjeldende rett. Først og fremst er endringen i seksjoneringstidspunktet for bestående bygg langt større en den er for planlagte bygg. At bestående bygg nå kan seksjoneres ved rammetillatelse er en vesentlig forskjell fra tidligere rett og gir utbygger en svært nyttig fleksibilitet med mulighet til å seksjonere på et langt tidligere tidspunkt en før. Forskjellen i praksis blir at utbygger nå får muligheten til å finansiere prosjektet sitt i god tid før en begynner å bygge, mens ved tidligere rett måtte utbyggere finansiere hele prosjektet selv frem til seksjoneringsvedtaket er tinglyst. Noe som kan ta flere måneder etter prosjektet står ferdig.

For mange utbyggere vil dette gjøre det finansielle mye enklere, da en har et panteobjekt før en begynner å bygge. Dette kan bidra til å sikre en mer hensiktsmessig eiendomsutvikling. En slipper også som nevnt i 3.3.2 å inngå opsjonsavtaler om kjøp av seksjonen når den er seksjonert. Lovendringen ser dermed ut til å virke med sin hensikt, nemlig å sikre finansieringsbehovet for utbygger. Ringvirkningene av dette kan være med å sikre en mer effektiv og hensiktsmessig eiendomsutvikling, noe som kan gi en god samfunnsmessig effekt i form av økt tempo av boligbygging.

For kommunen og utbyggere er det også til hjelp at bestående og planlagte bygg kan seksjoneres ved rammetillatelse. Kommunen og utbyggere slipper nå i utgangspunktet å ta stilling til om bygget er bestående eller planlagt. At kommunen har et enklere regelverk å forholde seg til kan også medføre kortere saksbehandlingstid enn 12 ukers fristen i § 14. En slik effektivitet og forutberegnelighet vil slå positivt ut for de hensyn formålsbestemmelsene er ment å ivareta.

3.6.8 Seksjoneringsvilkår

Seksjoneringsvilkår av gjeldene rett fremgår av § 7. Disse vilkårene er kumulative og må være oppfylt for at seksjonering skal kunne tillates. Normalt sett vil alle disse vilkårene være automatisk oppfylt gjennom en rammetillatelse, men det er ikke tilfelle for bestående bygg ettersom det har kommet en nyskaping i § 7 tredje ledd som krever at boenheten må være lovlig etter pbl. for at seksjoneringsvilkårene skal være oppfylt. Dette er et interessant tema for bestående bygg sett i sammenheng med § 8. Dette fordi at en ikke kan seksjonere et eksisterende bygg før en har dokumentert at boenheten er lovlig etter pbl.

3.6.9 Krav til lovlig boenhet av eierseksjonsloven fra 1997

Fra tidligere lov var det ingen bestemmelser som krevde at en boenhet måtte være lovlig for at den kunne seksjoneres. Siden seksjonering ikke er noe man søker til og som er underlagt kommunens frie skjønn, men noe hjemmelshaver har krav på når lovens vilkår er oppfylt.⁶⁶ Dermed ble ulovlige boenheter seksjonert opp i flere ulovlige boenheter slik at problemet spredte seg. Det finnes derfor flere boliger i dag som er lovlig seksjonert, men som er en ulovlig boenhet etter pbl. Dette har ført til at forbrukere risikerer å kjøpe en bolig der det er ulovlig å bo. En forbruker som kjøper en lovlig seksjon, men som er ulovlig etter pbl. kan i verste tilfelle få pålegg om opphør av bruk der retting av lovlighetskrav ikke er realiserbart på grunn av tekniske/faktiske forhold, begrensninger i offentlige bindende planer eller økonomiske grunner.⁶⁷ For en seksjonseier vil det kunne være meget inngripende da bolig for mange er den største investeringen man gjør i livet. Både Help forsikring og Protector forsikring uttaler i sine høringsuttalelser at de fører et ikke ubetydelig antall saker for retten. Dette dreier seg om saker der seksjonseier ikke har vært klar over at en kjøpte en ulovlig boenhet og senere i forbindelse med salg eller søknadspliktige tiltak finner ut at en har en ulovlig boenhet.⁶⁸ Som en liten digresjon vil nok samme prinsipp med feilseksjonerings kunne gjøres gjeldene. Som nevnt tidligere vil nok hverken kommunen eller seksjonseier oppdage feilseksjonerings. De ukjente ulemmene feilseksjoneringen medfører vil dermed kunne flyttes videre til neste uvitende

⁶⁶ Prop.39 L (2016–2017) s. 30.

⁶⁷ Prop.39 L (2016–2017) s. 52.

⁶⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 52.

kjøper/seksjonseier på lik linje med at ulovlige boenheter selges videre der både kjøper og selger er uvitende om ulovligheten.

3.6.10 Krav til lovlig boenhet for bestående bygg

Den vesentlige endringen i seksjoneringsvilkår er § 7 tredje ledd som lyder:

«Ved søknad som gjelder boligseksjoner, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en *lovlig etablert boenhet* etter plan- og bygningsloven».

Som det fremgår av ordlyden i §7 tredje ledd må det være en «lovlig boenhet». Dette gir rom for tolkning rundt dokumentasjonskravet. Hvilken form og innhold en slik dokumentasjon skal inneholde går ikke klart frem gjennom hverken ordlyden, forarbeider eller veilederen. Veilederen gir imidlertid noen retningslinjer for dokumentasjon som skal fremlegges. Det er først og fremst søkeren som står ansvarlig for å fremlegge dokumentasjon. Dokumentasjon vil som regel bestå av tillatelse etter pbl. opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument.⁶⁹ Veilederen gir dermed et bredt spekter at hva som kan være dokumentasjon. Noe som kan føre til ulik behandling i forskjellige kommuner.

For å dokumentere en lovlig etablert boenhet vil det være en god start å først finne ut når boenheten ble etablert. Deretter må en finne ut hvilke lover, planer og tillatelser som gjaldt på den tiden. Etersom mange bygg i Norge er gamle, vil det sannsynligvis være flere tilfeller der det ikke er like lett å fremskaffe dokumentasjon på lovlig etablert bruk. Norge har også mange kommuner og mange av disse er små. Det vil derfor være forskjeller på arkivering opp gjennom årene, noe som kan innebære at det blir vanskeligere i noen kommuner å finne dokumentasjon på lovlig bruk. Dersom en ikke finner dokumentasjon på lovlig boenhet betyr ikke det nødvendigvis at vilkårene til seksjonering ikke kan oppfylles. Lovlig etablert bruk kan i noen tilfeller basere seg på faktisk bruk. Det kan være tilfeller der boenheten ble etablert før bygningsloven av 1924, eller etter 1924 i en kommune der bygningsloven ikke gjaldt.⁷⁰ Sivilombudsmannen har ved flere saker utalt at etablert lovlig bruk kan fortsette uavhengig av senere planer.⁷¹ Bruker

⁶⁹ Veileder s. 19.

⁷⁰ Regjeringen: *Svar på henvendelse om lovlig etablert bruk ved seksjonering av boenhet*

⁷¹ Regjeringen: *Svar på henvendelse om lovlig etablert bruk ved seksjonering av boenhet*

en dermed en bolig som var en lovlig bolig i 1920 etter datidens regler og som er brukt som bolig frem til dagens dato vil en oppfylle kravene til lovlig boenhet.

Når kommunen godkjenner en seksjonsbegjæring av et eksisterende bygg etter 01.01.2018 vil kommunen også godkjenne at seksjonen er en godkjent boenhet. Av forvaltningsloven § 17 første ledd første punktum skal kommunen som forvaltningsorgan «påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.» Kommunen har dermed et ansvar rundt gyldigheten av vedtaket, dersom kommunen har vurdert dokumentasjon feil vil kommunen stå ansvarlig for dette. Gjennom Vangen-dommen i Høyesterett fra 2010 var spørsmålet om kommunen kunne bli tilkjent erstatningsansvar for et ugyldig vedtak om å nekte bruksendring etter pbl. 1985 § 93 første ledd bokstav c. Selve vedtaket til kommunen ble erkjent ugyldig som følge av manglende lovhjemmel, men det ble ikke tilkjent erstatning. Høyesterett uttalte at «etatene er ikke forpliktet til å etablere ordninger med objektivt erstatningsansvar for krenkelse av konvensjonsrettigheter. Når kommunes standpunkt var faglig forsvarlig, er det ikke grunnlag for å pålegge kommunen erstatningsansvar». ⁷² § 7 tredje ledd kan dermed ikke ses på som vanntett, da seksjoneringsvedtaket kan erklæres ugyldig og terskelen for at kommunen kan tilkjennes erstatningskrav er svært høy. Dersom et seksjoneringsvedtak skulle erklæres ugyldig kan det medføre store økonomiske konsekvenser for seksjonseier og sannsynligheten er stor for at seksjonseier ikke vil blir tilkjent erstatning så langt kommunens standpunkt var *faglig forsvarlig*. Allikevel er de forbrukerhensyn som loven er ment å ivareta godt ivaretatt med dagens lov sammenliknet med tidligere lov.

For mulige kjøpere/seksjonseiere skaper lovendringen en økt trygghet hos boligkjøpere for seksjoner i eksisterende bygg seksjonert etter 01.01.18. En vil i hovedsak ikke lenger kunne risikere å kjøpe en bolig som det ikke er lov å bo i, dersom det er seksjonert etter 01.01.18. Det vil fortsatt finnes ulovlige boenheter som er seksjonert før loven trådte i kraft, men spredningen av problemet er nå stoppet. Det finnes imidlertid ett unntak, der en fortsatt kan risikere å kjøpe en ulovlig boenhet. Seksjonering av useksjonerte sameier etter § 9 kan fortsatt seksjoneres selv om § 7 tredje ledd om lovlig boenhet ikke er oppfylt og neste eier må oppfylle krav til lovlig boenhet innen ett år fra overtagelse. Så langt kjøper blir informert om at det kjøpes en ulovlig boenhet bør dette ikke skape problemer. Det samme kan en si om ulovlige boenheter som ble omsatt som følge av at 97-loven tillot seksjonering av ulovlige boenheter. Når det seksjoneres etter § 9 vil kommunen ikke trenge dokumentasjon på lovlig boenhet. Hvorvidt boenheten er lovlig

⁷² Rt 2010, s. 291.

eller ikke spiller dermed ingen rolle for seksjonseier når seksjonseier selv skal bo der. Det er kun når seksjonen selges at neste eier må tilfredsstille krav til lovlig boenhet innen ett år fra overtagelse. At selger ikke er kjent med at boenheten er ulovlig vil jeg tro det finnes like store muligheter for som når ulovlige boenheter ble omsatt som følge av 97-loven.

For utbyggere vil lovendringen i hovedsak ikke spille noen stor rolle. Utbyggere må forventes å være profesjonelle og vil dermed ikke selge en ulovlig boenhet uten å være kjent med det eller opplyse om det. Det må også kunne forventes at utbyggere som kjøper bestående bygg undersøker selv eller får en megler til å undersøke om det som kjøpes er lovlige boenheter og har kontroll på hvilke tillatelser som kreves på ulike tiltak. Det samme kom Drammen tingrett til i 2017, der Duval Invest AS tok ut stevning mot Lier kommune. Saken dreide seg om en eiendom var godkjent som to eller tre bruksenheter og om Lier kommune hadde gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger. Retten kom frem til at Lier kommune ikke hadde gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger og at en *profesjonell eiendomsinvestor* må bære risikoen for tiltak som gjøres uten at det er omsøkt.⁷³ På den annen side må det under kjøp der det brukes megler være slik at en må kunne stole på at informasjon fra megler er riktig selv om en er en profesjonell utbygger, men dette er annen sak som går på blant annet meglers undersøkelsesplikt.

For eierseksjonssameiet under ett vil nok ikke § 7 tredje ledd bringe med seg noen nevneverdige fordeler eller ulemper. Det vil i hovedsak være tidligere seksjonseier og nåværende seksjonseier som blir berørt, og eierseksjonssameiet har normalt sett ikke noen partsevne i slikt. Det forutsetter imidlertid at sameiet ikke selv er opphavet til at en eller flere boenheter er ulovlige. For eksempel som følge av at felles brannkonsept ikke er fulgt i sammenheng med påbygg, tilbygg eller rehabilitering under sameiets ansvar.

Jeg kan ikke se noen negative sider for de hensyn lovens formålsbestemmelse skal ivareta som følge av § 7 tredje ledd. Konklusjonen for dette er at jeg i hovedsak ikke ser noen tilfeller der noen er tjent med å dele opp en ulovlig boenhet til flere ulovlige boenheter. Seksjonering av nybygg har dermed ført med seg et sterkere vern for boligkjøpere. Sett i sammenheng med overnevnte ulemper seksjonering ved rammetillatelse kan få for bestående bygg vil § 7 tredje ledd luke bort kanskje den viktigste og mest inngripende ulempen som kan inntreffe for kjøpere og selgere av boligseksjoner. Det følger som nevnt riktignok noen ulemper med

⁷³ 2018 Drammen tingrett, saksnr: 17-127001TVI-DRAM.

dokumentasjonskravet til lovlig boenhet, men det må tillegges liten vekt målt opp mot fordelene. Samfunnsmessig vil jeg si at § 7 tredje ledd bringer med seg en positiv effekt. Den vil medføre færre tvister, og er slik sett en prosessøkonomisk god regel.

3.7 Konklusjon – er bestemmelsen i § 8 hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i §1?

Konklusjonen er at § 8 er ikke hensiktsmessig vurdert ut fra § 1. Dette fordi at feilseksjonerings sannsynligvis vil forekomme i et ikke ubetydelig antall. De kjente ulempene dette medfører vil som nevnt bære med seg vesentlige ulemper for de hensyn formålsbestemmelsene er ment å ivareta, blant annet feil i matrikkelen og ulempene det medfører. I all hovedsak er dette noe ingen er tjent med. Selve utfordringen med disse ulempene ligger i at utfordringene blir værende, fordi kommunen ikke har et system som kan avdekke feilseksjonerings. Den eneste interessenten i formålsbestemmelsen som kommer klart positivt ut, og bærer liten eller ingen ulemper av § 8 er utbyggere. I tillegg vil nok de enkelte seksjonseiere, samfunnet, brukerne og eierseksjonssameiet som felleskap kunne dra nytte av fordelene ved et mer veldrevet sameie, større grad av stordriftsfordeler og klarere eiendomsforhold som følge av en mer hensiktsmessig eiendomsutvikling. Fordelene vil nok trolig med høy sannsynlighet inntreffe i flere tilfeller en ulemper. Allikevel mener jeg ulempene er så tungtveiende at sett under ett vil § 8 ikke være hensiktsmessig ut fra § 1. Det må også nevnes at dersom kommunen hadde hatt et system for å avdekke avvik ville jeg nok kunne støttet meg til at § 8 er hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen.

Som et bakteppe for min konklusjon bør det nevnes at en av hovedårsaken til at vi fikk vår første eierseksjonslov var at en ønsket å sikre klare eiendomsforhold, samt skape et oversiktlig system for pantsettelse for å verne panthaver. Med tanke på ulempene dagens bestemmelse i § 8 fører med seg, vil det være motstridene med hensikten bak vår første eierseksjonslov.

4 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

4.1 Kort om hva kommunens rett til å kreve reseksjonering innebærer

Kommunens rett til å kreve reseksjonering innebærer en hjemmel som gjør at kommunen både «kan» kreve reseksjonering og sletting av seksjoner dersom lovens vilkår er oppfylt. Lovens vilkår for reseksjonering er «avvik av betydning», og for sletting av seksjoner er vilkåret at det ikke er bygget ut to eller flere bruksenheter innen fem år fra seksjoneringen ble tinglyst. Bestemmelsen inneholder også et virkemiddel som gir kommunen hjemmel med rett til å pålegge tvangsmulkt dersom pålegget om reseksjonering ikke etterkommes.

4.2 Fraværet av en regel om kommunens rett til å kreve reseksjonering etter eierseksjonsloven av 1997

Eierseksjonsloven av 1997 inneholdt ingen regel som ga kommunen noen form for hjemmel til å kreve reseksjonering. Reseksjonering skulle gjennomføres av seksjonseiere etter reglene i §§ 12 og 13. Dersom seksjonseiere unnlot å formalisere endringer på eiendommen gjennom seksjonering kunne ikke kommunen stille krav om reseksjonering. Hvis bebyggelsen ble ferdigstilt og det var avvik, var det opp til seksjonseier å søke om reseksjonering. Avvik i praksis ble dermed bare rettet når seksjonseier så seg tjent med det.⁷⁴ Den eneste regelen som kunne tenkes anvendelig for at kommunen skulle få noen hjemmel til å kreve reseksjonering, var bestemmelsen om kommunens plikt til å forfølge ulovligheter etter plan- og bygningsloven § 32-1.

4.3 Regelen om kommunens rett til å kreve reseksjonering etter eierseksjonsloven av 2017

En nyvinning ved eierseksjonsloven av 2017 var kommunens rett til å kreve reseksjonering. Regelen er plassert i § 22, og første ledd lyder som følger:

«Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen

⁷⁴ Prop.39 L (2016–2017) s. 84.

pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetsenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene».

Innledningsvis er det verdt å merke seg at bestemmelsen i § 22 første ledd er en såkalt «kan»-bestemmelse. Dette innebærer at det vil være opp til kommunens frie skjønn å avgjøre hvorvidt det skal kreves reseksjonering dersom vilkårene i § 22 første ledd er oppfylt. Dette skjønnet vil kun være begrenset av den såkalte læren om myndighetsmisbruk.⁷⁵ Det er med andre ord opp til kommunen å avgjøre hvorvidt det skal kreves reseksjonering eller ikke, men avgjørelsen må ikke basere seg på utenforliggende hensyn, være vilkårlig, eller fremstå sterkt urimelig.⁷⁶ Skulle derimot kommunen få kjennskap til et avvik av betydning som innebærer ulovligheter, har kommunen en plikt til å forfølge ulovligheten jf. pbl. § 32-1 så langt overtredelsen ikke er av mindre betydning. Dette kan forekomme dersom formålet ikke samsvarer med det som er seksjonert. Jeg kommer tilbake til dette senere.

Første ledd første punktum setter vilkår for hva som må til for at kommunen skal kunne kreve reseksjonering, nemlig at det foreligger et «*avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetsene*». Utrykket «avvik av betydning» tar sikte på å unnta mindre avvik av liten eller ingen betydning i praksis.⁷⁷ I proposisjonen er det antydning at et arealavvik på ti prosent bør kunne betraktes som et avvik av betydning.⁷⁸ Om dette skal beregnes av primærrom, bruksareal eller bruttoareal, eventuelt om sekundærareal skal tas med i betraktning, er det ikke gitt noen retningslinjer på. Det gir dermed noe rom for tolkning rundt hva som er et arealavvik på 10 prosent. Som et utgangspunkt må «*avvik av betydning*» avgjøres konkret og skjønnsmessig.⁷⁹ At en seksjon er laget med tre oppholdsrom og ikke fire, eller at fellesarealer er noe annet utformet enn på tegningene vil ikke være avvik av betydning. På den annen side vil det alltid være

⁷⁵ Se for eksempel Kjønstad mfl. (2017) s. 186.

⁷⁶ Se for eksempel Holth og Winge (2017) s. 212.

⁷⁷ Wylér 2020 s. 140.

⁷⁸ Prop.39 L (2016–2017) s. 163.

⁷⁹ Prop.39 L (2016–2017) s. 164

et avvik av betydning om en eller flere bruksenheter ikke er bygget. Det samme gjelder dersom formål ikke samsvarer med det som er seksjonert etter fjerde ledd.⁸⁰

Tidspunktet for når kommunen tidligst kan pålegge reseksjonering er satt til ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og først da kan det fastslås om vilkårene til å kreve reseksjonering er oppfylt. Når vilkåret for avvik av betydning er oppfylt og ferdigattest er gitt «kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten». Pålegget kan altså kun gis til de seksjonseierne som er berørt av avviket, med andre ord alle som eier seksjoner som har avvik av betydning fra det som er seksjonert. Disse må reseksjonere etter reglene i § 20. Dersom det skulle vise seg at en seksjon har fått større areal enn inntegnet ved seksjoneringen, skulle nevneren i sameiebrøken vært større, noe som kan føre til at sameiebrøken må endres. I så fall kan den eller de aktuelle seksjonseierne ikke seksjonere alene fordi vilkåret om å ikke endre sameiebrøken for de øvrige etter § 20 tredje ledd ikke er oppfylt.⁸¹

Det må imidlertid nevnes at dersom seksjonseieren selv skulle ønske å reseksjonere må dette skje etter reglene i § 20 eller § 21, og da må panthaver samtykke til reseksjonering. Det er altså kun når kommunen krever reseksjonering at panthaver ikke trenger å samtykke til reseksjoneringen. Ved pålegg fra kommunen trenger heller ikke seksjonseier som har fått pålegget en beslutning fra styret i sameiet.

Første ledd tredje punktum sier at «reseksjoneringen kan gjennomføres uten panthavers samtykke, og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene». En slik bestemmelse må til for å gjøre bestemmelsen effektiv; dersom kommunens krav på reseksjonering skulle være betinget av samtykke fra panthaver, ville retten ofte bli illusorisk, da panthavere neppe vil gå med på en reseksjonering som innebærer at arealet på seksjonen de har pant i reduseres.

§ 22 annet ledd fastsetter ytterligere regler for kommunens rettigheter, men denne omhandler sletting av seksjoner. Bestemmelsen lyder:

⁸⁰ Wyler 2020 s. 140

⁸¹ Wyler 2020 s. 141

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

Annet ledd gir kommunen rett til å slette seksjoneringen dersom det ikke har blitt ferdig bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst. Ofte vil utbygger gjøre slettingen av eget tiltak ettersom det er enklere å selge tomten hvis det ikke er noe seksjoneringsvedtak. Andre tilfeller der utbygger er konkurs eller seksjonene er overbeheftet vil medføre at seksjonseiere ikke sletter selv. I disse tilfeller trenger ikke kommunen å gi noe pålegg om sletting og kan gjøre dette selv. Etter andre ledd fjerde punktum trenger ikke kommunen noe samtykke fra de som måtte ha pant i seksjonen og slettingen kan dermed utføres av kommunen. Grunnvilkåret for sletting er at det ikke har blitt ferdig utbygd to eller flere bruksenheter innen fem år fra tinglysningen av seksjonene. Bestemmelsen må forstås slik at «ferdig utbygd» må oppfylle minstekravene etter § 7. Dersom to bruksenheter oppfyller minstekravene etter § 7 vil kommunen ikke kunne kreve sletting. For næringsseksjoner vil det være tilstrekkelig at den er klart avgrenset og har egen inngang jf. § 7 bokstav c).⁸²

Vedtaket om sletting vil være et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2, og derfor vil seksjonseier/seksjonseiere bli varslet og gis mulighet til å uttale seg før slettingen gjennomføres.⁸³ Etter eierseksjonsloven § 16 annet ledd kan pålegg om reseksjonering påklages til departementet. Selv om kompetansen er delegert bort til departementet vil det likevel være fylkesmannen som behandler klagen. Når vedtaket om sletting er endelig skal kommunen etter fjerde punktum sende melding til Kartverket om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen.⁸⁴ Deretter sletter

⁸² Wyler 2020 s. 142-143.

⁸³ Wyler 2020 s. 143.

⁸⁴ Wyler 2020 s. 143.

Kartverket seksjoneringen i grunnboken. Kartverket sender da melding til kommunen om sletting og kommunen fullfører sletting av seksjonene i matrikkelen og utsender matrikkelbrev.⁸⁵

Tredje ledd lyder:

«Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.»

Av tredje ledd følger det hvordan slettingen skal gjennomføres. Kommunen skal gi frist for å søke reseksjonering som er på minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen kan kommunen etter varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Her gir ordlyden «kommunens pålegg» uttrykk for at det er seksjonseiere som selv skal utføre slettingen. Klageretten vil følge av de alminnelige reglene i forvaltningsloven. Seksjonseiere, panthavere og andre med tinglyste rettigheter vil også kunne klage på vedtaket jf. forvaltningsloven § 28.⁸⁶ Ileggelse av tvangsmulkt må også suppleres med forvaltningslovens regler om enkeltvedtak.⁸⁷ Før kommunen kan gi pålegg må de som pålegget retter seg mot ha et forhåndsvarsel og mulighet til å uttale seg etter forvaltningsloven § 16. Deretter kan kommunen gi frist for å søke reseksjonering som minst må være på 30 dager. Klages det på pålegget vil det være naturlig at den gis oppsettende virkning slik at prosessen innstilles til klagen er avgjort etter forvaltningsloven § 42.

Dersom kommunen ikke mottar søknad om reseksjonering innen fristen må det sendes nytt varsel om tvangsmulkt. Loven sier ikke noe om hvordan dette varselet skal utformes eller om det skal inneholde noen frist, men i tråd med reglene om forhåndsvarsling og ettersom tvangsmulkt er et inngripende vedtak, bør det gis nærmere informasjon om hva tvangsmulkten innebærer. Varselet om tvangsmulkt kan sendes til alle som pålegget er rettet mot, men dersom noen velger å ikke etterkomme pålegget bør det kun være de som blir ilagt tvangsmulkt. Hvor stor mulkten bør være og hvor lang fristen kan være fremgår ikke i loven og er opp til kommunen å

⁸⁵ Wyler 2020 s. 143.

⁸⁶ Wyler 2020 s. 143.

⁸⁷ Wyler 2020 s. 141-142.

fastsette. Mulkten bør derfor være av en slik størrelse at den eller de som får pålegget velger å følge pålegget.⁸⁸ Det følger også av forvaltningsloven § 51 annet ledd at «tvangsmulkt påløper ikke dersom etterlevelse blir umulig, og årsaken til dette ikke ligger hos den ansvarlige.» Det bør derfor kun ilegges tvangsmulkt til de seksjonseierne som ikke vil medvirke til reseksjonering.⁸⁹

Tredje ledd er nødvendig for å gjøre loven effektiv. En tvangsmulkt vil tvinge den eller de som har fått pålegget til å utføre reseksjoneringen. Tredje ledd muliggjør dermed at loven kan virke med sin hensikt.

Fjerde ledd lyder:

«Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.»

Fjerde ledd gir kommunen rett til å kreve reseksjonering dersom en eiendom eller bruksenhet endrer formål fra bolig til næring eller motsatt. Det må være tale om en bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d. Kommunen kan da pålegge seksjonseierne å reseksjonere. Styret eller andre øvrige kan dermed ikke motta pålegget. Det er kun den eller de seksjonseierne det gjelder som kan motta pålegget og som skal sende inn søknad om reseksjonering. Det er ikke nevnt noe om tvangsmulkt i fjerde ledd og tredje ledd henviser til at tvangsmulkt skal gjelde første ledd.⁹⁰ Dette må tolkes slik at tvangsmulkt kun gjelder første ledd og det vil derfor ikke være mulig for kommunen å bruke tvangsmulkt til reseksjonering ved formålsendring.

⁸⁸ Wyler 2020 s. 141-142.

⁸⁹ Prop.39 L (2016–2017) s. 86.

⁹⁰ Wyler 2020 s. 143.

4.4 Ulovlighetsoppfølging – Mulig plikt til reseksjonering for kommunen

Dersom en kommune er kjent med en feilaktig seksjonering er et interessant spørsmål om de da plikter å kreve reseksjonering etter pbl. § 32-1 som lyder:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt eller i medhold av denne loven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.»

Spørsmålet blir så om en feilseksjonering er en «ulovlighet» og om den er av «mindre betydning». Er overtredelsen av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. I utgangspunktet vil jeg være i tvil om det i de fleste tilfeller, i det hele tatt vil være ulovlig at faktiske forhold ikke stemmer med seksjoneringsvedtaket. Eventuelt må faktiske forhold avvike så sterkt fra seksjoneringsvedtaket at det mulig kan ses på som ulovlig. Eksempelvis at utbygger har vært grovt uakt-som under utbyggingen og kjøpere av seksjonene lider store økonomiske tap som følge av feilseksjonering. Det kan mulig utløse en plikt for kommunen til å kreve reseksjonering. Formålsendring er også noe kommunen mulig kan plikte og kreve reseksjonering for. Dersom en bruker en nærings-eiendom til bolig vil det være ulovlig, mens spørsmålet blir så om ulovligheten er «av mindre betydning»

Ser en nærmere i forarbeidene om kommunens plikt til ulovlighetsoppfølging innebærer begrepet «mindre betydning» noe spillerom for kommunen med hensyn til å velge hvilke ulovligheter som skal følges opp.⁹¹ Kommunen står dermed noe fritt til å selv velge hvilke ulovligheter de skal følge opp og jeg ser det i utgangspunktet dermed tvilsomt at kommunen får noen nevneverdig plikt til å kreve reseksjonering eller sletting av seksjoner.

4.5 § 22 sitt virkeområde i tid

Eierseksjonsloven fra 2017 trådte i kraft fra 01.01.2018 og gir som nevnt kommunen hjemmel til å kreve reseksjonering og sletting når lovens vilkår er oppfylt. I denne delen av oppgaven vil jeg ta for meg bestemmelsens virke i tid, samt drøfte om loven kan ha tilbakevirkende kraft.

⁹¹ Prop. 45 L (2007-2008) s. 353.

Tidspunktet for når kommunen tidligst kan kreve reseksjonering er satt til ferdigattest. En naturlig tolkning av loven vil være at alle seksjoner som har fått ferdigattest etter 01.01.2018 vil gi kommunen tilgang til å kreve reseksjonering dersom vilkårene i loven er oppfylt. Det betyr at de som har seksjonert etter vilkår fra tidligere lov da det ikke var mulig å få pålegg om reseksjonering nå kan få pålegg om reseksjonering dersom ferdigattest er utsendt etter 01.01.2018. Utbygger vil dermed på tidspunktet det ble seksjonert ikke ha i tankene at det kan være mulig for kommunen å kreve reseksjonering og reseksjonering skjer dermed når utbygger ser seg tjent med det.⁹² Spørsmålet blir da om loven kan anses å ha en tilbakevirkende kraft jf. Grunnloven § 97.⁹³ Ettersom den får anvendelse på påbegynte seksjoner før loven trådte i kraft 01.01.2018. I utgangspunktet er lovens vilkår ferdigattest og når seksjonseiere ikke har fått ferdigattest før loven trådte i kraft vil kommunen kunne kreve reseksjonering gitt at vilkår er oppfylt. På den annen side har en seksjonert en eiendom i god tro om at den ikke kunne reseksjoners på et senere tidspunkt med mindre seksjonseier selv så seg tjent med det. Å mene at loven får tilbakevirkende kraft vil dermed ikke være urimelig.

Når det gjelder sletting av seksjoner er vilkåret at det ikke er bygget ut to eller flere bruksenheter innen fem år fra seksjonen ble tinglyst. Jeg tolker dette dithen at fra 01.01.18 kan alle seksjoner der det ikke er bygget ut to eller flere bruksenheter innen fem år fra seksjonen ble tinglyst kan slettes. Seksjoner fra 01.01.13 eller tidligere kan dermed slettes gitt at vilkår i loven er oppfylt. Spørsmålet blir også her om det vil være å gi loven tilbakevirkende kraft ettersom seksjonseiere nå risikerer at seksjoner slettes, noe en ikke var kjent med da en utført seksjonering gitt at det var før 01.01.2018.

At seksjoner fra 2011 som ikke er bygget blir slettet vil trolig være å anse som at loven har tilbakevirkende kraft ettersom seksjonseiere var kjent med at seksjonene ikke noen gang kunne slettes. Det kan tenkes at utbygger i påvente av verdistigning i et område velger å vente mange år med å bygge og belager seg på å søke ny rammetillatelse senere, eller får problemer med grunnforhold som videre fører til en tvist mellom utbygger og entreprenør. Saker for retten kan ta lang tid, noe som kan føre til at fem års fristen utløper. Det vil i slike tilfeller også kunne ses på som urimelig at seksjoner skal slettes når seksjonene var tinglyst i en tid der gjeldende rett ikke tillot sletting.

⁹² Prop.39 L (2016–2017) s. 84.

⁹³ Grunnloven § 97.

Som nevnt i forarbeidene vil det være lite sannsynlig at seksjonen noen gang blir bygget dersom utbyggingen tar mer enn fem år. Det må imidlertid nevnes at selv om det er lite sannsynlig at noe bygges er det ikke entydig med at det ikke vil bli bygget. Det kan dermed i noen tilfeller virke urimelig for seksjonseiere at seksjonene slettes dersom det faktisk var en reell mulighet for at det ble bygget, noe som peker mot at loven vil få tilbakevirkende kraft. Tross dette vil loven etter mitt syn ha en hensiktsmessig effekt og er i tråd med lovens intensjon, nemlig å slette seksjoner som aldri blir bygget. At kommunen foretar sletting av luftsloft etter at seksjonseierne er varslet jf. forvaltningsloven § 2 og det ikke kommer innvendinger fra seksjonseiere vil ikke være til skade for noen at luftsloft slettes, det vil derimot medføre en mer korrekt matrikkel. Seksjoner som ikke er bygget på flere tiår vil mest sannsynlig også være glemt av seksjonseier og en sletting av seksjoner seksjonseiere hadde glemt at eksisterte, vil ikke være av negativ betydning for seksjonseiere.

Selv om det kan reises tvil om § 22 har tilbakevirkende kraft vil det både for utbygger og seksjonseier i nesten alle tilfeller ha liten eller ingen betydning i praksis. Også her er det avgjørende hva kommunen foretar seg ettersom de «kan» og ikke må pålegge resekjonering eller foreta sletting. Det vil nok også være av kommunens ønske å opptre på en slik måte for å ivareta både utbygger og seksjonseiers interesse. Så langt utbygger og seksjonseier fører en god dialog med kommunen kan jeg ikke se for meg at loven kan ha tilbakevirkende kraft

Det må også nevnes at en rammetillatelse står seg i tre år. Dersom ikke utbygger ikke har startet å bygge innen tre år må det søkes om ny rammetillatelse og mulig ny seksjonering. Ettersom kommunen står fritt til å endre planer kan det fort hende at det som tidligere var seksjoner ikke lenger er lov å bygge etter nye planer. Kommunen kan dermed slette seksjonene uavhengig av om loven har tilbakevirkende kraft eller ei. For panthaver vil det heller ikke ha noen betydning om en seksjon som ved et senere tidspunkt ikke ville vært lov å bygge slettes.

4.6 Kommunenes praktisering av bestemmelsen i § 22

Som nevnt ovenfor, gir bestemmelsen i § 22 ingen plikt for kommunen til å iverksette resekjonering eller sletting av seksjoner, men kun en skjønnsmessig adgang til å gjøre dette. At regelen gir kommunene et slikt skjønn, kan innebære at bestemmelsen vil praktiseres ulikt.

Jeg har hentet inn svar fra fire kommuner vedrørende praktisering av eierseksjonsloven § 22. Disse er Oslo, Trondheim, Rælingen og Nittedal kommune. Mitt mål med undersøkelsen var å få innsyn i en sak der kommunen bruker sin hjemmel i § 22. Dette lot seg ikke gjøre da alle kommunene jeg har fått svar fra skriver at ingen har brukt § 22 under noen omstendigheter.

Oslo kommune skriver at § 22 er en «kan»-paragraf. Oslo kommune har dermed valgt å ikke benytte seg av § 22. Trondheim kommune skriver også at de ikke har noen pålegg om reseksjonering og det finnes dermed ingen saker. Trondheim kommune skriver videre at i de fleste tilfeller velger fortsatt utbyggere å vente med seksjonering til etter igangsettelsestillatelse. Grunnen til dette er at Trondheim kommunene er langt innenfor saksbehandlingsfristen på seks uker. Fristen er for øvrig tolv uker og ikke seks som Trondheim kommune skriver. Nittedal kommune skriver at de hverken har brukt eller vurdert en sak i forhold til § 22. Rælingen kommune skriver også at de aldri har brukt retten til å kreve reseksjonering, men hvis det blir nødvendig vil de nok bruke den i fremtiden. Videre skriver de at: «De fleste som søker om seksjonering gjør det ved rammetillatelse. Det har selvfølgelig med lån i banken å gjøre».

Mine undersøkelser viser til at ingen av kommunene har benyttet seg av § 22. Det må riktignok nevnes at det finnes mange kommuner i Norge, og mine undersøkelser trenger ikke være representative for alle landets kommuner. Det er likevel grunn til å tro at undersøkelsene gir en indikasjon på praksis. Det må også understrekes at jeg har fått svar fra to av de tre største kommunene i landet, derav den største gjennom Oslo kommune. Oslo kommune fikk gjennom høringsinstansen tillagt mye vekt av departementet. Praksis av § 22 i Oslo kommune har jeg dermed tillagt mye vekt i mine vurderinger.

4.7 Fordeler og ulemper ved dagens bestemmelse vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1

Sett i lys av praksis fra Oslo, Rælingen, Trondheim og Nittedal kommune viser mine undersøkelser at § 22 ikke praktiseres. Det betyr ikke nødvendigvis at § 22 er en ulempe vurdert ut fra formålsbestemmelsen. Selve § 22 i seg selv medfører en viktig fordel i at kommunen nå kan kreve reseksjonering og sletting av seksjoner når lovens vilkår er oppfylt. Det er en viktig fordel for å sikre lovens interessenter i formålsbestemmelsen. Av tidligere nevnte ulemper nevnt i 3.4 vil § 22 kunne rette opp i disse ulempene og medføre økt troverdighet til matrikkelen, som videre fører til klare eiendomsforhold, samt bygger opp under formålsbestemmelsen til

matrikkellova. Nemlig å sikre et *pålitelige* register (matrikkel) over alle faste eiendommer i landet. For eksempel et felles uteareal som aldri har blitt seksjonert, men plassert på feil sted medfører uklare forhold rundt hvem som har vedlikeholdsplikt og bruksrett. Uklare forhold for eierseksjonssameiet som felleskap vil dermed kunne kreves rettet opp av kommunen slik at de uklare forholdene/ feil i matrikkelen ikke vedvarer. Et arealavvik på 20 prosent vil kunne føre til feil beregning av felleskostnader og skatter. Det er også noe kommunen vil kunne rette opp i. Bruker kommunen sin hjemmel aktivt slik den er tiltenkt av lovgiver vil de ha en meget positiv effekt for lovens interessenter etter formålsbestemmelsen. Ikke minst en samfunnsmessig sikkerhet knyttet til korrekte eiendomsopplysninger, noe som gagnar alle.

Selve ulempen § 22 medfører for lovens interessenter i formålsbestemmelse er todelt. Den ene ulempen er at § 22 er en «kan»-bestemmelse. Kommunen har dermed ingen plikt til å foreta hverken reseksjonering eller sletting. Den andre ulempen ligger i praktiseringen av loven, nemlig at den slik mine undersøkelser viser, ikke praktiseres i det hele tatt. Dette tyder på at lovgiver har gitt kommunene en for stor grad av frihet. At kommunene skulle fotfølge et hvert byggeprosjekt har nok aldri vært lovgivers intensjon, men at kommunene ikke bruker sin hjemmel i det hele tatt har definitivt ikke vært lovgivers intensjon.

At § 22 ikke kommer til anvendelse er meget uheldig når § 8 er vedtatt med bakgrunn i at kommunen senere vil rette opp i eventuelle feilseksjoneringer/avvik. Departementet har tidligere uttalt som følger:

«De problematiske konsekvensene av utbygging i strid med seksjoneringen kan imidlertid *i stor grad nøytraliseres* ved at kommunen får hjemmel til å kreve reseksjonering av slike bygg, jf § 22».⁹⁴

Sett i lys av dagens praksis kan det departementet uttaler som «stor grad nøytraliseres» byttes ut med «i ingen grad nøytraliseres». Når de kommunene jeg har undersøkt fastslår at de ikke praktiserer § 22 leder det oss videre til spørsmålet om hvorfor det har blitt slik. Som nevnt er § 22 en «kan» bestemmelse, men selve opphavet til at kommunen ikke praktiserer reseksjonering er nok fordi at kommunene ikke har noe system som er ment for å avdekke feilseksjoneringer/avvik. Som nevnt tidligere har det blitt forespurt av flere under høringsinstansen om

⁹⁴ Prop.39 L (2016–2017) s. 81.

hvordan en skal oppdage avvik, men det har aldri blitt besvart. Det betyr at kommunen må gjøres oppmerksom på feilseksjoneringer gjennom andre kanaler. Det kan være fra blant annet seksjonseiere eller andre interessenter, men hvordan skal seksjonseiere kunne gjøre kommunen oppmerksom på feilseksjoneringer når de ikke er kjent med at kommunen har hjemmel til å kreve reseksjonering. En kan ikke forvente at den enkelte seksjonseier er godt kjent med reglene i eierseksjonsloven og dermed heller ikke at seksjonseiere er kjent med kommunens rett til å kreve reseksjonering. Jeg går dermed ut fra at når kommunen ikke gjør tiltak for å avdekke feilseksjoneringer/ avvik eller at andre gjør kommunen oppmerksom på det, vil nok kommunene heller ikke bruke sin hjemmel i § 22 av nevneverdig grad. Praksis ved tidligere rett med reseksjonering var at avvik bare blir rettet dersom hjemmelshaver ser seg tjent med det.⁹⁵ Dette vil fortsatt kunne gjøre seg gjeldende dersom kommunen ikke praktiserer bestemmelsen.

Som diskutert vil nok heller ikke kommunens plikt til ulovlighetsoppfølging utløse noen plikt til reseksjonering av nevneverdig grad. En står dermed igjen med ulempene § 8 medfører uten at § 22 retter opp i disse ulempene slik lovgiver har ment. Lovgiver virker også og ha vedtatt § 8 med tanker om at kommunen skal rette opp i mulige ulemper seksjonering ved rammetillatelse medfører. Sett i etterkant kan det hende lovgiver ikke hadde tillat seksjonering ved rammetillatelse for bestående og planlagte bygg, dersom lovgiver var klar over hvordan kommunene kom til å praktisere § 22.

4.8 Er bestemmelsen om kommunens rett til å kreve reseksjonering etter § 22 hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1?

Bestemmelsen i § 22 er ikke hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1. Dette fordi bestemmelsen har gitt kommunen for stor «frihet» gjennom «kan»-bestemmelsen. Ut over det er bestemmelsen meget hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1. Sagt med andre ord er bestemmelsen konstruert for å ivareta de hensyn formålsbestemmelsen er ment å ivareta. Bestemmelsene vil kunne bidra med en økt troverdighet til matrikkelen og dermed sikre klare og pålitelige eiendomsforhold. Tilfellet er dessverre at en slik positiv tilnærming ikke eksisterer da kommunene etter min undersøkelse viser seg og ikke bruke sin hjemmel slik det var tiltenkt av lovgiver. Totalt sett veier dermed ulempene på nåværende tidspunkt tyngre en fordelene for lovens interessenter etter formålsbestemmelsen. Når det er sagt utelukker jeg ikke

⁹⁵ Prop.39 L (2016–2017) s. 84.

at det motsatte kan være tilfelle dersom kommunene praktiserer sin hjemmel i et slikt omfang lovgiver har ment. Det vil også medføre økt grad av rettsikkerhet.

5 Oppsummering og konklusjoner

Bestemmelsen i §8 om seksjoneringspunktet skaper ikke mye tolkning rundt rettsregelen. Det går klart frem at når rammetillatelsen er gitt er da det tidligst kan seksjoneres både for bestående og planlagte bygg. Sammenlignet med tidligere rett som medførte spørsmål om grenseskille mellom bestående og planlagte bygg, og hvilken «igangsettelsestillatelse» det kan seksjoneres ved, vil gjeldene rett luke bort slike tolkningsspørsmål gjennom en klarere regel som sikrer en høy grad av forutberegnelighet og effektivitet sammenliknet med tidligere rett.

Selve avveiningen om § 8 er hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1 har ikke vært lett, da det er en rekke motstridene hensyn i formålsbestemmelsen. I hovedsak medfører seksjonering ved rammetillatelse en klart størst fordel for utbyggere gjennom tidligere finansiering, men også for den enkelte seksjonseier, sameiet som felleskap og samfunnet i form av en mer hensiktsmessig organisering av sameier. Ulempene ved å tillate seksjonering ved rammetillatelse er at det som blir bygget ikke stemmer med seksjoneringsvedtaket, eller ikke blir bygget i det hele tatt. Dette vil medføre feil i matrikkelen som videre fører til uklare eiendomsforhold. Det store usikkerhetsmomentet er hvor ofte ulempene vil inntreffe, noe som er svært vanskelig å fastslå, men som trolig vil være av et ikke ubetydelig omfang. En står dermed igjen med kjente fordeler som en vet vil inntreffe og en rekke meget uheldige ulemper med stor usikkerhet til hvor ofte de vil inntreffe. Min beslutning falt på at seksjonering ved rammetillatelse ikke er hensiktsmessig vurdert ut fra § 1 ettersom jeg mener ulempene veier tyngre en fordelene. Det mener jeg fordi at graden av usikkerheten til ulemper er så stor, samt tyngden av mulige ulempene interessentene i formålsbestemmelsen vil bære med seg er meget tungtveiende. Det må imidlertid sies at i forbindelse med min beslutning ligger det nok litt i bakhodet at jeg er kjent med noe praksis av hvordan kommuner praktiserer § 22.

Bestemmelsen i § 22 innebærer en hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering og sletting av seksjoner. Bestemmelsen er en nyskapning og kan ikke sammenliknes med tidligere rett. Bestemmelsen er grei å forstå, oversiktlig og sikrer til en viss grad effektivitet og forutberegnelighet. Dette er gjort med å fastslå regler som er enkle å forstå, klar prosess for hva, av hvem

og hvordan reseksjonering og sletting skal utføres. Bestemmelsen inneholder også klare tidspunkter å gå ut fra som ferdigattest og tinglysning. Bestemmelsen sikrer også «muligheten» til effektivitet gjennom kommunens rett til å ilegge tvangsmulkt og at kommunen ikke trenger panthavers samtykke for å kreve reseksjonering. Grunnen til at jeg bruker ordet «muligheten» til effektivitet er på grunn av ordlyden «kan» i bestemmelsen. Det innebærer at kommunene velger selv om de vil kreve reseksjonering eller sletting. Hvor effektiv bestemmelsen vil være avhenger dermed av hva kommunen foretar seg i praksis.

Bestemmelsen skaper også noe rom for tolkning. Jeg tenker da på vilkåret for å kreve reseksjonering som er «avvik av betydning». Det gis noen retningslinjer i forarbeidene om hva som er å anse som «avvik av betydning», men utover disse er det ikke helt klart hva som ligger i lovens ordlyd. Dette kan bli et vesentlig element i en reseksjonerings sak etter pålegg fra kommunen, men i utgangspunktet vil nok ikke kommunen ønske å opptre på en slik måte at de krever reseksjonering dersom det er tvil til om lovens vilkår er oppfylt. Eventuelle tolknings spørsmål vil nok dermed sjeldent eller aldri oppstå. Lovens virke i tid vil nok i praksis heller aldri bli noe problem så lenge kommunene ønsker å opptre på en ryddig måte. Jeg ser dermed på bestemmelsen i § 22 som gode rettsregler som sikrer forutberegnelighet til hvordan loven skal tolkes og «mulighet» til effektivitet i bestemmelsen.

Selve bestemmelsen i § 22 konkluderer jeg med at ikke er hensiktsmessig vurdert ut fra formålsbestemmelsen i § 1. Som nevnt er dette som følge av ordbruken «kan». Kommunen har fått en for stor frihet til å velge om de vil kreve reseksjonering, og praksisen bærer sterkt preg av dette. Ut over det er bestemmelsen meget godt egnet, og en kan også si at bestemmelsen i § 22 er skapt for å ivareta de hensyn lovens formålsbestemmelse skal ivareta, men forutsetter at bestemmelsen praktiseres. Praktiserer kommunen bestemmelsene vil det føre til økt troverdighet til matrikkelen og dermed klarere eiendomsforhold.

Avslutningsvis ønsker jeg å si at ulemper som følge av feilreseksjoneringer både med gjeldene og tidligere rett vil være vanskelig å måle. Det finnes hverken ved gjeldene eller tidligere rett noen gode systemer som kan avdekke feilreseksjoneringer. Saker der det oppstår problemer/tvist knyttet til en feilreseksjonering, vil som oftest om ikke alltid være av en slik karakter at man løser tvisten partene mellom. Med rettssystemet, samt kostnader til det å prøve rettslige spørsmål for retten i Norge gjør at terskelen er svært høy. Det finnes dermed lite eller ingen rettspraksis.

Ola og Kari Normann vil nok heller ikke ha kunnskap som er nødvendig for å forstå/ finne ut av når de har blitt påført ulemper som følge av en feilseksjonering. Dette kan for eksempel være at tomtegrensen eller boarealet er registrert feil som medfører for høy eiendoms eller formueskatt. Å skape et system som sikrer rettsikkerhet som verner de enkelte seksjonseiere er dermed viktig.

Det må også nevnes at det å lage lover uten å vite hvilke konsekvensen tidligere rett hadde, vil gjøre det vanskelig å fatte gode beslutninger for en ny lov som skal regulere samme forhold som tidligere rett. Å bruke sannsynlighetsgjøringer slik som er gjort under forarbeidene til gjeldene rett, er ikke nødvendigvis feil, men det kunne styrket beslutningsgrunnlaget å legge til grunn et empirisk grunnlag.

5.1 Forslag til løsning på problemet knyttet til praktisering av § 22

Effektiviteten i § 22 kunne vært løst med å legge inn en bestemmelse som gir kommunen en plikt til å foreta en slags seksjoneringskontroll etter igangsettelsestillatelse i for eksempel i fem prosent av byggeprosjektene i kommunen per år. En plikt om en slik kontroll kunne også skapt en sterk signaleffekt til utbyggere som dermed ville vært mer påpasselig med å påse at seksjoneringsvedtaket stemmer med det som faktisk bygges. Et annet forslag kunne vært å etablere et datasystem/IKT løsning som fanger opp uoverensstemmelser mellom seksjoneringsvedtaket og det som blir bygget.

Kildeliste:

Litteratur:

Auris L. Everett og Inger Furseth. Masteroppgaven. Hvordan begynne og fullføre 2. utgave, Oslo: Universitetsforlag, 2012.

Byggesaksforskriften: (SAK10) med veiledning

Tilgjengelig 01.01.2016 på:

<https://dibk.no/regelverk/sak/2/6/6-4/>

Byggfakta: *Skal ha brukt 1,2 milliarder på Britannia Hotell*

Tilgjengelig 28.03.2019 på:

<https://www.byggfakta.no/skal-ha-brukt-1-2-mrd-pa-britannia-hotel-142497/nyhet.html>.

Holth, Fredrik og Nikolai K. Winge. *Plan- og bygningsrett kort forklart* 1. utgave, Oslo: Universitetsforlaget, 2017.

Kart og eiendomsinformasjon: *Matrikkelen*

Tilgjengelig på:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/matrikkelen/#gref>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Veilederen til eierseksjonslovens offentlige regler» 12.02.2018

Kjønstad, Asbjørn, Aslak Syse, Morten Kjelland. *Velferdsrett 1: Grunnleggende rettigheter, rettsikkerhet og tvang* 6. utgave, Oslo: Gyldendal Juridisk, 2017.

Rapport fra ekspertutvalg oppnevnt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter»

Regjeringen: *Svar på henvendelse om lovlig etablert bruk ved seksjonering av boenhet*

Tilgjengelig 11.01.2018 på:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/svar-pa-henvendelse-om-lovlig-etablert-bruk-ved-seksjonering-av-boenhet/id2590399/>.

Skoghøy, Jens Edvin A. *Rett og rettsanvendelse*, Oslo: Universitetsforlaget, 2017.

Wylér. *Eierseksjonsloven lovkommentar*, Oslo: Universitetsforlaget, 2020.

Lover:

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven)

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (Sameigelova)

Lov 28. mai 1976 nr. 36 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger.

Lov. 01. januar 1981 nr. 2 om pant (Panteloven).

Lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) (Opphevet)

Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) (Opphevet)

Lov. 17. juni 2005 nr. 101 om eigendomsregistrering (Matrikkellova)

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

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

Forarbeider:

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

Prop. 33 L (1995–1996) *Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).*

NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven

Rettspraksis:

Rt. 2010 s. 291.

2018 Drammen tingrett, saksnr: 17-127001TVI-DRAM.

Figurliste:

Figur 1. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Veilederen til eierseksjonslovens offentligrettslige regler» 12.02.2018

Vedlegg 1

Søknad om seksjonering

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

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige 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	
<input type="checkbox"/>	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)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

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

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



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway