



Høgskulen
på Vestlandet

MASTEROPPGAVE

Analyse av kommunal praksis etter
eierseksjonsloven av 2017

*Analysis of municipal practice of the
property unit ownership law of 2017*

Louis Amiand og Håkon Morvik Sky

Areal og eiendom

Institutt for byggfag

Veileder: Børge Aadland

20.05.2022

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle

kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1

Forord

Denne oppgaven representerer slutten på den 2-årige mastergraden «Areal og eiendom» ved Høgskulen på Vestlandet. Studieløpet har vært både lærerikt og utfordrende. Begge to gikk fra bachelor i Landmåling og eiendomsdesign til master i Areal og eiendom, da vi tidlig oppdaget en interesse for eiendomsfagene. Gjennom masterutdanningen har vi tilegnet oss bred kompetanse som har åpnet muligheter for å kunne arbeide med et fagområde vi begge har både respekt og lidenskap for. Allerede det første året ble vi enige om at vi ønsket å fordype oss i boligrett på masteroppgaven. Vi fulgte undervisningen til valgfaget «Boligrett og fordypning i eiendomsseksjonering» det andre semesteret og fant dette emnet interessant. Grunnen til at vi valgte eierseksjonering som fordypningsemne på masteroppgaven, var at vi begge ønsket å tilegne oss mer kompetanse på feltet.

Vi ønsker å rette en stor takk til vår veileder, Børge Aadland, som har både støttet og motivert oss gjennom arbeidet med denne oppgaven. Vi vil også takke Per Kåre Sky for å bidra med sitt perspektiv.

Sammendrag

Denne oppgaven handler om Oslo og Bergen kommunes praksis etter eierseksjonsloven. Vi har innhentet avslag og avvisninger på søknader om seksjonering/reseksjonering fra loven trådte i kraft, til og med januar 2022. Hensikten med dette var å undersøke på hvilket grunnlag kommunene fatter vedtak om avslag eller avvisning og for å se om det var noen særskilte forhold som er særlig fremtredende. For å finne ut av dette har vi formulert den følgende hovedproblemstillingen:

«Hvilke forhold er grunnlag for avslag/avvisning ved søknad om seksjonering/reseksjonering etter eierseksjonsloven § 12, i Oslo- og Bergen kommune».

Hovedproblemstillingen er konkretisert videre gjennom fire underproblemstillinger:

(1) Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad for store og små sameier?

(2) I flere av avslagene har eiendommen blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt. Hva skiller disse sakene, fra de sakene som ikke har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt?

(3) Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20 og reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 21?

(4) Hva er typisk for søknadene som har blitt avslått med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd (koblingsregelen)?

Vi har gjennom en kvantitativ innholdsanalyse utredet de fire forholdene for å avdekke hva kommunene hjemler vedtak om avslag og avvisning i. I analysen har vi rettet fokus mot materielle vilkår etter § 7 og de formelle kravene etter § 11. I tillegg har vi undersøkt andre forhold som er relevant etter eierseksjonsloven. Dette inkluderer hvilken type søknad som er fremsatt, om søknaden gjelder store eller små sameier og hvorvidt eiendommen har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt. Vi har også gjort en sammenligning mellom Oslo og Bergen, som følger av Vedlegg 1.

Studien inkluderer også klagesaker etter eierseksjonsloven som er behandlet av Statsforvalteren i Vestland, Trøndelag og Oslo og Viken. Innholdet fra klagesakene blir brukt for å avklare særskilte forhold i drøftingen.

I resultatkapittelet avdekker vi en del ulikheter knyttet til de fire underproblemstillingene. Det vises også til generelle funn fra analysen, som kan bidra til å besvare hovedproblemstillingen.

Abstract

This thesis is about Oslo and Bergen municipality's practice of the property unit ownership act. We have obtained the applications for sectioning/resectioning of properties, which have been refused or rejected by Oslo and Bergen municipality. The applications gathered for this study are dated from when the law took effect, until and including january 2022. The purpose of this was to investigate on what basis the two municipalities make the decision to refuse or reject the applications, and If there were any special circumstances which is particularly prominent. In order to make any assumptions, we formulated the following thesis statement:

«Which circumstances are grounds for refusal/rejection of applications for sectioning/resectioning according to the property unit ownership act § 12, in the municipalities of Oslo and Bergen?»

The main thesis statement is further concretizes through four sub-statements:

«(1) Are there any clear differences between the refusals or rejections of applications for large and small condominiums?

(2) In several of the refusals nad rejections, the properties have been sectioned/resectioned at a later date. What distinguishes these cases from those that have not been sectioned/resectioned at a later date?

(3) Are there any clear differences between the refusals/rejections of an application for sectioning, resectioning cf. The property unit ownership act § 20 and resectioning, cf. § 21?

(4) What is typical of the applications that have been rejected on the basis of the property unit ownership act § 7 third paragraph?»

Through a quantitative content analysis, we have investigated the four substatements in order to uncover what the municipalities base their refusals/rejections on. In the analysis, we have focused on the material terms for sectioning/resectioning according to § 7, and the formal requirements in § 11. In addition we have examined other factors which are relevant under the property unit ownership act. This includes which type of application that have been submitted, whether the application concerns large og small condominiums and whether the

properties have been sectioned or resectioned at a later date. We have also made a comparison between Oslo and Bergen, which is included as Appendix 1.

The study also includes complaints under the property unit ownership act, which are dealt with by the State Administrator in Vestland, Trøndelag and Oslo og Viken. The content of the complaints is used to clarify special matters in the discussion

In the results, we uncover a number of differences related to the four substatements. There is also some general findings from the analysis presented in the results, which may help to answer the thesis statement.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	I
Sammendrag	II
Abstract.....	III
Figurliste	VIII
Vedlegg	X
Kapittel 1: Innledning	1
1.1 Bakgrunn for oppgaven.....	1
1.2 Problemformulering	1
1.3 Oppgavens rammer og avgrensning	3
1.4 Oppgavens oppbygging	4
Kapittel 2: Teori	4
2.1 Innledning	4
2.2 Historiske og legislative hensyn bak vilkårene i eierseksjonsloven	5
2.2.1 Eierseksjonsloven av 1983.....	6
2.2.2 Eierseksjonsloven av 1997.....	7
2.2.3 Historisk boligbygging i Oslo og Bergen	8
2.3 Eierseksjonsloven § 5 - fravikelighet.....	11
2.4 Eierseksjonsloven § 7 – Vilkår for seksjonering	12
2.4.1 Eierseksjonsloven § 7 første ledd	12
2.4.2 Eierseksjonsloven § 7 andre ledd.....	17
2.4.3 Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.	18
2.4.4 Etablert bruk.....	20
2.5 Eierseksjonsloven § 11 – Krav til søknaden om seksjonering.....	21
2.5.1 Eierseksjonsloven § 11 første ledd	22
2.5.2 Eierseksjonsloven § 11 andre ledd.....	23
2.5.3 Eierseksjonsloven § 11 tredje og fjerde ledd	26

2.6 Eierseksjonsloven §§ 20 og 21 - Reseksjonering	27
2.6.1 Eierseksjonsloven § 20 – Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner	27
2.6.2 Eierseksjonsloven § 21 – Reseksjonering i andre tilfeller	29
2.7 Eierseksjonsloven kapittel III – fremgangsmåten ved seksjonering.....	31
2.7.1 Eierseksjonsloven § 15 – Gebyr for kommunens behandling av søknaden om seksjonering	32
2.8 Klagerett etter eierseksjonsloven	34
Kapittel 3: Metode	35
3.1 Innledning	35
3.2 Bakgrunn for valg av metode.....	35
3.3 Kvantitativ innholdsanalyse.....	37
3.4 Datainnsamling	38
3.5 Undersøkellesopplegg / kodeskjema	38
3.5.1 Kommuner	39
3.5.2 Statsforvaltere	44
3.6 Datakvalitet	45
3.7 Juridisk metode og rettskilderegler	46
Kapittel 4: Resultater	47
4.1 Innledning	47
4.2 Generelle funn fra analysen	48
4.3 Sammenligning mellom små og store sameier	54
4.4 Senere seksjonert/reseksjonert – ikke senere seksjonert/reseksjonert	60
4.5 Sammenligning mellom de ulike typene søknad	64
4.6 Koblingsregelen	67
Kapittel 5: Drøfting	72
5.1 Innledning	72
5.2 Generelle betraktninger.....	73

5.3 Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad for store og små sameier? ..	76
5.4 I flere av avslagene har eiendommen blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt. Hva skiller disse sakene, fra de sakene som ikke har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt?.....	78
5.5 Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20 og reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 21? ...	79
5.6 Hva er typisk for søknadene som har blitt avslått med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd (koblingsregelen)?.....	83
Kapittel 6: Konklusjon.....	88
Litteratur	91
Lover	92
Forskrifter	92
Forarbeider, utredninger mv.	93
Rettspraksis	93

Figurliste

Figur 1: Viser en oversikt over antall byggearbeider i Kristiania kommune, fra 1887 til 1911. Hentet fra "Beretning om Kristiania kommune for aarene 1887-1911" (Amnéus, Rolsted, & Høe, 1914, s. 167).	9
Figur 2: Viser utviklingen av antall seksjonerings for Oslo kommune i perioden 1962 til 1987 (Wessel, 2002, s. 305).....	10
Figur 3: Viser utviklingen av antall seksjonerings for Oslo kommune i perioden 1962 til 1987 (Wessel, 2002, s. 307).....	11
Figur 4: Utdrag fra mangelbrev i sak 202104604 fra Oslo kommune. Eksempel på feil ved sameiebrøk.	14
Figur 5: Utdrag fra sak 201910090 fra Oslo kommune.	23
Figur 6: Eksempel på situasjonsplan, hentet fra sak 201921255 fra Bergen kommune.	24
Figur 7: Eksempel på en plantegning, hentet fra sak 201921255 fra Bergen kommune	25
Figur 8. Viser antall saker mottatt fra statsforvalterembetene.	36
Figur 9. Viser fordeling av saker mottatt fra kommunene.	36
Figur 10: Viser utsnitt fra kodeskjema i Excel.	39
Figur 11: Viser utsnitt av bolig- og bygningsopplysninger fra matrikkelen. Hentet fra Infoland.no. Saksnummer 20202007405 i analysen.....	40
Figur 12: Viser utsnitt av bolig- og bygningsopplysninger fra matrikkelen. Hentet fra Infoland.no. Saksnummer 201817188 i analysen.....	41
Figur 13: Viser fordeling av avslag basert på hvilket år vedtaket ble gitt.	48
Figur 14: Viser antall avslag fordelt på hvilken type søknad det var.....	49
Figur 15: Viser fordeling av antall mangler basert på type søknad.	49
Figur 16: Viser hvor mange av avslagene som har formelle og materielle mangler ved søknaden.....	50
Figur 17: Viser fordelingen av formelle mangler i sakene.	51
Figur 18: Viser fordelingen av materielle mangler i sakene.	51
Figur 19: Viser en fordeling av antall avslag med antall mangler.	52
Figur 20. Viser en fordeling av hvem som sender inn søknadene om seksjonering/reseksjonering.....	53
Figur 21: Viser gjennomsnittlig antall mangler fordelt på ulike typer søkere.	53
Figur 22: Viser en oversikt over hvor mange eiendommer som har blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid.	54
Figur 23: Viser fordeling av avslag basert på antall seksjoner på eiendommen.	55
Figur 24: Viser fordeling av antall seksjoner i små sameier.....	55
Figur 25: Viser fordeling av søkere for små sameier.....	56
Figur 26: Viser fordeling av søkere for store sameier.....	56
Figur 27: Viser fordeling av type søknad for små sameier.	57

Figur 28: Viser fordeling av type søknad for store sameier.....	57
Figur 29: Viser formelle mangler for små sameier.	58
Figur 30: Viser formelle mangler for store sameier.....	58
Figur 31: Viser materielle mangler for små sameier.....	59
Figur 32: Viser materielle mangler for store sameier.	59
Figur 33. Viser de formelle manglene for eiendommene som på et senere tidspunkt er blitt seksjonert/reseksjonert.....	60
Figur 34. Viser de formelle manglene for eiendommer som ikke er blitt seksjonert/reseksjonert.	61
Figur 35. Viser de materielle manglene for eiendommene som på et senere tidspunkt er blitt seksjonert/reseksjonert.....	62
Figur 36. Viser de materielle manglene for eiendommer som ikke er blitt seksjonert/reseksjonert....	62
Figur 37: Viser gjennomsnittlig antall formelle- og materielle mangler.	63
Figur 38: Viser en oversikt over hvor mange av eiendommene som har blitt seksjonert/reseksjonert etter avslaget.	63
Figur 39: Viser formelle mangler for avslag på søknad om seksjonering.	64
Figur 40: Viser formelle mangler for avslag på søknad om reseksjonering jf. § 20.....	65
Figur 41: Viser formelle mangler for avslag på søknad om reseksjonering jf. § 21.....	65
Figur 42: Viser materielle mangler for avslag på søknad om seksjonering.....	66
Figur 43: Viser materielle mangler for avslag på søknad om reseksjonering etter § 20.....	66
Figur 44: Viser materielle mangler for avslag på søknad om reseksjonering etter § 21.....	67
Figur 45: Viser koblingsregelen delt inn i tre forhold. Figuren viser fordelingen av de sakene hvor kommunen har brukt § 7 tredje ledd i avslaget eller mangelbrevet.	68
Figur 46: Viser hvem som har vært søker i sakene kodene under § 7 tredje ledd.	69
Figur 47: Viser en oversikt av sakene fordelt på antall seksjoner - eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.	69
Figur 48: Viser om eiendommen er blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid eller ikke i sakene som er kodet under eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.	70
Figur 49: Viser en fordeling av de formelle manglene i sakene vi har kodet etter eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.....	70
Figur 50: Viser antall mangler (gjennomsnitt) for avslag etter § 7 tredje ledd, for eiendommer som er seksjonert/ikke seksjonert.	71
Figur 51: Viser når bygningen ble tatt i bruk i GAB-registeret. Figuren tar kun for seg saker etter § 7 tredje ledd.....	72

Vedlegg

Vedlegg 1 – Sammenligning mellom Oslo og Bergen kommune.

Vedlegg 2 – Søknadsskjema for seksjonering.

Vedlegg 3 – Søknadsskjema for reseksjonering.

Kapittel 1: Innledning

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Lov om eierseksjoner¹ (videre referert til som eierseksjonsloven) trådte i kraft 1. januar 2018. Eierseksjonsloven regulerer eieformen eierseksjoner, fastsetter vilkår for seksjonering av eiendommer og tilrettelegger for drift og administrasjon av eierseksjonssameier.

Det går frem av lovens § 1 at formålet er å «...sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften». Slik det går frem av ordlyden i formålsparagrafen, er eierseksjonsloven en rettighetslov. Det vil si at loven verner om rettighetene til rettssubjektene. Den skal «sikre interessene til [rettssubjektene] ... når et eierseksjonssameie opprettes og ved den videre driften». Videre går det frem av § 7 første ledd at «En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom», etterfulgt av lovens vilkår. Det vil si at ethvert rettssubjekt har rett til å få seksjonere eller reseksjonere en eiendom, dersom de oppfyller vilkårene som følger av loven.

Det er derfor vi ønsket å undersøke de søknadene etter eierseksjonsloven, som kommunen har avslått eller avvist. De sakene vil avsløre eventuelle feil som gjøres av den som søker, eller mangler ved eiendommen som gjør det vanskelig å oppfylle lovens vilkår for seksjonering og reseksjonering. Ved å velge en kvantitativ tilnærming i analysen, håper vi å få en bred oversikt over avslagsgrunnene på søknader om seksjonering og reseksjonering.

Det er tidligere gjennomført studier av eierseksjonsloven. Men etter vår erfaring, har ingen av de tidligere studiene analysert kommunal praksis i samme forstand som denne studien gjør.

1.2 Problemformulering

Hovedproblemstillingen vår er:

Hvilke forhold er avslagsgrunn ved søknad om seksjonering/reseksjonering etter eierseksjonsloven § 12, i Oslo- og Bergen kommune?

¹ LOV-2017-06-16-65 – Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

For å besvare hovedproblemstillingen har vi følgende underproblemstillinger:

- (1) Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad for store og små sameier?
- (2) I flere av avslagene har eiendommen blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt. Hva skiller disse sakene, fra de sakene som ikke har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt?
- (3) Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20 og reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 21?
- (4) Hva er typisk for søknadene som har blitt avslått med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd (koblingsregelen)?

Underproblemstillingene er utarbeidet med hensikt om å konkretisere den generelle hovedproblemstillingen. De ulike forholdene underproblemstillingene tar for seg, vil samlet kunne gi et klarere bilde av hvilke avslagsgrunner som forekommer ved søknader om seksjonering og reseksjonering. I tillegg vil vi gjennom underproblemstillingene kunne ta for oss ytterligere analyser av de respektive forholdene. Da eierseksjonsloven har hatt virkning i fire år, vil resultatene fra denne studien kunne gi et grunnlag for å forstå hvilke forhold ved loven som kan by på utfordringer for både søker og kommune.

Underproblemstilling 1 tar for seg en sammenligning mellom søknader for små- og store eierseksjonssameier. Denne underproblemstillingen er utledet av registreringsplikten i Foretaksregisteret som følger for eierseksjonssameier med ni eller flere seksjoner. Som små eierseksjonssameier regner vi da de med færre enn ni seksjoner, mens store eierseksjonssameier har ni eller flere seksjoner.

Underproblemstilling 2 tar for seg en sammenligning mellom de eiendommene som har blitt seksjonert eller reseksjonert i etterkant av avslaget i datamaterialet, og de som ikke har det. Denne underproblemstillingen er valgt for å se om det er noen særlige forhold som kan knyttes til de sakene som har fått et positivt vedtak på et senere tidspunkt, kontra de sakene som ikke har blitt seksjonert eller reseksjonert i ettertid.

Underproblemstilling 3 tar for seg de tre ulike typene søknad etter eierseksjonsloven. Dette er henholdsvis seksjonering, reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21. Vilåårene for seksjonering vil også gjelde for reseksjonering, men det vil som regel være forskjellige utfordringer knyttet til de ulike søknadene. Vi vil derfor undersøke hva som gjøres gjeldende

i avslagene og se om det er noen klare ulikheter mellom søknad om seksjonering, reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21.

Underproblemstilling 4 knytter seg til den nye koblingsregelen i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd kobler sammen eierseksjonslovens krav til boligseksjoner, og plan- og bygningsloven sine krav til opprettelse av boenheter. Formålet med bestemmelsen er at en bruksenhet som seksjoneres til boligseksjon, i tillegg til å oppfylle kravene i eierseksjonsloven, skal være en godkjent boenhet etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

1.3 Oppgavens rammer og avgrensning

Datamaterialet vi har innhentet utgjør en naturlig avgrensning for oppgavens rammer, i den forstand at vi har måttet tilpasse studien etter de forholdene som er behandlet i vedtakene om avslag/avvisning. Avslagene og avvisningene studien baserer seg på, er de vi har fått tilsendt fra Oslo og Bergen kommune. Vi etterspurte alle saker der kommunene hadde fattet enten et avvisningsvedtak, eller vedtak om avslag etter eierseksjonsloven. Totalt fikk vi tilsendt 121 saker fra Oslo kommune og 27 saker fra Bergen kommune, som utgjør 148 vedtak. Vi fikk også tilsendt 1 sak fra Trondheim kommune, men valgte å ekskludere den fra studien.

Datamaterialet skal derfor i utgangspunktet omfatte samtlige negative vedtak de to kommunene har fattet etter eierseksjonsloven. Oppgaven er derfor avgrenset til å inkludere det innholdet som fremgår av vedtakene til kommunene. Vi har også måttet avgrense mot de sakene hvor det har manglet nødvendig dokumentasjon. I 14 av sakene vi fikk tilsendt fra Oslo kommune, fulgte det ikke med mangelbrev. I den kvantitative innholdsanalysen har vi hentet informasjon om avslagene fra mangelbrevet. Av denne grunn kunne ikke de ovenfornevnte sakene inkluderes i analysen.

Fordi sakene kun er fra Oslo og Bergen kommune, vil det være begrenset hvor representative de vil være for den totale saksmengden i landet. Vi henvendte oss til Kartverket for å få tilgang til statistikk fra matrikkelen. I tidsrommet 1. januar 2018 til og med 31. januar 2022 ble det gjennomført 10.384 seksjoneringer og 3043 reseksjoneringer i hele landet. Av disse stod Oslo kommune for 988 seksjoneringer og 794 reseksjoneringer, mens Bergen kommune hadde 520 seksjoneringer og 142 reseksjoneringer. Sammenlagt stod de to kommunene for 15% av alle seksjoneringer og 31 % av alle reseksjoneringer i landet.

Samlet saksmengde for de to kommunene i tidsperioden er 2444. Det vil si at om lag 6 % av søknader om seksjonering/reseksjonering blir avslått eller avvist av Oslo og Bergen kommune.²

1.4 Oppgavens oppbygging

Denne oppgaven består av 6 kapitler.

I kapittel 1 blir det gitt en innledning, problemstillingene blir presentert, oppgavens rammer og avgrensing blir gjennomgått samt oppgavens oppbygging.

I kapittel 2 blir det redegjort for teori som er av relevans for oppgaven. Dette vil inkludere teori om eierseksjonsloven §§ 5, 7, 11, 15, 20 og 21, samt en gjennomgang av regler for saksbehandling og klagerett. Det vil også bli gitt en redegjørelse for noen historiske perspektiver på eierseksjonsmodellen.

Kapittel 3 tar for seg metoden som er brukt i studien. Her vil vi gjennomgå hvordan vi har behandlet datamaterialet vårt og gå gjennom undersøkelsesopplegget, med tilhørende kodeskjema.

Kapittel 4 tar for seg resultatene. I dette kapittelet vil vi redegjøre for funnene vi har funnet gjennom analysene. Funnene vil bidra til å besvare hoved- og underproblemstillingene, det vil også bli vist noen øvrige funn.

I kapittel 5 blir resultatene fra kapittel 4 drøftet opp mot hoved- og underproblemstillingene.

Til slutt vil vi komme med en konklusjon i kapittel 6.

Kapittel 2: Teori

2.1 Innledning

I de påfølgende delkapitlene vil vi gjennomgå relevant teori knyttet til hoved- og underproblemstillingene. Det vil bli redegjort for juridisk litteratur knyttet til bestemmelsene, bli vist til rettspraksis og eventuell forvaltningspraksis. Hensikten med teorikapittelet er for å få en bedre forståelse av bestemmelsene av relevans for denne oppgaven. Det vil bevisst bli

² Med forbehold om at kommunene har sendt det fullstendige saksmaterialet.

vist til empiri fra datamaterialet vårt i delkapitlene for å eksemplifisere ulike elementer i teorien. Videre i oppgaven vil begrepet «*formelle vilkår*» brukes om de formelle kravene som stilles opp i eierseksjonsloven § 11. Wyller omtaler kravene i § 11 som vilkår (Wyller (2020) Note 137). For å forenkle sammenligningen mellom de materielle vilkårene i § 7 og de formelle kravene i § 11, brukes derfor *vilkår* om begge. Det vil ved flere anledninger bli vist til eierseksjonsloven av 1983 og 1997. I disse tilfellene vil vi vise til den aktuelle loven i klammer. Fremkommer det ikke noe i klammer, refereres det til eierseksjonsloven av 2017.

2.2 Historiske og legislative hensyn bak vilkårene i eierseksjonsloven

I det historiske perspektivet eksisterte eierseksjonsmodellen før den første eierseksjonsloven (1983) trådte i kraft. Sameier med to til fire boenheter, hvor det har vært en bruksdeling mellom sameiere, har eksistert lenge før begrepet eierseksjonssameie ble myntet (Wyller C. F., 2020, s. 22).³ Det formelle regelverket i sameieloven⁴ gav balanserte løsninger for registrering av praktiske bruksdelinger mellom sameiere, men ingen materielle vilkår for utforming av boenhetene. Denne løsningen var upraktisk når det gjaldt registrering i grunnboken, ettersom man måtte registrere alle de ideelle andelene i samme grunnboksblad. I tillegg kunne hver andelseier pantsette sin andel. Dette gjorde det vanskelig å få oversikt over rettsforholdene for leilighetene.

I NOU 1980: 6⁵ ss. 10-12 gir utvalget en redegjørelse for forhistorien til utredningen; den formelle bekreftelsen startet med at Byskriveren i Oslo i 1962 skrev et brev til Justisdepartementet for å få avklart spørsmålet om etablering av egne grunnboksblad til slike leiligheter. Avgjørelsen fra Justisdepartementet om adgangen til å opprette egne grunnboksblad fulgte i 1965. Lovgivingen gav et utgangspunkt for å etablere eierleiligheter etter en organisering av sameie pluss eksklusiv disposisjonsrett. I andre land, som Danmark, hadde man på den samme tiden en mer formell eieform, jf. NOU 1980: 6 s. 49. Utvalget påpekte i utredningen at «... *forskjellen mellom de to organisasjonsformer [er] vesentlig av formell og terminologisk art*» og at «*Den faktiske rådighetsrett er i realiteten den samme og*

³ I Rt-1971-730 behandlet Høyesterett en sak om løsningsrett etter sameieloven, hvor eiendommen var en horisontaldelt tomannsbolig.

⁴ LOV-1965-06-18-6 – Lov om sameie.

⁵ NOU 1980: 6 – Eierleiligheter.

avhengig av interne vedtekter og bestemmelser», jf. NOU 1980: 6 s. 49. Denne praksisen la grunnlaget for den første eierseksjonsloven⁶.

2.2.1 Eierseksjonsloven av 1983

Eierseksjonsmodellen representerte et alternativ til borettslagsmodellen. Hovedforskjellen på de to, er at etter eierseksjonsmodellen hadde man både rettslig og faktisk råderett over eiendommen. Etter borettslagsmodellen hadde man en rettslig råderett til bruk av en andel i borettslaget, eller en borett.

I Ot.prp.nr. 48 (1981-1982)⁷ s. 4 går det frem at utvalget blant annet skulle utrede «*De nærmere vilkår for å etablere eierleiligheter, bla. om det bør fastsettes minstekrav med hensyn til størrelse og fast utstyr for at en leilighet kan regnes som selvstendig*». Det var ikke bare vilkår som regulerte størrelse eller fast utstyr som ble diskutert i forarbeidene til eierseksjonsloven (1983). Justisdepartementet uttalte i et brev av 11. april 1975 at:

«Etter Justisdepartementets oppfatning bør det stilles som vilkår for tinglysing av selveierseksjon til boligformål at den enkelte seksjon er egnet til dette formål. Om det finnes bad eller dusj i seksjonen kan neppe være avgjørende, men det kan være et moment ved vurderingen av om seksjonen er egnet til boligformål», jf. NOU 1980:6 s. 12.

Også Husbanken uttalte i forbindelse med utredningen at som hovedregel «... *må alle boligene i prosjektet oppfylle Husbankens vilkår mht. areal, teknisk standard mv.*», jf. NOU 1980:6 s. 15. Dette medførte at eierseksjonsloven (1983) stilte opp følgende vilkår for seksjonering av eiendom, jf. § 5:

1. *Eiendommen må som hovedregel ikke omfatte mer enn ett gårds- og bruksnummer.*
2. *Eiendommen må oppdeles i så mange seksjoner som det er bruksenheter.*
3. *Eiendommen må oppdeles slik at det blir naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål⁸ de skal ha. Minstekravet til standard i boligseksjon er at den har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.*
4. *Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.*

I tillegg angir formålsparagrafen enerett til bruk som et vilkår ved at «Med eierseksjon forstås i loven her sameieandel i bygning med grunn eller festerett til grunn når det til andelen er

⁶ LOV-1983-03-04-7 – Lov om eierseksjoner.

⁷ Ot.prp.nr.48 (1981-1982) – Om lov om eierseksjoner.

⁸ Etter eierseksjonsloven (1983) opererte man med fire ulike formål: bolig-, nærings-, garasje- og andre bruksenheter (Wyller (2015) Note 80).

knyttet enerett til bruk av bolig, forretningslokale eller annen bruksenhet i bygning», jf. Eierseksjonsloven (1983) § 1.

Det var i tillegg en begrensning i adgangen til å opprette eierseksjoner som regulerte hva som skulle være fellesareal, jf. eierseksjonsloven (1983) § 6.

Eierseksjonsloven (1983) bygget videre på den etablerte praksisen med at tinglysingsdommere behandlet seksjoneringsbegjæringer, og tok stilling til om lovens vilkår var fulgt. Kontrollen var en ren dokumentkontroll og den som sendte inn begjæringen måtte erklære at vilkårene var oppfylt, jf. eierseksjonsloven (1983) § 7 andre ledd (Wyller C. F., 2020, s. 25).

2.2.2 Eierseksjonsloven av 1997

Det ble ved behandlingen av eierseksjonsloven (1983) uttrykt at det trolig ville være behov for revisjon av loven etter en viss tid. Loven ble endret fire ganger, før man i 1995 startet en gjennomgang av loven, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996)⁹ s. 7. Det ble gjennomført flere endringer av materiell og teknisk karakter i den nye loven.

Den mest betydelige endringen var at myndigheten til å opprette eierseksjoner ble overført fra tinglysingsdommere, til kommunen, jf. eierseksjonsloven (1997)¹⁰ § 5. Kommunen skulle både kontrollere seksjoneringsvilkårene og opprette eierseksjonene, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 22. Samtidig ble vilkårene for seksjonering i stor grad videreført (Wyller C. F., 2020, s. 26).

I tillegg til vilkårene som ble videreført, ble det oppstilt nye vilkår for seksjonering av eierseksjonsloven (1997). Det følger av § 6 første ledd fjerde punktum at «Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen». Bestemmelsen åpnet for tilleggsdeler til seksjonene, noe som var ulovlig etter eierseksjonsloven (1983) § 6. Høringsinstansene og departementene påpekte at det var et praktisk behov for å tillate tilleggsdeler, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 28. Vilkåret omfattet blant annet muligheten til å seksjonere parkeringsplasser som tilleggsdeler til seksjoner.¹¹ Begrensningen i eierseksjonsloven (1983) § 6 ble opphevet ved ny lov. Dette førte til at man i eierseksjonsloven (1997) § 6 andre ledd

⁹ Ot.prp.nr.33 (1995-1996) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

¹⁰ LOV-1997-05-23-31 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

¹¹ Det var ikke et krav etter eierseksjonsloven (1997) at det skulle være tilstrekkelig parkeringsplasser slik som i dagens eierseksjonslov. Dette var et forhold som ble behandlet etter og regulert av plan- og bygningslovgivningen.

fikk et eget vilkår for seksjonering knyttet til hvilke areal som måtte seksjoneres som fellesareal.

Videre har vilkåret fra eierseksjonsloven (1983) § 1 om enerett til bruk, blitt formalisert som et vilkår for seksjonering, jf. eierseksjonsloven (1997) § 6 første ledd første punktum. I tillegg ble det i eierseksjonsloven (1997) § 6 syvende ledd fastsatt en begrensning iht. formål for seksjoner. Istedenfor de fire ulike formålene man opererte med i eierseksjonsloven (1983), var det kun mulig å benytte bolig- eller næringsseksjoner etter eierseksjonsloven (1997).

2.2.3 Historisk boligbygging i Oslo og Bergen

I sakene vi har blitt tilsendt ser vi at etableringsdatoene for boligene er overrepresentert mellom 1890-1900. Det er flere årsaker til dette. Forut denne perioden hadde Norge en prosyklisk pengepolitikk som følger av at de var pålagt å ha en gullreserve tilsvarende minst 40% av verdien til det sirkulerende seddelvolumet til Norges Bank (Grytten, 2018, s. 145). Dette førte til at man i dårligere tider vekslet deler av gullreserven til penger som gjorde at renten ble satt opp, mens det i bedre tider fikk motsatt effekt med at renten ble satt ned. Stortinget så seg lei av denne politikken og innførte 1. Januar 1893 et nytt system for Norges Bank. Det sirkulerende seddelvolumet skulle nå tilsvare gullreserven samt en ytterligere sum som stortinget skulle vedta (Grytten, 2018, s. 146). Denne summen økte Stortinget ved flere anledninger, dette medførte at *«renten ble satt markant ned, og penge- og kredittvolumet økte. Samtidig førte rask befolkningsvekst, sterk produktivitetsvekst i jordbruket og industrialisering til stor tilflytting til byene»* (Grytten, 2018, s. 146). Dette førte med seg et

stort behov for boliger, og særlig aktuelt ble det med utbygging av bygårder. Disse nybyggene ble finansiert med den lett tilgjengelige kapitalen.

BYGGEVIRKSOMHETEN
i perioden belyses ved nedenstaaende opgave:

Aar.	Antal bygningsarbeider, anmeldt til utførelse.		Byggearbeidets antagelige værdi i kr. 1000.	Aar.	Antal bygningsarbeider, anmeldt til utførelse.		Byggearbeidets antagelige værdi i kr. 1000.
	Ialt.	Herav større nybygninger.			Ialt.	Herav større nybygninger.	
1887	537	Opgave mangler.	Beregning mangler.	1900	764		29 347
1888	545			1901	922	134	22 631
1889	599			1902	885	177	12 542
1890	656			1903	737	84	9 433
1891	651			1904	733	39	8 788
1892	697			1905	653	25	8 951
1893	731			1906	825	29	5 951
1894	812			1907	872	38	2 727
1895	916			1908	984	28	2 787
1896	1 099			1909	1 032	37	3 249
1897	1 387			1910	979	67	2 683
1898	1 756			1911	1 138	84	3 061
1899	1 282		26 079				

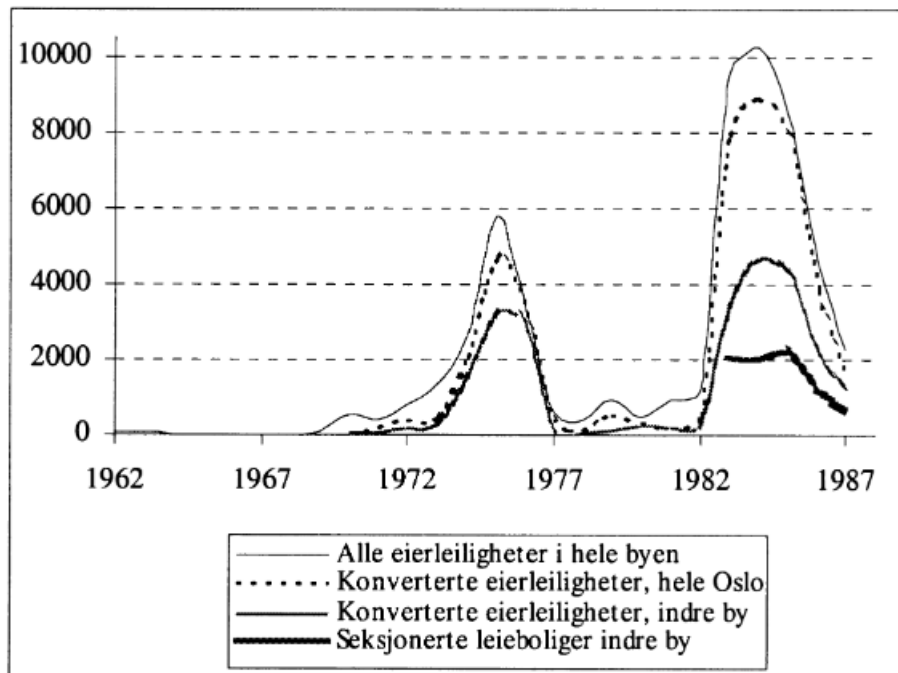
Figur 1: Viser en oversikt over antall byggearbeider i Kristiania kommune, fra 1887 til 1911. Hentet fra "Beretning om Kristiania kommune for aarene 1887-1911" (Amnéus, Rolsted, & Høe, 1914, s. 167).

Tabellen i Figur 1 viser en oversikt over antall byggearbeider i Kristiania kommune mellom 1887 og 1911. Den viser også den totale verdien for byggeprosjektene, og hvor mange «store» nybygginger det var (fra 1901 til 1911). Den lokale bygningsloven av 1875 var ment å tilrettelegge for at arbeiderklassen skulle kunne bygge små, billige trehus. Det ble lagt til nye bestemmelser i 1887 for å sikre denne adgangen. I redegjørelsen fra beretningen fremgår det at bestemmelsene ble utnyttet av andre, og at «... den ved bestemmelsene aapnede adgang til at bygge av træ blev benyttet i liten utstrækning av den egentlige arbeiderklasse og næsten udelukkende førte til opførelse av en række villamæssig utstyrte træhuser» (Amnéus, Rolsted, & Høe, 1914, s. 158). Dette gjenspeiles i tabellen i Figur 1, som viser en sterk økning i antall byggeprosjekter fra bestemmelsene ble inntatt i 1887, frem til en ny lov trådte i kraft i 1900.

Når det kommer til seksjonering er det særlig to perioder som skiller seg ut for Oslo kommune. I årene før forbudsloven¹² (1974-1976) ble antall seksjoneringer femdoblet (Wessel, 2002, ss. 305-306). Den andre perioden skjedde i årene etter eierseksjonsloven

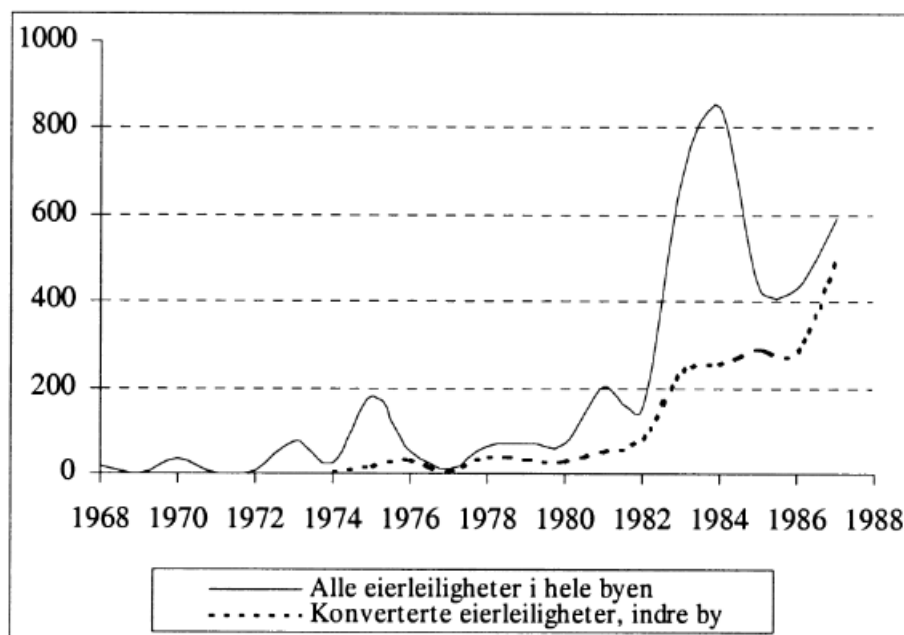
¹² LOV-1976-05-28-36 – Lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger.

trådte i kraft, som Figur 2 viser. Det er estimert at om lag 12 % av boligmassen i Oslo ble konvertert til eierleiligheter i disse to periodene.



Figur 2: Viser utviklingen av antall seksjonerings for Oslo kommune i perioden 1962 til 1987 (Wessel, 2002, s. 305).

For Bergen var situasjonen annerledes. Den første omdanningen av en bestående bygning ble gjennomført i 1972. Når forbudsloven trådte i kraft i 1976 var totalt antall eierleiligheter i Bergen så vidt 100. Det tok en del år før eierseksjonsmodellen fikk en betydelig markedsandel i Bergen. I kommunen var det på denne tiden borettslagsleiligheter som var den foretrukne eiermodellen. Utbyggingen skjedde særlig i drabantbyene Fyllingsdalen og Åsane. Unntaket var småhusbebyggelsen i Fridalen, som var det første store området i Bergen hvor seksjonerings ble gjennomført (Wessel, 2002, ss. 306-307). Som Figur 3 viser var det spesielt etter eierseksjonsloven trådte i kraft man fikk eierseksjoner i Bergen kommune.



Figur 3: Viser utviklingen av antall seksjoner for Oslo kommune i perioden 1962 til 1987 (Wessel, 2002, s. 307).

2.3 Eierseksjonsloven § 5 - fravikelighet

Bestemmelsen lyder som følger:

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

At en lov er ufravikelig «... innebærer at lovens regler går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter, ved ordinært flertallsvedtak på årsmøte eller i avtale», jf. Prop. 39 L (2016-2017)¹³ s. 151. Som lovens ordlyd her sier kan loven kun fravikes hvis det er *uttrykkelig sagt eller går fram av sammenhengen*.

Det fremgår ikke hva som er konsekvensene av å fravike lovens bestemmelser, men det følger av HR-1993-44-B s. 315 at det ikke alltid er slik at avtaler uten videre blir satt til side dersom det strider imot ufravikelig lov:

«Jeg legger til grunn at det ikke gjelder noen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene, men at spørsmålet må avgjøres ved en tolking av den enkelte lov hvor det også legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrедelsen får slik virkning».

Dette tilsier at man skal foreta en totalvurdering av situasjonen selv om avtalen eller vedtektene i utgangspunktet strider imot loven. Det som vil ha betydning for denne

¹³ Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

vurderingen er «...om den lovstridige ordning kunne vært gjennomført på en annen måte, og om den har vært kjent og akseptert av seksjonseierne» (Wyller C. F., 2020, s. 59).

Av eierseksjonsloven (1997) § 6 andre ledd fulgte det at *enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel*. Tross dette kom lagmannsretten ved LB-2006-114424 fram til at partenes muntlige avtale og faktiske bruk var bindende mellom partene. Dette førte til at partene i saken eksklusivt skulle disponere over hver sin respektive del av hage og kjeller, til tross for at dette ikke var formalisert ved en skriftlig avtale eller nedfelt i vedtekter.

Selv om bestemmelsen her slår fast at eierseksjonsloven som et utgangspunkt er ufravikelig «...vil bestemmelsene i sameieloven gjelde som bakgrunnsrett» (Aadland, 2021, s. 175). Er det motstrid mellom eierseksjonsloven og sameieloven¹⁴, vil bestemmelsene i eierseksjonsloven gå foran som følger av rettskildeprinsippet *lex specialis*. Dessuten følger det videre av sameieloven § 1 andre ledd at loven kun gjelder dersom ikke annet *fylgjer av avtale eller serlege rettshøve*.

2.4 Eierseksjonsloven § 7 – Vilkår for seksjonering

I dette kapittelet skal vi gi en redegjørelse for eierseksjonsloven § 7. Bestemmelsen hjemler vilkår for seksjonering og gir brukeren generelle retningslinjer for de krav kommunen skal stille ved søknad om seksjonering. Loven er ufravikelig og vilkårene kan ikke fravikes ved privatrettslig avtale eller lignende «*med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen*», jf. § 5.

2.4.1 Eierseksjonsloven § 7 første ledd

Første ledd lyder som følger:

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

a) hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver seksjon har en fast sameiebrøk

c) bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang

¹⁴ LOV-1965-06-18-6 – Lov om sameige (sameigelova).

d) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen

e) alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen

f) seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom

g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

Det blir i første punktum fastsatt at den som søker har krav på tillatelse, dersom de kan dokumentere ved søknad at lovens vilkår er oppfylt. Bestemmelsen stiller opp vilkårene på en klar og tydelig måte. Søknad om seksjonering må ta stilling til og oppfylle hvert enkelt vilkår. Det følger ikke *uttrykkelig* eller *av sammenhengen* at vilkårene i første ledd kan fravikes.

Bokstav a) sier at «*hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet*». Etter definisjonen i § 4 første ledd bokstav a) menes det med *seksjon*, eierandel i et seksjonert eller planlagt seksjonert bygg. Med *bruksenhet* menes det avgrensede arealet som seksjonseier har enerett til å bruke, jf. § 4 første ledd bokstav b). Vilkåret i § 7 første ledd bokstav a) forutsetter dermed at hver eierseksjon skal ha enerett til en bestemt bruksenhet i eiendommen (Wyller (2020) Note 33). Etter § 4 første ledd bokstav b) følger det dessuten et vilkår om at hver bruksenhet må ha en hoveddel, og kan i tillegg ha en eller flere tilleggsdeler. En bruksenhet skal også ha innvending areal, noe som medfører at det ikke vil være mulig å seksjonere kun et utendørs areal som en egen bruksenhet.

Bokstav b) sier at «*hver seksjon har en fast sameiebrøk*». Sameiebrøken gir uttrykk for hvor stor eierandelen til hver enkelt bruksenhet i sameiet er. Det følger ingen konkrete regler for innordning av sameiebrøk i bestemmelsen. Dette gir i praksis søker frihet til å dele inn seksjoner etter behov og ønske, med den forutsetning at de resterende vilkårene er oppfylt. Sameiebrøken vil ofte stadfestes på grunnlag av arealet til den enkelte bruksenhet, men loven fastsetter ingen krav om dette og følgelig vil det være anledning til å benytte andre kriterier – som for eksempel verdi. Eierandelen skal oppgis i brøker med hele tall i både teller og nevner, noe som gjør at man ofte benytter kvadratmeter for å angi størrelsesorden på andelen (Wyller (2020) Note 70).

En feil som ofte gjøres i forbindelse med vilkåret om fast sameiebrøk er at det oppgis feil nevner. Dette kan sees i figuren under, som er et utdrag fra mangelbrevet i sak 202104604 fra Oslo kommune.

- å tilhøre snr. 5. Vi orienterer om at flytting av bruksenheters yttergrenser kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
- Plantegning for kjeller avviker fra siste godkjente plan i byggesaken. Tall påført på bodene må tas ut av tegningen dersom disse arealene skal seksjoneres som fellesareal.
 - Sameiets nevner stemmer ikke overens med seksjonenes tellere i søknadens punkt 4. Av oppgitte sameiebrøker til seksjonene får vi sum teller 907.

Figur 4: Utdrag fra mangelbrev i sak 202104604 fra Oslo kommune. Eksempel på feil ved sameiebrøk.

Bokstav c) sier at «*bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang*». Etter definisjonen i § 4 første ledd bokstav c) er en hoveddel *klart avgrenset* dersom det er faste vegger mellom den og andre bruksenheter, eller fellesareal (Wyller (2020) Note 36). Videre oppstiller bestemmelsen krav til at hoveddelen skal ha egen inngang og være en sammenhengende del av en bygning. Med egen inngang menes inngangsdør som knytter hoveddelen til fellesareal, eller inngang fra naboeiendom, offentlig fortau eller egen tilleggsdel.

I praksis medfører dette at kommunen ved behandling av søknad om seksjonering/reseksjonering må påse at hoveddelen er klart avgrenset og har egen inngang. Dette kontrolleres som regel mot plantegningene¹⁵ som vedlegges søknaden. I sak 201907152 fra Oslo kommune får søker avslag fordi det ikke fremgår av plantegningene at hoveddelen er *klart avgrenset*. I mangelbrevet etterspør kommunen (egen utheving):

*Nye plantegninger som stemmer overens med godkjente plantegninger i byggesaker 201602831- 201602833 og 201602835- 201602838. I tillegg må det markeres tydelig rombetegnelse (kjøkken, bad, wc) og **klar avgrensning mellom hoveddel og tilleggsareal** samt forslag seksjonsnummer for hoveddel og TBSnr for tilleggsareal i bygning (garasje, utvendig bod).*

Når det gjelder hva som kan anses som «*klart avgrenset*» må man se på tidligere praksis for en konkret definisjon. Aadland (2013, s. 81) behandler dette spørsmålet i sin artikkel;

«Spørsmålet om hva som er objektivt konstanterbare skiller, var et av temaene i klagesak 2008/12524 fra Fylkesmannen i Hordaland, hvor kommunen hadde lagt til grunn at vilkåret ikke var oppfylt når det var en dør i veggen som skilte de to bruksenhetene. Fylkesmannen

¹⁵ Krav etter eierseksjonsloven § 11 andre ledd bokstav c.

opphevet derimot vedtaket på dette punktet og viste til at det faktisk at det er en dør i veggene, ikke skaper tvil om grensen mellom to bruksenheter».

En tilsvarende vurdering etter eierseksjonsloven finner man i sak 201812974 fra Oslo kommune, hvor kommunen ikke kan godta avgrensningen mellom seksjonene. Kommunen anfører at: «[Vi kan] *ikke godta avgrensninger mellom næringsseksjoner samt mellom seksjon 25 og TBSnr. 13 med **bolt og skinner** i taket som klare avgrensninger. Vi [godtar] kun **vinkeljern og skinner** i taket*».

Bokstav d) sier at «*det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen*». Dette vilkåret er nytt i eierseksjonsloven og stiller seg annerledes i forhold til tidligere lovgivning, hvor kravet var at parkeringsplasser skulle være fellesareal, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 152. Det har etter tidligere lovgivning vært omstridt praksis rundt parkeringsplasser i eierseksjonssameier. Man har hatt utfordringer med seksjonering av parkeringsplasser som fellesareal etter eierseksjonsloven (1997).¹⁶ Det var større kreativ frihet for hvordan parkeringsplasser kunne organiseres i et eierseksjonssameie og i enkelte tilfeller valgte utbyggere å seksjonere parkeringsanlegg som egne næringsseksjoner, for så å leie ut eller selge plassene på det åpne markedet (Aadland, 2013, s. 94). Aadland (2013, s. 95-96) påviste i sin rapport at Fylkesmannen i flere tilfeller ikke anså parkeringsplasser som «nødvendige til bruk for andre bruksenheter» og at de derfor *ikke måtte* seksjoneres som fellesareal.

Bokstav e) sier at «*alle bruksenheterne omfattes av seksjoneringen*». Bestemmelsen legger til grunn at ved søknad om seksjonering av en eiendom, skal alle bruksenheterne omfattes. Det vil si at man ikke kan ekskludere en etasje eller en bygning fra seksjoneringen, såfremt de hører til samme eiendom, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 152. Høyesterett behandlet spørsmålet om å holde deler av eiendommen utenfor seksjonering i Rt. 2011 s. 1709. Saken gjaldt et eierseksjonssameie hvor den tidligere eieren ønsket å beholde garasjer og biloppstillingsplasser. Etter tidligere lovgivning kunne man ikke skille ut garasjer som egne seksjoner. Man kunne heller ikke holde igjen deler av eiendommen uten å skille ut en egen grunneiendom for delene. HR argumenterte for at den privatrettslige avtalen måtte legges til grunn, basert på partenes opptreden, selv om det forelå usikkerhet om avtalen var i strid med ufravikelig lov.

¹⁶ Se Aadland (2013) s. 94-95.

Et eksempel på dette kan vises ved sak 202102652 hvor Oslo kommune nekter seksjonering fordi «*Seksjoneringen må omfatte hele grunneiendommen og omfatte alle bruksenhetene på eiendommen*». I dette tilfellet var det snakk om en eiendom med én hovedbygning og én «sidebygning». Søker ønsker å seksjonere kun sidebygningen, men får med rette avslag fra kommunen.

Bokstav f) sier at «*seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom*». Bestemmelsen legger til grunn at ved søknad om seksjonering skal seksjoneringen kun omfatte én matrikkelenhet. Det følger av Prop. 39 L (2016-2017) s. 152 at dersom søknaden omfatter flere matrikkelenheter, må disse slås sammen etter reglene i matrikkelloven¹⁷ § 18, før seksjoneringen kan behandles. Regelen begrunnes med at det gir klarere eiendomsforhold i både matrikkelen og grunnboken, når seksjoneringen bare omfatter én matrikkelenhet. Det følger en unntaksregel av § 7 fjerde ledd.

Bokstav g) sier at «*det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til*». Det fremgår av ordlyden at eierseksjonsloven er begrenset til de to nevnte formålsangivelser – bolig eller næring. Med bolig menes både helårsbolig og fritidsbolig, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 152. At formålet skal være «*i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til*» viser til at de nødvendige offentlig- og planrettslige tillatelser må foreligge for de ulike formålene. Man kan ikke etablere næringsseksjoner dersom reguleringsplanen spesifikt forhindrer dette. Forarbeidene til eierseksjonsloven sier ikke konkret om bestemmelsen gjøres gjeldende for eksisterende eiendommer. Det går imidlertid frem av forarbeidene til eierseksjonsloven (1997) at dersom en eiendom er lovlig etablert på seksjoneringstidspunktet, vil ikke en fremtidig reguleringsendring medføre at bruken er ulovlig. «*Det avgjørende for seksjoneringsformålet bør være hva bruksenhetene lovlig kan brukes til ved seksjoneringen*», jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 30. Dette må også sies å kunne gjøres etter gjeldende rett, da loven ikke særskilt gir reguleringsplaner tilbakevirkende kraft.

I sak 202008972 fra Bergen kommune ble søknad om seksjonering avslått med hjemmel i § 7 (1) bokstav g. Sakens spørsmål er hvorvidt eiendommen er godkjent som bolig eller til

¹⁷ LOV-2005-06-17-101 – Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova).

næring. Søkers påstand er at eiendommen bare ble brukt til næring mellom 1950 og 1968, før den ble bruksendret til boligformål igjen. Kommunen anfører derimot at:

«Vi har funnet en byggesak fra september 1900 hvor det søkes om å sette inn doble butikkvinduer, og butikkdør. I en byggesak fra 1938 viser fasadetegning at det er butikk i 1. etasje. Det vil si at det trolig har vært kolonial (næring) i langt lengre tid enn rekvirent har informasjon om».

Kommunen avviste søknaden om seksjonering på bakgrunn av at søker ikke oppfylte dokumentasjonskravet for å vise at det angitte formålet i seksjoneringssøknaden stemte overens med det lovlig etablerte formålet til seksjonen.

2.4.2 Eierseksjonsloven § 7 andre ledd

Andre ledd lyder som følger:

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Bestemmelsen er en videreføring av eierseksjonsloven (1997) § 6 andre ledd tredje punktum som sa at «Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen ... skal være fellesareal». Ordlyden i eierseksjonsloven er tydeligere i den forstand at «arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til» er dekkende for å forstå hvilke arealer det siktes til. I hovedsak knytter dette seg til atkomstarealer, inngangspartier, korridorer og heis, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 153. Regelen gjøres gjeldende for alle seksjonssameier. I LB-2006-174009 krevde utbygger leie for et felles inngangsparti som var seksjonert som en egen næringsseksjon. Seksjonen var markedsført som «*felles inngangsparti*», men sameiet betalte likevel leie for arealet som overskred vedlikeholds- og driftskostnader. Lagmannsretten fant etter reglene i eierseksjonsloven (1997) § 6 andre ledd tredje punktum at leieavtalen og seksjoneringen var lovstridig, da inngangspartiet var «*nødvendig til bruk for andre bruksenheter*».

I sak 2020/38356 fra Statsforvalteren i Oslo og Viken har klager anført at en trapp som er reseksjonert til tilleggsdel i bygning, skulle vært fellesareal. Klagers vurdering er at trappen skal være fellesareal, ettersom den er en del av rømningsvei for loftsetasjen. Kommunen bemerker:

«At trappen er en del av en slik rømningsvei er ikke til hinder for å legge trappen som tilleggsareal i bygning til en seksjon. En rømningsvei med ufellbar stige skal kun benyttes ved nødsituasjoner. Ved en nødssituasjon vil en seksjonseiers rett til å benytte seg av trappen være tilstrekkelig ivaretatt, uavhengig av om den utvendige trappen er seksjonert som tilleggsareal i bygning eller fellesareal».

Statsforvalteren gir kommunen medhold i vurderingen av at andre seksjonseiere ikke «trenger tilgang til» trappen, selv om den er en del av rømningsvei.

Det følger også av eierseksjonsloven § 7 andre ledd at «arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal». Regelen er videreført fra eierseksjonsloven (1997), men er gitt en tydeligere ordlyd. Ifølge Prop. 39 L (2016-2017) s. 153 skal den nye formuleringen gjøre det enklere for kommunene å vite hva som skal kontrolleres i søknader om seksjonering. Samspillet mellom eierseksjonsloven § 7 andre ledd og plan- og bygningsloven¹⁸ kommer til syne ved å bruke begrepet «uteoppholdsareal» konkret.¹⁹ Dette gjør at arealene har samme definisjon i både byggesak og søknad om seksjonering.

2.4.3 Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.

Tredje ledd lyder som følger:

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Tredje ledd viderefører standardkravene for seksjoner med boligformål, og innskjerper disse ytterligere ved at «... det også [er] et vilkår at en boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningslovgivningen» (Wyller C. F., 2020, s. 67). Dette tilleggsvilkåret ble innlemmet i loven fordi det ikke var likegyldige krav for hva som utgjorde en lovlig boligseksjon i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven (1997). Dette medførte deretter at man kunne seksjonere boliger som ikke var å anse som lovlig etter plan- og bygningsloven, for eksempel på grunn av utilfredsstillende lysflater eller manglende brannsikring; «Departementet vet ikke noe sikkert om hvor ofte seksjoner opprettes til boligformål og

¹⁸ LOV-2008-06-27-71 - Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

¹⁹ Jf. Plan- og bygningsloven §§ 11-5 nr.1, 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 4.

samtidig kommer i konflikt med plan- og bygningslovgivningens krav», jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 52.

Videre i utredningen ble det derimot avklart at problemet var av slik karakter at det skulle bli forsøkt løst. Det var flere momenter som talte for/imot en slik forsterkning av koblingsregelen. Blant annet ble det hevdet at kommunene kan misforstå koblingsregelen i den grad at de vil prøve å kreve at allerede lovlige etablerte boenheter, skal gjennomføre oppgraderinger for å oppfylle nye kvalitetskrav. Til slutt konkluderte departementet med *«...at forbruksinteresser og andre samfunnsmessige hensyn med stor tyngde taler for at eierseksjonsloven bør kobles til plan- og bygningsloven når det gjelder kravene til å opprette boligseksjon (eierseksjonsloven) og kravene til en boenhet (plan- og bygningsloven)», jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 53.*

Koblingsregelen skal gjelde for både eksisterende boliger og nybygg. Ved eksisterende boliger vil byggesaksforskriften samt byggteknisk forskrift²⁰ fremstille vilkår og krav til boenhetene. Siden opprettelse av ny boenhet i eksisterende bygg er søknadspliktig, vil det være nødvendig med slik tillatelse før man kan gå videre seksjoneringen. I sak 201920720 fra Oslo kommune er dette tilfelle. Søker ønsker å slå sammen to seksjoner til en ny boenhet, men får avslag fra kommunen fordi det ikke foreligger rammetillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven.

I bestemmelsen fremgår det at hver boligseksjon skal ha eget kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen. Dette regnes som standardkrav etter samtlige eierseksjonslover. At det skal være innenfor hoveddelen tilsier at man ikke skal se seg nødt til å gå via fellesareal for å komme til disse fasilitetene. I eierseksjonsloven (1997) stod det uttrykkelig at bad og wc skulle være i samme rom eller adskilt i rom hver for seg. Denne ordlyden er ikke blitt videreført til gjeldende lov, men forarbeidene trekker frem at loven fortsatt skal forstås i den retning av at dette fortsatt gjelder. *«Kommunen kan ikke stille strengere krav til standard enn det som er fastsatt i loven, og kan heller ikke lage egne forskrifter om dette»* (Wyller C. F., 2020, s. 82). Disse kravene gjelder ikke der hvor det skal opprettes samleseksjon eller for enheter som skal brukes som fritidsbolig. Samleseksjon defineres i eierseksjonsloven § 4 bokstav h som *«en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål»*. Dersom samleseksjon for bolig senere skal deles inn i enkeltseksjoner, må hver seksjon oppfylle standardkravene for boligseksjon (Wyller C. F., 2020, s. 82).

²⁰ FOR-2017-06-19-840 – Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).

Departementet har i tolkningsuttalelse lagt frem at *«Så lenge det er en lovlig etablert boenhet knyttet til seksjonen/bruksenheten ... at kommunen ikke kan avslå seksjoneringssøknaden»* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018). Dette gjelder også for boenheter med tilleggsdeler som er ulovlig etablert. Det som derimot ikke er mulig, er å seksjonere slike tilleggsdeler som egne hoveddeler. I sak 202104604 fra Oslo kommune blir seksjonering avslått, ettersom søker prøver å seksjonere tilleggsdeler som er innredet, til egne boligseksjoner. Kommunen påpeker:

«Det fremgår av seksjoneringstegningene at tilleggsdelene til snr. 7, 10 og 14 er adskilt fra seksjonen og innredet som selvstendige boenheter. Vi kan ikke se at disse boenhetene er godkjent etter plan- og bygningsloven. Det følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2 at oppdeling av en bolig til flere boenheter krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven».

Fjerde ledd gir kommunen en mulighet til å gjøre unntak fra første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Ordlyden i bestemmelsen tilsier at dette ikke er noe søkeren har krav på uavhengig om vilkåret er oppfylt eller ikke. Det er videre også et krav om at Kartverket skal gi samtykke til å gjøre slike unntak. Kartverket vil dermed ha mulighet til å nekte tinglysing om de ikke er av samme oppfatning som kommunen om vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt eller ikke, jf. eierseksjonsloven § 7 fjerde ledd.

2.4.4 Etablert bruk

Ikrafttreddelsen av koblingsregelen mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven innebærer at man ved søknader om seksjonering nå må vise til at boenheten er en godkjent boenhet etter reglene i plan- og bygningsloven. Bestemmelsen er kun aktuell for seksjoner som skal brukes til bolig. I de fleste tilfellene vil det ikke være problematisk for den som søker å vise til at enheten tilfredsstiller kravene. Slik dokumentasjon kan fremvises ved *«... tillatelse etter plan- og bygningsloven, opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon»*, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 54.

Problemene oppstår når man ikke har slik dokumentasjon å vise til. Dette kan oppstå av flere grunner. Matrikkelen kan inneholde uriktige opplysninger og opplysninger om gamle boliger kan være vanskelig å finne fram til i kommunenes arkiv eller ikke eksistere i det hele tatt. I disse tilfellene hvor man ikke kan vise til at alle enhetene er godkjente, *«... bør det være*

tilstrekkelig for å dokumentere lovlige boenheter at søkeren kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper», jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 54. Et slikt ulovfestet prinsipp kan være etablert bruk. Vi ser at sivilombudsmannen i flere saker har lagt til grunn at etablert bruk kan fortsette uavhengig av planer som senere har tredd i kraft. I byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a blir også lovlig etablert sett på som et alternativ på lik linje som tilsvarende tillatelse.

Departementet har i sin tolkningsuttalelse gitt avklaringer om hvordan man kan dokumentere at en enhet er lovlig etablert. *«Det avgjørende for om en etablert bruk kan anses som lovlig, er om bruken er i samsvar med de tillatelser som ble gitt og planene som den gang gjaldt»* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018). Dette kan innebære at man må foreta vurderinger av de eldre bygningslovene av 1924²¹ og 1965²². Om boenheten befinner seg i Bergen, Oslo eller Trondheim hadde disse byene sine egne lover før bygningsloven av 1924 som man må vurdere. Det var etter bygningsloven av 1924 og 1965 et krav om tillatelse for å opprette en boenhet.

En forutsetning for at langvarig og faktisk bruk skal være tilstrekkelig dokumentasjon, er at boenheten har vært lovlig, men at det ikke er blitt gitt tillatelse da dette ikke var et krav. Departementet i nevnte uttalelse trekker særlig opp to situasjoner hvor dette kan være tilfelle. *«Boenheter etablert før bygningsloven av 1924 [og] boenheter etablert etter innføringen av bygningsloven av 1924, men i en kommune hvor denne loven ikke gjaldt»* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018). I slike tilfeller er det den faktiske bruken som vil være det man vurderer. Dersom det er opphør i bruken, kan dette få konsekvenser i form av at det ikke er lovlig lenger. Dette ble drøftet i en utgave av Planjuss hvor driften av et eldre skipsverft hadde vært opphørt i 15 år, departementet uttalte følgende *«Etter departementets mening må oppstart av ny verftsvirksomhet på området både reelt og formelt betraktes som et nytt tiltak som krever søknad og tillatelse, herunder med avklaring i forhold til det nå gjeldende plangrunnlag»* (Miljøverndepartementet, 2005, s. 15).

2.5 Eierseksjonsloven § 11 – Krav til søknaden om seksjonering

Bestemmelsen tar for seg *«...de formelle krav til en seksjoneringssøknad; hva den må inneholde av opplysninger om og hvilke vedlegg som må følge med»* (Wyller C. F., 2020, s.

²¹ LOV-1924-02-22-2 – Lov om bygningsvesenet.

²² LOV-1965-06-18-7 – Bygningslov.

101). Denne bestemmelsen tilsvarer eierseksjonsloven (1997) § 7 med unntak av endret ordbruk, hvor begjæring nå er blitt til søknad. Selv om ordbruken nå er søknad tilsier ikke dette at kommunen kan ved bruk av skjønn bestemme om søknaden skal godkjennes eller ikke. Den nye ordlyden er brukt fordi det fremstår som et mer moderne uttrykk.

2.5.1 Eierseksjonsloven § 11 første ledd

Første ledd tar for seg at hjemmelshaver kan sende inn søknad om seksjonering. Dette «... innebærer ikke mer eller annet enn at hjemmelshaver i det minste må samtykke i seksjoneringen, og det skyldes at det er nødvendig med hans underskrift for tinglysing» (Wyller C. F., 2020, s. 102). Er det ikke hjemmelshaveren som søker vil det være tilstrekkelig med samtykke fra hjemmelshaveren eller at hjemmelshaveren utsteder en fullmakt. Ofte er det selskaper eller andre juridiske personer som er hjemmelshavere. I disse tilfellene må de som har signaturrett skrive under.

Videre trekkes det frem at søknad skal inneholde følgende opplysninger:

a) *Opplysninger om betegnelsen på eiendommen*

Med dette menes det kommune/kommunenavn, gårdsnummer, bruksnummer og festenummer om det er aktuelt. Dette er opplysninger som er nødvendig for å kunne identifisere eiendommen.

b) *Opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)*

«De enkelte seksjoners formål skal angis som enten boligseksjon (B) eller næringsseksjon (N), og formålet må være i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til, jf. § 7 første ledd bokstav g» (Wyller C. F., 2020, s. 102). Det er ikke et eget formål for fritidsboliger, disse går under boligseksjoner. Opplysningene om formålet til de enkelte seksjonene, skal fremgå av dokumentasjonsgrunnlaget i søknaden.

c) *Opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene*

Sameiebrøken skal oppføres for alle seksjonene. Det fremgår av eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav b at hver seksjon skal ha en fast sameiebrøk. Brøken skal oppføres som hele tall både i nevneren og telleren, en vanlig måte å løse dette på er ved kvadratmeter.

Dere må sende inn følgende dokumenter:

- Når dere rettet punkt 5, fjernet dere teksten om at sameiebrøken endres. Det er korrekt at ikke sum nevner endres, men dere endrer teller for alle seksjoner. Dette er en endring som må fremgå av søknadens punkt 5. Vi ber dere påføre i søknadens punkt 5 at teller endres for alle seksjoner, men at det ikke blir noe endring av sum nevner.

Figur 5: Utdrag fra sak 201910090 fra Oslo kommune.

Figur 5 viser et eksempel på et mangelbrev hvor søker ikke oppfyller kravet i § 11 første ledd bokstav c til opplysninger om sameiebrøken.

2.5.2 Eierseksjonsloven § 11 andre ledd

Dokumentasjonsgrunnlaget som skal følge med søknaden er hjemlet i eierseksjonsloven § 11 andre ledd. De vedlegg som skal legges ved søknaden for at saksbehandler skal kunne påse at vilkårene for seksjonering/reseksjonering er oppfylt, er som følger:

a) Vedtekter for sameiet

I eierseksjonsloven (1997) var det kun krav om at det skulle opplyses om vedtektene, mens det nå er krav om at vedtektene skal vedlegges søknaden. Denne endringen «... er begrunnet i at det kan være et praktisk behov for å gå tilbake på et senere tidspunkt og se hvordan de opprinnelige vedtektene lød, eksempelvis kan de inneholde viktige begrensninger i rådigheten over seksjonene», jf. Prop.39 L (2016-2017) s. 157. Det følger et minstekrav til innholdet for vedtektene i eierseksjonsloven § 27, og kommunen sin kontroll av vedtektene skal heller ikke gå videre enn å påse at minstekravet er oppfylt. Har man dermed vedtekter som går utover minstekravet er det ikke kommunen sin jobb å kontrollere om de er lovlige eller hensiktsmessige (Wyller C. F., 2020, s. 103). Søkeren er den som bestemmer hva vedtektene skal innebære, det er ikke noe krav at det blir holdt et stiftelsesmøte mellom de som skal overta seksjonene. Om sameiet er 9 eller flere seksjoner pliktes det å registrere vedtektene i Foretaksregisteret. Denne plikten hviler på styret i sameiet.

b) situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

«Bokstav b viderefører kravet i 1997-loven § 7 annet ledd om at situasjonsplan over eiendommen skal vedlegges søknaden», jf. Prop.39 L (2016-2017), s. 157. Situasjonsplanen skal vise grensene til tomten, selve boligmassen skal være tydelig tegnet inn og de eventuelle tilleggsdelene. Er tilleggsdelene utendørs fremgår det av eierseksjonsloven § 11 andre ledd

bokstav d at dette skal måles opp ved oppmålingsforretning, jf. også matrikkeloven § 33 tredje ledd andre punktum.



Figur 6: Eksempel på situasjonsplan, hentet fra sak 201921255 fra Bergen kommune.

c) *plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene*

Kravet i eierseksjonsloven § 11 andre ledd bokstav c om at plantegninger skal følge med som vedlegg til søknaden, er en videreføring av tilsvarende krav i eierseksjonsloven (1997) § 7 andre ledd. Plantegningene skal, som det fremgår av lovens ordlyd, tydelig vise grensene for bruksenhetene, plantegninger over alle etasjene i bygningen herunder også kjeller- og loftsetasje. Det skal også vises seksjonsnumre samt gå frem av plantegningene hva de ulike rommene skal brukes til, for eksempel WC eller kjøkken.

«Verken situasjonsplanen (bokstav b) eller plantegningene (bokstav c) er bindende for kommunen, for eksempel når det gjelder den nærmere avgrensingen av bruksenhetene» jf.

Prop.39 L (2016-2017) s. 157. Kommunen har myndighet til å foreta seg justeringer av mindre grad. Et eksempel på justeringer som er utenfor kommunens myndighet er å endre hva de ulike rommene skal brukes til. «Angivelsen av bruken på tegningene er uansett ikke bindende, og det er ikke nødvendig med reseksjonering om man senere endrer bruken av rommene» (Wyller C. F., 2020, s. 104).

Eikebakken 2 - Plan 2 etg.



Figur 7: Eksempel på en plantegning, hentet fra sak 201921255 fra Bergen kommune

d) rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler

Skal bruksenhetene seksjoneringen gjelder ha tilleggsdeler som er utendørs, krever dette oppmålingsforretning. En oppmålingsforretning av utendørs tilleggsdeler er gebyrbelagt. For Oslo kommune er gebyret 24.680 kroner²³ og i Bergen er det 21.320 kroner²⁴. Dette gebyret kommer i tillegg til gebyret for seksjonering/reseksjonering. Etter eierseksjonsloven finnes det praktiske måter å omgå oppmålingsforretning av utendørs tilleggsareal til seksjoner. Loven er privatrettslig og seksjonseiere kan gjennom vedtektene avtale eksklusiv bruksrett i fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Det følger av bestemmelsen at «I

²³ Jf. Gebyrforskrift for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune § 8.1.1 (Gjelder per første tilleggsdel uavhengig av arealstørrelse).

²⁴ Jf. Gebyrregulativ 2022 Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune § 4-1-2A (Gjelder for tilleggsareal per eierseksjon areal over 250 kvadratmeter).

boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år». Retten til å gi enerett til bruk er begrenset mot § 7 andre ledd i den forstand at fellesareal de andre seksjonseierne trenger tilgang til ikke kan avtales bort. I LB-2006-114424 ble dette behandlet. Saken gjaldt et sameie med to seksjoner, felles kjeller og felles uteareal. Utearealet var i praksis delt mellom partene, men var ikke vedtektsfestet. Den ene parten bygget på sin seksjon ut i felles bakhage, noe som førte til at utnyttelsesgraden på tomten ble nådd og motparten fikk avslag på søknad om tilsvarende utvidelse. Han ville da kreve leie av den andre seksjonseieren for tilbygget, ettersom det var oppført på fellesareal.

Lagmannsretten vektla den faktiske etablerte bruken av bakhagen, partenenes betraktninger og disposisjoner i sin vurdering: *«Lagmannsretten finner på denne bakgrunn at den bruksdeling som partene har avtalt tilfredsstillende vilkårene i [eierseksjonsloven av 1997] § 19 femte ledd og dermed ikke er i strid med nåværende eierseksjonslov».*

2.5.3 Eierseksjonsloven § 11 tredje og fjerde ledd

I § 11 tredje ledd blir det slått fast at søknaden skal inneholde en egenerklæring som sier at vilkårene i § 7 er oppfylt. *«Gir hjemmelshaveren uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen, har det ingen automatiske rettsvirkninger ettersom kommunen selv skal kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt», jf. Prop.39 L (2016-2017) s. 157.*

Videre følger det av fjerde ledd at departementet er gitt myndighet til å fastsette standardiserte søknader om seksjonering/reseksjonering og vedlegg i egen forskrift²⁵.

Forskriften trådte i kraft sammen med eierseksjonsloven 1. januar 2018.

Formålet er *«å sikre at en søknad om seksjonering eller reseksjonering inneholder de opplysningene kommunen må ha for å kunne behandle søknaden, at kommunen får lagt riktige opplysninger inn i matrikkelen, og at tinglysingsmyndigheten får de opplysningene den trenger for å opprette grunnboksblad for hver seksjon eller registrere endringer på seksjonens grunnboksblad», jf. forskriftens § 1. Det følger av § 2 andre ledd at kommunen skal avise å behandle søknader som ikke er fremsatt på de standardiserte skjemaene.*

²⁵ Forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering – F17.12.2017 nr. 2119.

I skjemaene skal man fylle inn de opplysninger og vedlegg som listes opp i eierseksjonsloven § 11 første og andre ledd. Det er i tillegg lagt til en rubrikk i punkt 5, hvor søker skal gi en beskrivelse av reseksjoneringen.

2.6 Eierseksjonsloven §§ 20 og 21 - Reseksjonering

Eierseksjonsloven § 4 bokstav k definerer reseksjonering som «*en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom*». Definisjonen er mangelfull i den grad at ordlyden tilsier at reseksjonering bare kan omfatte en eller flere seksjoner, ikke fellesareal. I en viss forstand vil endring av seksjonens formål, fra næring til bolig eller motsatt, også falle inn under reseksjoneringsbegrepet. Loven hjemler muligheter for reseksjonering i §§ 20 og 21. Kort forklart er *intern reseksjonering* hjemlet i § 20, mens *ekstern reseksjonering* er hjemlet i § 21 (Wyller (2020) Note 175). Videre vil vi redegjøre for de to bestemmelsene og hvilke regler loven setter for reseksjonering.

2.6.1 Eierseksjonsloven § 20 – Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Bestemmelsen hjemler det som kalles *intern reseksjonering*. Dette er reseksjoneringer som bare berører én eller flere seksjoner, men ikke fellesareal. Første ledd lyder som følger:

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

For intern reseksjonering kan hjemmelshaver til seksjonen som skal reseksjoneres selv søke om dette. De tilfellene som er omfattet av bestemmelsen er når man flytter grensen mellom bruksenheter, enten ved sammenslåing av to bruksenheter, eller deling av en bruksenhet til flere (Wyller C. F., 2020, s. 126). Videre følger det at vilkårene etter § 7 også gjøres gjeldende ved søknad om reseksjonering og at reglene i kapittel III gjelder tilsvarende. Ved søknad om reseksjonering er man pliktig å benytte seg av et annet skjema enn for seksjonering (se Vedlegg 3). Søker må vedlegge reviderte plantegninger som viser hvordan seksjongrensene fra opprinnelig godkjent seksjonering endres. Loven setter krav til at søknaden om reseksjonering skal inneholde angivelser for bruken av rom i de ulike seksjonene etter reseksjonering, jf. § 11 andre ledd bokstav c.

I skjemaet for søknad om reseksjonering er det lagt til et punkt hvor søker skal gi en redegjørelse for hva reseksjoneringen går ut på. Beskrivelsen er ikke et lovfestet vilkår for reseksjonering, men er ment å supplere plantegningene for at kommunenes saksbehandlere enklere skal forstå hvilke endringer reseksjoneringen medfører (Wyller C. F., 2020, s. 127). Beskrivelsen i punkt 5 og plantegningene utgjør dokumentasjonsgrunnlaget som saksbehandleren kontrollerer for å vurdere om de vilkår som følger av § 7 er oppfylt ved reseksjoneringen – med særlig vekt på hoveddelenes avgrensning og standardkravet om eget bad, WC og kjøkken innenfor hoveddelen.

Et eksempel på dette i datamaterialet finner man i sak 20185415 hvor kommunen ikke er tilfreds med dette punktet. De skriver i mangelbrevet at «*Det må presiseres endringer ved reseksjoneringen [i punkt 5]. Forslag til supplerende tekst er: Del av fellesareal legges som tilleggsareal i bygning og i grunn til seksjon 1 og 2. Samtlige eierbrøker endres*». Kommunen gir ofte søker muligheten til å akseptere kommunens forslag som erstatning for opprinnelig beskrivelse.

Andre ledd lyder som følger:

«Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall».

Søknader om reseksjonering som medfører nye fellesarealer krever samtykke fra styret, ettersom det kan føre til at andre seksjonseiere får økt forpliktelse til blant annet vedlikehold, uten at sameiebrøkene endres. I LB-2014-106211 behandlet lagmannsretten spørsmålet om økt felles økonomisk ansvar som følger av reseksjonering. I den aktuelle saken var vedtektene utformet med en ordlyd som tilsa at felleskostnadene ble fordelt på antall seksjonseiere, fremfor antall seksjoner. To seksjoner ble sammenslått til en, noe som medførte at sameiets dekning av fellesutgifter ble redusert med 36.000 kroner årlig. Retten fant at seksjonseierens ensidige disposisjon ikke kunne velte ansvaret for betalingen av den slettede seksjonens fellesutgifter, over på andre sameiere.

Dersom styret nekter å samtykke til reseksjoneringen, kan de respektive seksjonseierne kreve at spørsmålet tas opp på årsmøtet, slik at styret kan instrueres til å gi et eventuelt samtykke eller ikke, jf. § 43 femte ledd (Wyller C. F., 2020, s. 128). Det fremgår også at dersom seksjonseierne som krever reseksjonering påtar seg å dekke utgiftene, *bør* styret gi samtykke. I tilfeller hvor styret gir sitt samtykke, men andre seksjonseiere ønsker å stanse

reseksjoneringen, kreves en midlertidig forføyning etter tvisteloven for å forhindre seksjonseieren å gå videre med reseksjoneringen (Wyller C. F., 2020, s. 128).

På tilsvarende måte vil en reseksjonering som medfører økning i det samlede stemmetall som følger av opprettelse av nye seksjoner, også kreve samtykke fra årsmøtet, jf. § 20 annet ledd annet punktum. Regelen vil kun få anvendelse i rene boligsameier, hvor én seksjon tilsvarer én stemme, jf. § 52 (Wyller C. F., 2020, s. 128). For kombinerte sameier eller rene næringssameier, vil stemmetallet være beregnet basert på sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene og følgelig vil ikke stemmeantallet påvirkes ved deling av en seksjon.

Et annet moment ved reseksjoneringer som endrer omfanget av en seksjon, er at det kan utløse krav om dokumentavgift (Wyller C. F., 2020, s. 129). Kartverket har utredet problemstillingen «*Foreligger det dokumentavgiftspliktig hjemmelsovergang når seksjoner endres ved reseksjonering?*» i Rundskriv for Tinglysingen²⁶. Det følger av utredningen at

«En rendyrket overføring av bruksrett til arealer i et eierseksjonssameie er ingen hjemmelsoverføring og utløser dermed ingen dokumentavgift. Hvis en eller flere seksjoner får tilført en større sameiebrøk ved reseksjoneringen, skjer det imidlertid en overføring av grunnbokshjemmel som eier. Denne hjemmelsoverføringen er dokumentavgiftspliktig, og avgiftsplikten inntreffer uavhengig av om det sammen med økningen av sameiebrøken skjer en endring av seksjonenes tilhørende bruksretter» (Kartverket, 2022, ss. 125-126).

Kartverket angir tre ulike beregningsmetoder for å vurdere omfanget av dokumentavgiften i forbindelse med reseksjonering. Man kan foreta en vurdering av den samlede verdiøkningen til seksjonen(e) som får en økt sameiebrøk, man kan beregne dokumentavgiften basert på det samlede vederlaget som ytes fra sameieren som får økt sameiebrøk eller det kan bero på den forholdsmessige andelen av sameiets totale verdi ved endring av sameiebrøken (Kartverket, 2022, s. 125).

2.6.2 Eierseksjonsloven § 21 – Reseksjonering i andre tilfeller

Eierseksjonsloven § 21 er stort sett en videreføring av § 13 i eierseksjonsloven (1997), hvor det er foretatt endringer av språklig karakter. Bestemmelsen gjelder for alle andre tilfeller som ikke er omfattet ved reseksjonering etter § 20, «... dvs. alt som ikke er oppdeling og sammenslåing av seksjoner eller justering av grensen mellom bruksenheter – det vi kaller *ekstern reseksjonering*» (Wyller C. F., 2020, s. 132). Bestemmelsen hadde tidligere et fjerde

²⁶ Kartverket: Rundskriv for Tinglysingen – revidert pr. 4. februar 2022.

ledd som tok for seg sammenslåing av seksjonssameier. Dette ble fjernet i 2020, og slike sammenslåinger er nå hjemlet i §§ 22a og 22b. «*Paragrafen gjelder enhver utvidelse eller reduksjon av én eller flere bruksenheter ved at fellesareal reduseres eller økes – herunder at fellesareal omgjøres til tilleggsdeler eller omvendt*» (Wyller C. F., 2020, s. 133).

Bestemmelsen gjelder også i de tilfeller hvor det skal opprettes nye seksjoner fra fellesareal, som for eksempel ved å gjøre fellesareal på loftet om til leiligheter. Av loven spesifiseres det ikke hvem som er parter i en slik reseksjoneringssak, dette fremgår av forvaltningsloven sine regler om enkeltvedtak i § 2.

Første ledd tilsier at det er styret som skal sette frem søknad om reseksjonering i de tilfellene som ikke er nevnt i § 20. «*Bestemmelsen regulerer ikke spørsmålet om når styret har rett til å kreve en reseksjonering*», jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 162. Om reseksjoneringen gjelder omgjøring av fellesareal til nye seksjoner krever dette to tredjedels flertall på årsmøtet, jf. § 49 annet ledd. Det fremgår ikke av lovens ordlyd, men «*Utgangspunktet er at enhver reseksjonering som innebærer at det skjer en reduksjon av bruksenhets areal, krever samtykke fra eieren av vedkommende seksjon*» (Wyller C. F., 2020, s. 133). Videre følger det at vilkårene i § 7 gjelder tilsvarende for reseksjonering som ved seksjonering.

Andre ledd tilsier at endring av formålet til seksjoner, enten fra bolig til næring eller omvendt, skal skje ved reseksjonering. I slike tilfeller settes søknaden frem av seksjonereierne etter samtykke fra årsmøte, jf. § 49 andre ledd bokstav d. En endring av formålet til en seksjon kan ikke stride mot arealplaner, er det ikke i samsvar med gjeldende plan krever dette tillatelse etter plan- og bygningsloven. I sak 201919697 fra Oslo kommune er en slik reseksjonering forsøkt omsøkt. Søker har ikke dokumentert samtykke fra årsmøtet og mangler signatur fra styremedlemmer, kommunen avslår søknaden på denne mangelen.

Etter tredje ledd følger det av lovens ordlyd at det er kun de seksjonene som direkte blir berørt av reseksjonering etter første og annet ledd, som krever samtykke fra de som har tinglyst pant i seksjonen. «*Panthaverne blir bare direkte berørt når reseksjoneringen medfører at pantobjektet endres*» (Wyller C. F., 2020, s. 136). Eksempler på dette kan være om seksjonen endrer formål eller grensene for seksjonen blir endret. Det er ikke nødvendig med samtykke fra panthaverne i tilfeller hvor sameiebrøken blir endret som en konsekvens av at nye seksjoner blir opprettet fra eksempelvis loftareal. «*Det er eneretten til å bruke bruksenheten med fastsatt areal og formål som er det egentlige pantobjektet*» (Wyller C. F., 2020, s. 136).

2.7 Eierseksjonsloven kapittel III – fremgangsmåten ved seksjonering

Kapittel III i eierseksjonsloven hjemler reglene for fremgangsmåten ved førstegangsseksjonering, samt reseksjonering etter §§ 20 og 21. Vi vil i dette punktet gi en kort gjennomgang av reglene, fra hvordan en eierseksjon opprettes, til tinglysing og registrering i Foretaksregisteret.

En eierseksjon opprettes ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, jf. § 10. Det følger av bestemmelsen at en eierseksjon ikke opprettes før kommunen har sendt vedtaket til tinglysing. Søker kan med andre ord trekke tilbake søknaden frem til fattet vedtak og omgjøre seksjoneringen. Etter tinglysingen og opprettelsen av seksjonssameiet, må omgjøring skje ved reseksjonering (Wyller (2020) Note 121).

I § 12 finner man regler for kommunens behandling av søknaden om seksjonering. Det følger av første ledd første punktum at «*Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11*». Bestemmelsen viser til de formelle vilkårene for å få gjennomført seksjonering - blant annet krav til hvilke vedlegg som skal følge med søknaden, jf. § 11 andre ledd. Et avvisningsvedtak²⁷ medfører at søknaden skal returneres til søker uten at den behandles. Avvisning skal også skje dersom søker ikke betaler gebyret innen fastsatt frist. Siste punktum fastsetter at kommunen skal gi hjemmelshaver en frist for å rette søknaden. Når kommunen setter frist for retting, vil de manglene som må rettes stilles opp i et mangelbrev, slik at hjemmelshaver/søker er kjent med de forholdene som må avklares (Wyller (2020) Note 136).

I § 12 andre ledd følger det at «*Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt*». Dersom seksjonering ikke kan gjennomføres av materielle grunner, skal kommunen avslå søknaden. I de tilfeller hvor søknaden fremstår som formelt komplett, men det for eksempel ikke er dokumentert at boenheten er lovlig etablert, jf. § 7 tredje ledd, skal kommunen avslå søknaden. Det er ikke dermed sagt at mangelen ikke kan rettes på. Søker kan få tillatelse til etablering av boenhet etter plan- og bygningsloven, for å deretter søke om seksjonering på nytt etter at mangelen er rettet opp.

Forutsetningene for kommunens vedtak om seksjonering følger av eierseksjonsloven § 13. Det følger av vedtaket skal omfatte de formelle kravene som også stilles til søknaden i § 11.

²⁷ Et avvisningsvedtak er når forvaltningsorganet treffer beslutning om å ikke realitetsbehandle en sak som er bragt inn.

Andre ledd sier at kommunen skal «føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger». Med «straks» ligger en forventning om at vedtaket skal foreligge innen den fastsatte saksbehandlingsfristen på tolv uker etter at søknaden er mottatt, jf. § 14 første ledd første punktum. Kreves det retting av mangler etter § 12 første ledd, løper fristen fra datoen kommunen har mottatt komplett søknad.

Etter at kommunens saksbehandling er overstått og eventuelle klager er avgjort, skal kommunen sørge for å sende nødvendig dokumentasjon til tinglysning, jf. § 17 første ledd. Det skal tinglyses et grunnboksblad for hver enkelt seksjon. Når kommunen mottar bekreftelse fra Kartverket om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal de fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev til hver enkelt seksjon, jf. § 18.²⁸

For eierseksjonssameier som har ni eller flere seksjoner, følger det en registreringsplikt i Foretaksregisteret, jf. § 19 første ledd. For sameier hvor det er registrert samleseksjoner, vil disse kun telle som én seksjon. Sameier med åtte eller færre seksjoner har ingen registreringsplikt, men har registreringsrett. Det kan medføre praktiske fordeler for sameier å være registrerte i Foretaksregisteret. Sameiet vil da få et organisasjonsnummer, som blant annet er påkrevd dersom man skal åpne en felles bankkonto for seksjonseierne.

2.7.1 Eierseksjonsloven § 15 – Gebyr for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Første ledd lyder som følger:

«Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringssøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven».

Regelen om at kommunen selv kan fastsette gebyr for å behandle seksjoneringssøknad er innført i eierseksjonsloven. Kommunene har nå hjemmel til å fastsette gebyr med utgangspunkt i vedtatte gebyrregulativ. Andre punktum stadfester at gebyrene skal følge selvkostprinsippet, som tilsier at kommunene kan gebyrlegge tjenester i henhold til de kostnader kommunene har ved å utføre tjenesten. Det følger av legalitetsprinsippet at

²⁸ Tilsvarende som i matrikkelloven § 24 tredje ledd. Regelen er inkludert i eierseksjonsloven for at Kapittel III skal ha fullstendig oversikt over saksgangen ved seksjonering.

kommunene ikke kan pålegge borgerne å dekke fellesskapets kostnader utover den forvaltningsvirksomheten de benytter (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Videre følger det av tredje punktum at kommunen skal fastsette en frist for innbetaling av gebyret. Etter fjerde punktum kan kommunene kreve gebyr for oppmåling og matrikulering i henhold til matrikkelloven, for de sakene det kreves.

Etter eierseksjonsloven (1997) var det fastsatt en maksgrense for gebyr i forbindelse med søknader om seksjonering. Det fulgte av eierseksjonsloven (1997) § 7 femte ledd at «*For seksjonering kan kommunen kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må holdes befarings*». Utvalget kommenterer i Prop. 39 L (2016-2017) s. 92 at lovbestemte maksimalsatser kan føre til at skattebetalerne i realiteten subsidierer tjenesteytingen ved seksjonering. Det ble også avdekket i undersøkelsen utført av Høgskolen i Bergen at det var en årsakssammenheng mellom lang saksbehandlingstid og for lave gebyrer.²⁹ Lovens fastsatte maksimalsats dekket ikke inn kostnadene ved behandling av søknader om seksjonering.

Utvalget foreslo i Prop. 39 L (2016-2017) å videreføre regelen fra eierseksjonsloven (1997) som gav kommunene hjemmel til å halvere gebyret ved avslag på søknad om seksjonering. Departementet ønsket ikke å videreføre denne regelen, da det ikke finnes tilsvarende hjemmel i hverken matrikkelloven eller plan- og bygningsloven. De to lovene er også underlagt selvkostprinsippet i kommunenes gebyrregulativ, og følgelig vil det være uheldig å regulere de unntaksvis. Bergen kommune påpekte at en slik bestemmelse vil kunne medføre at søkere som gjør en god jobb i prinsippet vil subsidiere søkere som gjør en dårlig jobb og får avslag, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 94.

Det endelige resultatet ble at hver enkelt kommune, gjennom egne gebyrreglement, skal fastsette regler for avkortning av gebyr ved avslag på søknad. Dette legger opp til ulik praksis fra kommune til kommune. Utformingen og fastsettelsen av kommunenes gebyrregulativ er behandlet i Rt-2004-1603, samt flere uttalelser fra Sivilombudsmannen og departementet.³⁰

I prinsippet vil det forekomme ulikheter for gebyrileggelse ved forvaltningstjenester. Dette er også gjeldende for søknader om seksjonering/reseksjonering etter eierseksjonsloven. Det vil alltid være en utjevning mellom saker som krever mye ressurser og tid, og saker som bare kan stemples og godkjennes. Selv når kommunene har selvstendig ansvar for

²⁹ Børge Aadland (2012) Rapport: Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker.

³⁰ Se «Rundskriv H-2014-3» og «SOM-2015-947».

gebyrfastsettelse i henhold til selvkostprinsippet og egne gebyrregulativ, vil det forekomme ulikheter som ofte virker fordelaktig for de søkerne som gjør en dårlig jobb.

2.8 Klagerett etter eierseksjonsloven

Klageretten på vedtak om seksjonering er hjemlet i eierseksjonsloven § 16. Bestemmelsen sitt første ledd lyder som følger «*Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.* Av ordlyden fremgår det ikke direkte at avslag på seksjonering kan klages på, men dette trekkes opp i Prop. 39 L (2016-2017) på side 160, «*Kommunens vedtak om å seksjonere eller om å avslå å seksjonere kan påklages til departementet.*». Denne myndigheten er nå videreført til statsforvalterne. Hvem som kan klage på et vedtak fremkommer av forvaltningsloven § 28 første ledd «*Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken.*». Ved avslag på en søknad om seksjonering etter eierseksjonsloven § 12, er det vanskelig å tilkjenne andre enn søkeren selv rettslig klageinteresse. «*Godtar kommunen seksjonering, kan det være noe usikkert hvem som er klageberettiget, men i tråd med det som ble lagt til grunn etter den tidligere loven, vil i hvert fall alle som leier bolig eller lokale i eiendommen, ha klagerett.*» (Wyller C. F., 2020, s. 118). Andre eksempler på noen som kan ende opp med å ha klageinteresse i slike tilfeller kan være de med pant i eiendommen eller servitutthavere.

I sak 2018/4634 fra statsforvalteren i Vestlandet blir spørsmålet om klagebehandling diskutert. Bergen kommune hadde her gitt et vedtak for seksjonering av boliger. Dette vedtaket ble så klaget på av «Innbyggerinitiativet Raaderett». Ved behandlingen av klagen kom kommunen fram til at klager i dette tilfelle ikke var å anse som «part». Kommunen behandlet saken etter partsdefinisjonen slik det følger av forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e, og viste videre til eierseksjonsloven (1997) § 7, hvor de mente at partsbegrepet var avgrenset til å gjelde hjemmelshaver og eventuelle leietakere. Statsforvalteren uttalte her følgende «*§ 7 gir ingen avgrensning av partsbegrepet i eierseksjonssammenheng, og bestemmelsen regulerer heller ikke omfanget av den kretsen som har klagerett.*». Statsforvalteren presiserte at de ikke har tatt stilling til om «Innbyggerinitiativet Raaderett» har klagerett eller ikke, men at kommunen måtte behandle saken på nytt hvor de vurderte om klager hadde klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Kapittel 3: Metode

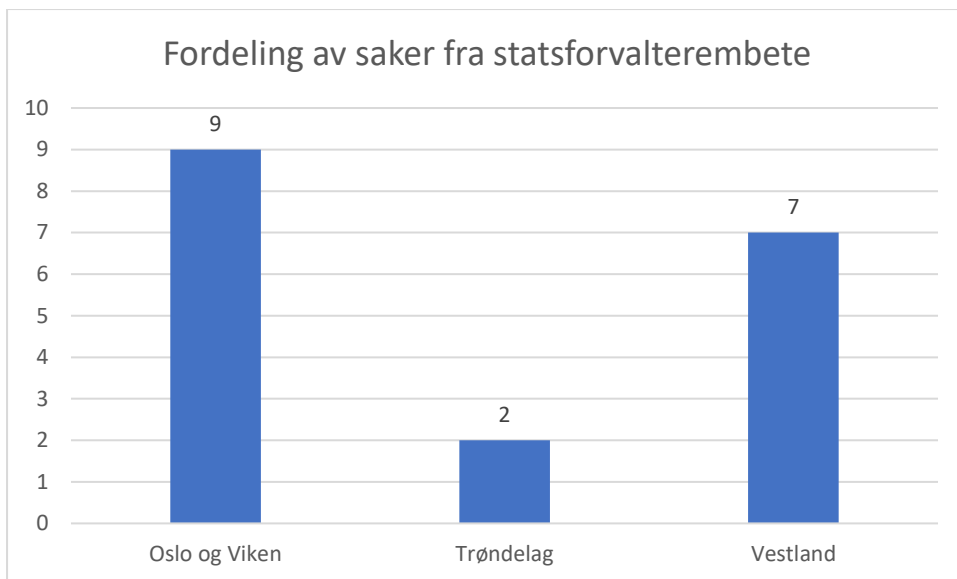
3.1 Innledning

En metode kan defineres som «... *en planmessig fremgangsmåte for å nå et bestemt mål*» (Grønmo, 2015, s. 41). Målet ved enhver vitenskapelig studie er å bygge opp kunnskap om gitte fenomener for å utvikle en teoretisk forståelse. For å kunne besvare problemstillingene på best mulig måte, må man etablere hvilken metode som vil gi det beste resultatet. Det vil derfor være viktig å identifisere fenomenet man undersøker, hvorfor man undersøker det og hvordan man undersøker det. Denne studien skal analysere forvaltningens praksis etter eierseksjonsloven av 2017. Når man skal analysere praksis, må man ha et relevant datamateriale.

3.2 Bakgrunn for valg av metode

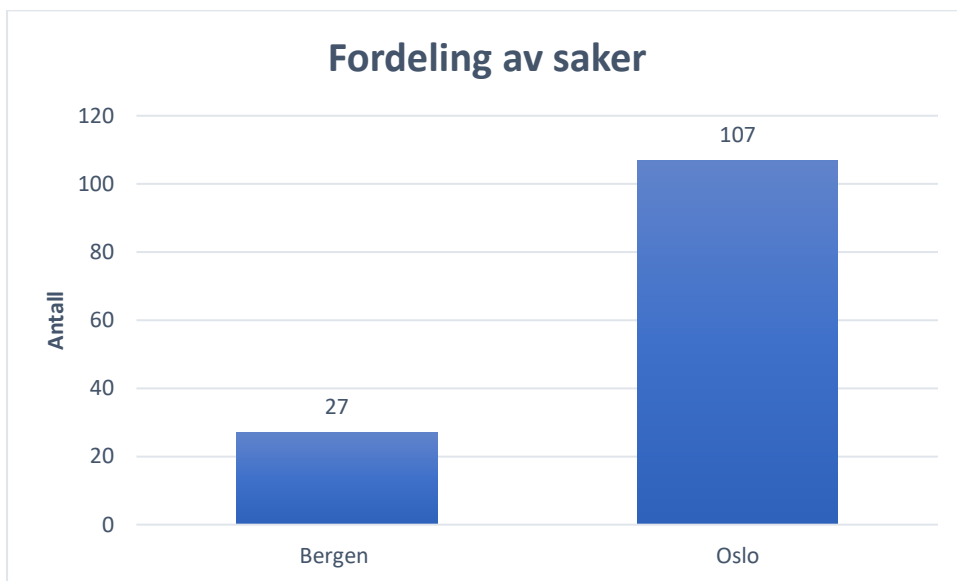
Studien vi gjennomfører baseres på et datamateriale bestående av vedtak- og mangelbrev på søknader om seksjonering/reseksjonering etter eierseksjonsloven av 2017. Datamaterialet er innhentet ved å sende henvendelser til Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Drammen kommune. Vi har også henvendt oss til statsforvalteren i Oslo og Viken, Trøndelag og Vestland. I henvendelsene etterspurte vi alle avslåtte/avviste søknader fra da eierseksjonsloven trådte i kraft 1. januar 2018. Vi har fått svar fra Oslo, Bergen og Trondheim kommune, men som tidligere nevnt er saken fra Trondheim blitt ekskludert fra datamaterialet.

Vi etterspurte kun vedtak- og mangelbrev, siden selve søknadsskjemaet for seksjonering/reseksjonering av eiendom krever personopplysninger i form av enten personnummer eller organisasjonsnummer. Dette ble vi gjort oppmerksomme på etter dialog med kommunene tidlig i datainnsamlingen. Ettersom informasjonen vi ønsker å behandle utelukkende finnes i vedtak- og mangelbrev, anså vi den resterende dokumentasjonen i sakene som irrelevant for studien. Dette medførte at henvendelsen ikke var omfattet av personvernregler etter offentlighetsloven og at vi ikke trengte å sende innsynsbegjæringer for hver enkelt sak.



Figur 8. Viser antall saker mottatt fra statsforvalterembetene.

Figur 8 viser fordelingen av sakene vi har fått tilsendt fra statsforvalterne vi har vært i kontakt med. Den viser at vi har fått 9 saker tilsendt fra statsforvalteren i Oslo og Viken, 2 fra statsforvalteren i Trøndelag og 7 fra statsforvalteren på Vestlandet.



Figur 9. Viser fordeling av saker mottatt fra kommunene.

Figur 9 viser fordeling av sakene vi har fått tilsendt fra kommunene. Dette utgjør 27 saker fra Bergen og 107 saker fra Oslo. Totalt har vi mottatt 121 saker fra Oslo, men 14 av sakene vi har mottatt inkluderer ikke mangelbrev/vedtak. Disse 14 sakene har dermed blitt ekskludert fordi de ikke inneholdt informasjonen vi trengte. Datamaterialet vårt utgjør etter ekskludering dermed 134 saker.

Da vi ønsker å avdekke hvilke forhold som er gjeldende for søknader som blir avslått eller avvist av kommunene, vil den mest relevante metoden for studien være kvantitativ innholdsanalyse. Denne tilnærmingen går ut på å systematisere de delene av dokumentene som er relevante for å besvare problemstillingene (Grønmo, 2015, s. 143).

Ettersom studien og datamaterialet er av juridisk karakter, vil det også gis en redegjørelse for juridisk metode og rettskildereglene.

3.3 Kvantitativ innholdsanalyse

Kvantitative studier baseres på data som kan uttrykkes i form av tall eller andre mengdetermer (Grønmo, 2015, s. 22). Forståelsen av hva som kan regnes som *rene tall eller andre mengdetermer* må sees i sammenheng med hva som analyseres. Et dokument i rent tekstformat kan analyseres ved bruk av kvantitative metoder. Data i kvantitative studier består av unike variabler som innhentes ved bruk av standardiserte metoder for datainnsamling – et undersøkelsesopplegg. Variablene, enten de fremstår som tall eller som tekst, må gis tallverdier slik at datamaterialet kan behandles med statistiske analyser.

Studien er en dokumentanalyse av mangelbrev og vedtak gitt med hjemmel i eierseksjonsloven. Analysen baseres på innholdet i dokumentene, med hensikt om å gi et svar på studiens forskningsspørsmål. Enhver dokumentanalyse har som formål å undersøke innholdets betydning, slik at man kan forstå anvendelsen (Duedahl & Jacobsen, 2010, s. 71).

I kvantitative studier er det viktig å skille mellom avhengige og uavhengige variabler. En variabel *som påvirker* en annen, defineres som uavhengig. En variabel *som blir påvirket* av en annen, defineres som avhengig (Grønmo, 2015, s. 313). Påvirkningen mellom variabler kan være enten avhengighet eller symmetri. Grønmo (2015) s. 313 sier at variablene har et symmetrisk forhold dersom man behandler dem likeverdige i analysen.

Det kan forekomme avhengighet mellom variablene i visse sammenhenger, men for at man skal kunne trekke en konklusjon om korrelasjon, må man påvise en årsakssammenheng. Et eksempel på dette er sammenhengen mellom antall mangler (gjennomsnitt) og hvorvidt eiendommen er seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt. I analysen fant vi at det gjennomsnittlig er 2,9 formelle mangler og 1,3 materielle mangler for eiendommer som senere er seksjonert/reseksjonert. For de som ikke er det, er gjennomsnittet 3,4 og 1,8 (se

Figur 37). Dette *kan* være en årsakssammenheng, men det er for mange skjulte variabler til å kunne trekke en konklusjon om avhengighet.

Vi velger å ikke ta hensyn til mulige statistiske sammenhenger mellom variablene, ettersom analysen gjennomføres for å beskrive om de gitte fenomenene forekommer eller ikke.

Variablene i kodeskjemaet er dermed gjensidig utelukkende, eller nominale. Vi antar at ingen av variablene har kausale forhold. For å gi variablene tallverdier, bruker vi et binært system for å kode i Excel. Dersom fenomenet er gjeldende i den respektive saken, vil vi gi verdien 1 for variabelen. Er den ikke gjeldende, kodes variabelen med verdien 0.

3.4 Datainnsamling

Dokumenter er ifølge Grønmo (2015, s. 134) en av tre hovedtyper data i den samfunnsvitenskapelige forskningen. Han presiserer videre at definisjonen «*dokumenter*» ikke nødvendigvis er begrenset i form og innhold, men at «*Når det gjelder formen er det typiske dokumentet en skriftlig fremstilling*» (Grønmo, 2015, s. 134). For innholdsanalyser er det i tillegg viktig å klarlegge om dokumentet som analyseres er et uttrykk for forfatterens oppfatninger, meninger og vurderinger, eller om innholdet er faktainformasjon. Vedtakene og mangelbrevene som analyseres i denne studien er produsert i henhold til maler og normer som er forankret i lovverket. Eierseksjonsloven er en rettighetslov og følgelig vil innholdet i vedtakene være bundet av de vilkår og begrensninger som fremgår av loven.

Vurderingen av innholdet i dokumentene må refereres til et fastsatt undersøkelsesopplegg, slik at man kan avdekke avvik og mønstre. I den sammenheng ble det utarbeidet et kodeskjema med ulike forhåndsutvalgte variabler, som ble brukt til å analysere innholdet i dokumentene. Målet med analysen er å strukturere tekstinnholdet slik at man får kvantifiserbare data, som igjen gjør at man kan produsere generell statistikk.

3.5 Undersøkelsesopplegg / kodeskjema

Undersøkelsesopplegget i studien er todelt. Vi har laget et for sakene fra kommunene og et for klagesaker fra Statsforvalterne. Fordi det bare er 18 klagesaker fra Statsforvalteren, har vi valgt å ikke presentere data fra undersøkelsesopplegget. Det vil derfor gis en redegjørelse i delkapittel 3.5.2 for hvordan sakene er anvendt i studien.

Byggeår (tatt i bruk GAB)	Postnummer	Søker	Avslag:	Antall feil/mangler i søknaden		Seksjonering	Reseksjonering	
		BBL <input type="checkbox"/> Igemmelsh. <input type="checkbox"/> Privat firma S <input type="checkbox"/> Privat firma A <input type="checkbox"/> Styret <input type="checkbox"/>	Formelle	Materielle	Formelle	Materielle	§ 20	§ 21
1915	N-5038			1	1	1	1	0
1899	N-5011	1		0	1	0	2	1
1860	N-5032	1		0	1	0	1	0
1979	N-5019		1	0	1	0	2	0
1937	N-1177	1		1	1	5	3	0
	N-0175		1	1	1	5	2	0
	N-0870			1	1	4	1	1
1780	N-0151	1		1	1	3	1	1
1895	N-0192		1	1	1	4	1	0

Figur 10: Viser utsnitt fra kodeskjema i Excel.

3.5.1 Kommuner

Undersøkelsesopplegget for de kommunale vedtakene er strukturert med hovedfokus på eierseksjonslovens bestemmelser. Vi har utarbeidet et kodeskjema i Excel for å kvantifisere tekstinnholdet i vedtak- og mangelbrev. I utgangspunktet utarbeidet vi kodeskjemaet etter samme metode som fra tidligere dokumentanalyser vi har gjennomført. Kodeskjemaet er bygget opp slik at hver enkelt sak kodes etter følgende variabler:

1. Referanse
2. Grunndata
3. Geografisk referanse
4. Søker
5. Type sak
6. Avslag
7. Vilkår for seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 7
8. Krav til søknaden om seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 11
9. Diverse formelle vilkår
10. Antall seksjoner på eiendommen
11. Har eiendommen blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid
12. Kommentar til hver enkelt sak

Det vil i det videre gis en redegjørelse for hvilken hensikt de ulike variablene skal tjene analysen. Variablene har også mulige feilkilder og potensielle utfordringer som vil gjennomgå under hvert punkt.

Referanse

Denne variabelen benyttes utelukkende for å identifisere hvilket vedtak/mangelbrev som er kodet. Vi har valgt å benytte oss av kommunenes referansenummer i hver enkelt sak, fordi

det forenkler prosessen med å finne filen i saksmappene. Det vil også gjøre det mulig for eksterne aktører å identifisere hvilke saker som er kodet.

Grunndata

Denne variabelen er todelt: etableringsdato i matrikkelen (grunneiendom) og tatt i bruk i GAB (bygninger). Vi har hentet informasjonen fra matrikkelen, for å kunne sortere sakene basert på etableringsdato og byggeår. Dette er gjort for å se om det finnes eventuelle avvik eller sammenhenger, som kan knyttes opp mot samfunnsmessige forhold. Fordi dataene er hentet fra matrikkelen, vil de være preget av de mulige feilkildene som er typisk for matrikkelen som eiendomsregister.

Det forekommer tilfeller hvor de respektive eiendommene ikke har informasjon om når bygningene ble tatt i bruk i GAB, noe som kan skyldes at GAB-registeret ble avviklet 1. januar 2010³¹. I sakene hvor dette forholdet gjøres gjeldende, har vi kodet blankt på variabelen for å unnlate sakene fra de relevante analysene. Av de totalt 134 sakene vi har analysert, er dette gjeldende for 28 saker. Den mest sannsynlige årsaken til at informasjonen mangler i matrikkelen, er at bygningene er oppført etter at registeret ble avviklet. Fra 1. januar 2010 finnes bestemmelser for føring av bygningsopplysninger i matrikkelforskriften³². Etter § 60 første ledd heter det at:

«Kommunen skal matrikkelføre opplysninger om søknadspliktige tiltak som gjelder oppføring av bygning, tilbygg, påbygg eller underbygning, riving, bruksendring, tap eller annen hendelse som endrer bygning, samtidig med at det gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest».

Det vil i matrikkelen fremgå slik som vist i Figur 11.

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebyggd areal	295,0	Rammetillatelse	17/03-2011
Bygningsstatus	FERDIGATTEST	BRA bolig	993,0	Igangset.till	13/07-2012
Energikilde		BRA annet	362,0	Ferdigattest	03/07-2018
Oppvarming		BRA totalt	1 355,0	Midl.brukstill.	23/04-2014
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	11
Bygningsnummer	300216564			Antall etasjer	5

Figur 11: Viser utsnitt av bolig- og bygningsopplysninger fra matrikkelen. Hentet fra Infoland.no. Saksnr. 20202007405 i analysen.

³¹ Jf. F21.12.2009 nr. 1737 - Forskrift om oppheving av forskrifter til delingsloven § 1.

³² F26.06.2009 nr. 864 - Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Informasjonen som er tilgjengelig i matrikkelen for disse sakene, er når rammetillatelse, igangsettingstillatelse, ferdigattest og eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt. Den opplysningen som best tilsvarer «Tatt i bruk (GAB)» er ferdigattest. Det er ikke alltid opplysninger om ferdigattest er gitt i matrikkelen, som vist i Figur 12. Vi kan ikke forholde oss til de opplysningene som er gitt, ettersom det heller ikke alltid gis midlertidig brukstillatelse. Av denne grunn har vi valgt å kode sakene som ikke har opplysning om «Tatt i bruk (GAB)» som blank i analysen.

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal	450,0	Rammetillatelse	11/02-2015
Bygningsstatus	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	BRA bolig	1 151,0	Igangset.till	14/08-2015
Energikilde		BRA annet	404,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	1 555,0	Midl.brukstill.	09/12-2016
Avløp		Har heis	Ja	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	5
Bygningsnummer	300506133			Antall etasjer	4

Figur 12: Viser utsnitt av bolig- og bygningsopplysninger fra matrikkelen. Hentet fra Infoland.no. Saknummer 201817188 i analysen.

Geografisk referanse

Vi har valgt å kode hver enkelt sak med geografisk referanse. Til dette har vi benyttet postnummer, ettersom adresseendringer forekommer og fordi analysen ikke avhenger av nøyaktighet på adressenivå. Vi ønsket i utgangspunktet å gjennomføre en analyse basert på den geografiske referansen til hver enkelt sak. Etter en vurdering ble denne analysen for omfattende i forhold til forventet resultat og vi la den på is.

Søker

Da det ikke er et krav til hverken formell kompetanse eller ansvarsrett for søknader om seksjonering/reseksjonering, ønsker vi å finne ut hvem som søker for hver sak. Denne variabelen er delt opp i fem underkategorier; Boligbyggelag, privatperson, privat firma med seksjonering som spesialisering, andre private firma og sameiets styre.

Vi har valgt å skille firma som for eksempel Brauten eiendom AS og Derese konsulent Sverre Grindheim, fra andre private firma. Dette er fordi disse to selskapene kan anses som spesialister innenfor fagområdet og har en særskilt kompetanse som gjør at de må separeres fra de øvrige søkerne. Det *kan* være flere spesialiserte bedrifter i studien, men det er disse to vi har blitt gjort særlig oppmerksom på. Andre private firma vil typisk være advokatselskap, eiendomsmeglere og byggmestere.

Type sak

Denne variabelen angir om den respektive saken er seksjonering, reseksjonering eller seksjonering av uteareal. For saker som gjelder reseksjonering, koder vi henholdsvis saker som er reseksjonering etter eierseksjonsloven §§ 20 eller 21.

Avslag

Denne variabelen er delt i to; formelle og materielle grunnlag for avslag. Etter eierseksjonsloven følger det materielle vilkår for seksjonering/reseksjonering etter § 7 og formelle vilkår etter § 11. Vi har i tillegg lagt til ulovfestede vilkår som signatur, plassering av felles infrastruktur, urådighetserklæring fra panthaver og punkt 5 i søknadsskjema for reseksjonering (beskrivelse av reseksjoneringen). Begge variablene kan være gjeldende for hver enkelt sak, da det ofte er en sammenheng mellom mangler i søknaden (formelle vilkår) og manglende dokumentasjon på at de materielle vilkårene er oppfylt. Kommunene som inngår i analysen er på generelt grunnlag flinke til å oppgi mangler i søknadene, enten de er materielle eller formelle. Det finnes derfor få feilkilder i datamaterialet for denne variabelen.

Vilkår for seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 7

De materielle vilkårene for seksjonering/reseksjonering kodes under denne variabelen. Vi har valgt å dele opp § 7 etter bokstavinndeling og ledd, slik at hvert vilkår får en egen rad i kodeskjemaet. I svært mange saker forekommer det mangler på flere ulike materielle vilkår. Hvert enkelt vilkår som nevnes i mangelbrev/vedtak kodes for den respektive saken. Dette gjøres for å gi en representativ fremstilling av hvor mangelfulle sakene kan være. Kommunene er på generelt grunnlag ryddige når det gjelder redegjørelse for materielle mangler i søknadene, men i noen tilfeller fremgår ikke hjemmel implisitt i mangelbrevet/vedtaket. Da vil variabelen utledes fra kontekst av koderen.

Vi har valgt å dele § 7 tredje ledd inn i tre ulike forhold:

- Lovlig etablert historisk: Alle sakene hvor boenheten er etablert før det fantes en særskilt lovgivning for eierseksjonering. Vi ser spesielt etter de tilfellene hvor det ikke vises til at boenheten er etablert gjennom byggesak og eierseksjonering (etter 1983)
- Standardkrav – eierseksjonsloven: Alle sakene hvor det vises til at boenheten ikke er lovlig etablert i henhold til standardkravene i eierseksjonsloven. Det har helt siden eierseksjonsloven (1983) vært standardkrav om utforming av boenheter. Forholdet

rettes spesielt mot de sakene hvor kommunen etterspør dokumentasjon på at det er kjøkken, bad og WC i boenhetens hoveddel.

- Lovlig etablert byggesak – PBL: Alle sakene hvor kommunen etterspør dokumentasjon på at boenheten er lovlig etablert etter byggesak. I de aller fleste tilfellene viser kommunen spesifikt til en byggesaksreferanse. I mange av sakene fremgår det et avvik mellom den faktiske situasjonen, og byggesaken som er grunnlag for etablering av boenheten.

Krav til søknaden om seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 11

De formelle vilkårene for seksjonering/reseksjonering kodes under denne variabelen. På tilsvarende måte som for de materielle vilkårene, er hvert enkelt formelt vilkår etter § 11 gitt en unik rad i kodeskjemaet. De formelle vilkårene kan knyttes til mangler eller feil i søknadsskjemaet eller i vedleggene til søknaden. I enkelte tilfeller kan dette medføre at en og samme mangel utgjør både en materiell og en formell feil. Et eksempel på dette kan vises ved sak 202104604 fra Oslo kommune hvor søker ikke har dokumentert at boenhetene er lovlig etablerte og den kodes som § 7 tredje ledd. Videre påpeker kommunen at dette medfører et avvik i innsendte plantegninger og følgelig kodes den også på § 11 andre ledd bokstav c. Det er i tillegg tvil vedrørende fellesareal i de samme plantegningene, som gjør at den ene feilen fra søker kodes som tre ulike mangler i kodeskjemaet.

Kommunene er på generelt grunnlag ryddige når det gjelder redegjørelse for formelle mangler ved søknadene.

Diverse formelle vilkår

I tillegg til de lovfestede formelle vilkårene i § 11, har kommunene ved gjentatte anledninger påpekt mindre formelle mangler ved søknadene som har blitt lagt til som egne variabler. Disse er; feil ved signatur, manglende påtegning av felles teknisk infrastruktur i plantegningen, manglende urådighetserklæring fra panthaver og feil i, eller mangler ved beskrivelsen i søknadsskjemaet til reseksjonering punkt 5.

Antall seksjoner på eiendommen

Variabelen bygger på data hentet fra matrikkelen. Dokumentene analysen bygger på inneholder ikke alltid informasjon om nøyaktig antall seksjoner på eiendommen. I de tilfellene seksjoneringen/reseksjoneringen omfatter en eiendom hvor det er samleseksjoner, kodes disse som én enkelt seksjon.

Verdien «Ingen (en boenhet)» gjøres gjeldende for eiendommer som ikke har blitt seksjonert. I disse tilfellene har ikke søker fått godkjent seksjonering.

Har eiendommen blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid

Variabelen bygger på data hentet fra matrikkelen. Vi har undersøkt matrikkelhistorien til hver eiendom for å finne ut om det har blitt gjennomført seksjonering/reseksjonering på et senere tidspunkt. Dette ble gjort fordi vi oppdaget at noen av sakene i datamaterialet hadde mangler vi anså som rent bagatellmessige. Vi fant så ut at noen av eiendommene har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt og valgte å undersøke dette forholdet for alle sakene.

Kommentar til hver enkelt sak

For hver enkelt sak skrives det en kommentar til innholdet. Dette gjøres for å forenkle muligheten til å finne frem til saker som har særlig verdi for prinsipielle avklaringer, eller for å identifisere saker som kan knyttes opp mot senere analyser. Kommentarene skal beskrive sakens hovedtrekk og gjerne identifisere interessante problemstillinger. Et eksempel på en typisk kommentar er;

«Bad/WC fremkommer ikke på plan for 2-4 etasje. Avvik mellom opprinnelig plantegning/avgrensning og søknadsskjema. Bygning fra sent 1800 tall. Ombygget i 1994»
(Hentet fra sak 202103197, Oslo).

3.5.2 Statsforvaltere

Vi hadde en forventning om å få tilgang til et større datamateriale når vi sendte henvendelser til Statsforvalterne. Totalt fikk vi tilsendt 18 klagesaker som var behandlet med hjemmel i eierseksjonsloven. Av disse var 6 avgjort med hjemmel i eierseksjonsloven (1997).

Dette gjør at en statistisk undersøkelse tilsvarende den som ble gjennomført for avslag fra kommunene, ikke vil gi tilfredsstillende resultater. Vi har derfor valgt å ikke presentere statistiske resultater fra analysen i resultat-kapittelet. Klagesakene fra Statsforvalterne vil bli brukt til å underbygge poeng i teori-kapittelet. Det vil også bli trukket frem eksempler fra disse sakene i drøftingen.

3.6 Datakvalitet

Data er et produkt av datainnsamling. Denne studien baseres på innhentede dokumenter fra kommuner og statsforvaltere. Data er produsert gjennom kvantitativ innholdsanalyse, eller dokumentstudier. Kvaliteten på analysen og resultatene, avhenger av kvaliteten på innsamlet data. Grønmo presiserer at datakvaliteten også avhenger av hvor velegnet datamaterialet er til å belyse problemstillingene i studien, og til å besvare de (Grønmo, 2015, s. 237).

Datakvalitet vurderes systematisk ved å undersøke kriteriene *reliabilitet* og *validitet*.

Reliabilitet er et mål på datamaterialets pålitelighet. Det vil si at man skal kunne anvende det samme undersøkelsesopplegget på datamaterialet ved et senere tidspunkt, og få tilsvarende resultater. Det kan være en utfordring dersom man undersøker et fenomen i konstant endring. For denne studien er datamaterialet og fenomenet som undersøkes stabilt, noe som tilsier at ved nye undersøkelser skal resultatet bli det samme. Et unntak fra dette er hvis eiendommene som er med i studien får gjennomført en seksjonering/reseksjonering på et senere tidspunkt. Vedtaket i studien vil fortsatt eksistere, men den faktiske situasjonen for eiendommen forandres. Dette er tatt høyde for ved at vi har undersøkt hver enkelt eiendom i matrikkelen, for å se om de har blitt seksjonert eller reseksjonert i senere tid.

Reliabilitetsvurderingen i en studie kan deles inn i to ulike typer reliabilitet – *stabilitet* og *ekvivalens*. Stabiliteten vurderes på grunnlag av hvor stabilt undersøkelsesopplegget er. I denne studien har begge koderne benyttet det samme kodeskjemaet og analysert dokumentene i lys av de samme variablene. Underveis i studien har kodeskjemaet og undersøkelsesopplegget blitt endret, da det har dukket opp nye forhold vi har ønsket å undersøke. Ved endringer har samtlige saker blitt gjennomgått på nytt og kodet etter oppdatert undersøkelsesopplegg.

Ekvivalens er «... basert på samsvar mellom innbyrdes uavhengige datainnsamlinger på samme tidspunkt» (Grønmo, 2015, s. 243). For å vurdere ekvivalens i studien har koderne kodet saker individuelt, for så å gå over hverandres koding ved neste gjennomgang. Dersom det er et stort avvik mellom dataen de to koderne har hentet fra datamaterialet, er ekvivalensen svak og dermed også reliabiliteten. Det har vært godt samsvar mellom data registrert i kodeskjemaet og dermed god ekvivalens.

Validitet er et mål på datamaterialets gyldighet sett i lys av problemstillingene man søker å belyse og finne svar på (Grønmo, 2015, s. 251). For at datakvaliteten skal være god, er man

avhengig av at datamaterialet er treffende og relevant for fenomenet man ønsker å undersøke. Med dette som utgangspunkt har vi vært påpasselige med å velge et undersøkelsesopplegg som bygger på styrkene i dokumentene vi analyserer. Da datamaterialet er begrenset til å omfatte kun vedtak og mangelbrev, har vi utarbeidet undersøkelsesopplegget ut ifra hvilke variabler som kan utledes fra dokumentene. Vi kan ikke undersøke forhold som knytter seg til de dokumentene i saken som er unntatt offentligheten på grunn av personvern. Dette gjør at vi for eksempel ikke kan se på de innsendte dokumentene – bare kommunens vurdering av dem. Studien har god validitet da undersøkelsesopplegget er basert på og utarbeidet med utgangspunkt i det faktiske materialet som skal undersøkes.

3.7 Juridisk metode og rettskilderegler

Samlebegrepet «juss» vil for mange gi assosiasjoner til advokater, dommere i svart kappe, rettssaler og straff. Den kategoriske anvendelsen av begrepet vil i praksis omfatte all rettsanvendelse i samfunnet. Enten det er strafferett, boligrett eller forvaltningsrett (Boe, 2020, s. 19). Denne studien baserer seg på forvaltningens praktisering av eierseksjonsloven og vil med det falle inn under det juridiske samlebegrepet. Alle sakene som undersøkes i studien har vært gjenstand for forvaltningens rettsanvendelse. Eierseksjonsloven er en rettighetslov, som vil si at dersom man oppfyller de vilkårene loven stiller til tiltaket, har man krav på tillatelse til gjennomføring.³³

I jussen er det viktig å forstå prinsippene bak rettskildereglene. En rettskilde er den juridiske kilden til argumentasjon i et rettsspørsmål. Rettskildene som brukes i denne studien er lovtekst, forarbeider til lovtekst, rettspraksis, annen myndighetspraksis og juridisk litteratur. Etter Eckhoffs³⁴ syn skulle forarbeider til lover, lovens formål og myndighetspraksis tillegges vekt i juridisk argumentasjon (Boe, 2020, ss. 111-113).

Den juridiske vektingen av rettskildene i denne studien, vil følge av Eckhoffs prinsipper;

1. *Lovtekst med tilhørende forskrifter*
2. *Forarbeider til loven*³⁵

³³ Etter 1997-loven praktiserte kommunene til dels skjønn etter vilkåret «formålstjenlig avgrensning». Dette ble i NOU 2014: 6 s. 36-37 problematisert fordi kommunene gav bestemmelsen større rekkevidde enn den var ment å gi. Dette vilkåret ble av denne grunn fjernet ved lovendringen i 2017. Se også § 7 første ledd første punktum.

³⁴ Torstein Eckhoff skrev blant annet boken «Rettskildelære» i 1971. Boken er anerkjent for å bryte med det klassiske rettskildesynet, og åpnet for en annerledes, bredere og mer åpen argumentasjon enn tidligere.

³⁵ Herunder utredninger (NOU), forslag til Stortinget (Odelstingsproposisjoner og stortingsproposisjoner) og innstillinger til Stortinget.

3. *Høyesterettsavgjørelser og annen rettspraksis*
4. *Annen myndighetspraksis*
5. *Rettsoppfatninger – særlig juridisk litteratur*

Ut over de opplistede som er særlig relevant for denne studien, trekker Eckhoff frem *reelle hensyn* og *privates praksis* (Boe, 2020, s. 113). Disse rettskildene vil ikke være anvendelige i denne studien. Eierseksjonsloven er ufravikelig³⁶ og en del av forvaltningens myndighetsoppgave. Reelle hensyn tas ikke med i betraktning ovenfor offentligrettslige regler, men kan til en viss grad anvendes mellom seksjonseiere eller i private avtaler innad i sameiet. På lik linje vil *privates praksis* i svært liten grad påvirke rettsanvendelsen av eierseksjonsloven. *Privates praksis* kan påvirke rent privatrettslige forhold, men vil ikke påvirke seksjoneringsvedtaket. Dette kommer særlig til syne i Rt. 2011 s. 1709.

Da studien tar sikte på å undersøke lovteksten gjennom å analysere forvaltningspraksis, er det særlig viktig å se relevansen mellom lovtekst og lovanvendelsen til forvaltningsorganet som den utøvende makt. Forvaltningsorganenes tolkning av rettskildefaktorene skal styre avgjørelsene og vedtakene som fattes. Saksmaterialet i denne studien er vedtak og mangelbrev, fattet med hjemmel i eierseksjonsloven. *Annen myndighetspraksis* er etter Eckhoffs oppfatning en rettskildefaktor. Den teller svært lite når domstolene skal avsi dommer, men vil være relevant for saksbehandlere i forvaltningen. Forvaltningspraksis vil ofte bidra til å avgjøre kompetansebestemmelser i forvaltningen (Boe, 2020, ss. 140-141). For en saksbehandler i kommunen, kan presedens i tilsvarende saker bidra til å løse juridiske problemstillinger.

Kapittel 4: Resultater

4.1 Innledning

I dette kapittelet skal vi presentere resultatene fra statistikken vi har utarbeidet i Excel. Resultatene skal bidra til å svare på problemstillingene i denne oppgaven.

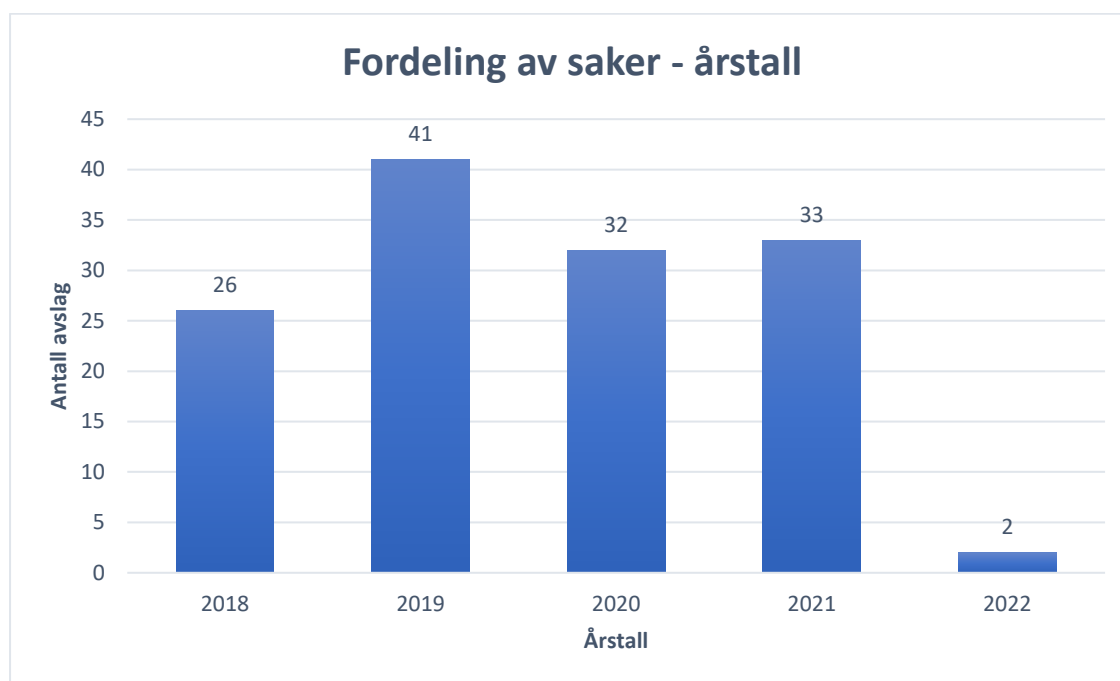
For å kunne sammenligne resultater mot hverandre, vil vi i noen tilfeller bruke prosentvis andel av avslagene i det konkrete utvalget. Typisk vil dette bli gjort i de tilfellene vi ønsker å

³⁶ Se punkt om eierseksjonsloven § 5.

analysere det samme forholdet mellom ulike typer søknad. For eksempel når vi skal sammenligne forekomst av materielle- og formelle mangler for små og store sameier. Figurene vil alltid vise totalt antall forekomster, med mindre annet fremgår av selve figuren.

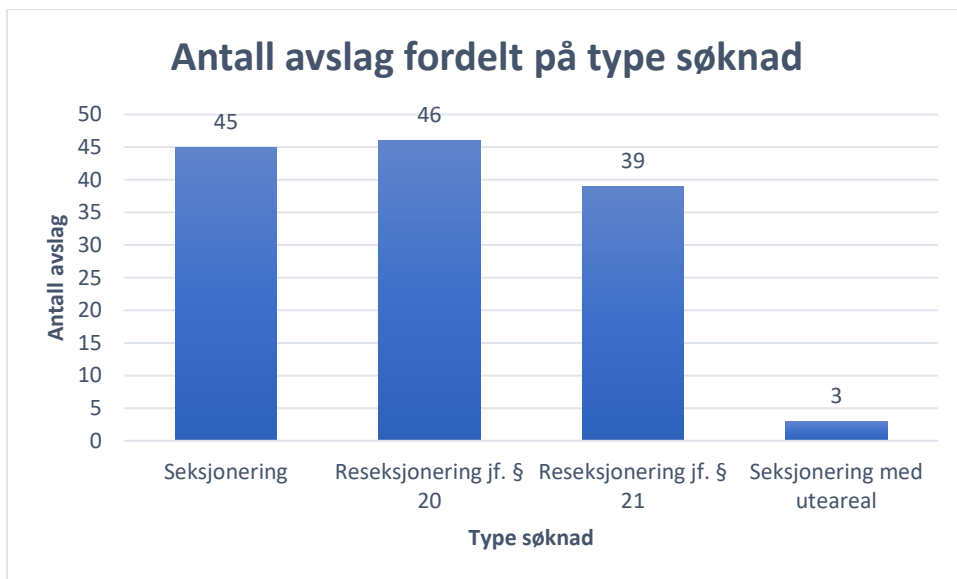
4.2 Generelle funn fra analysen

I dette delkapittelet vil vi presentere generelle funn fra analysen. Med dette menes analyser som inkluderer samtlige saker i datamaterialet. Disse analysene knytter seg til hovedproblemstillingen og vil i tillegg brukes for å gi et sammenligningsgrunnlag når vi videre i de kommende delkapitlene analyserer ulike utvalg av saker.



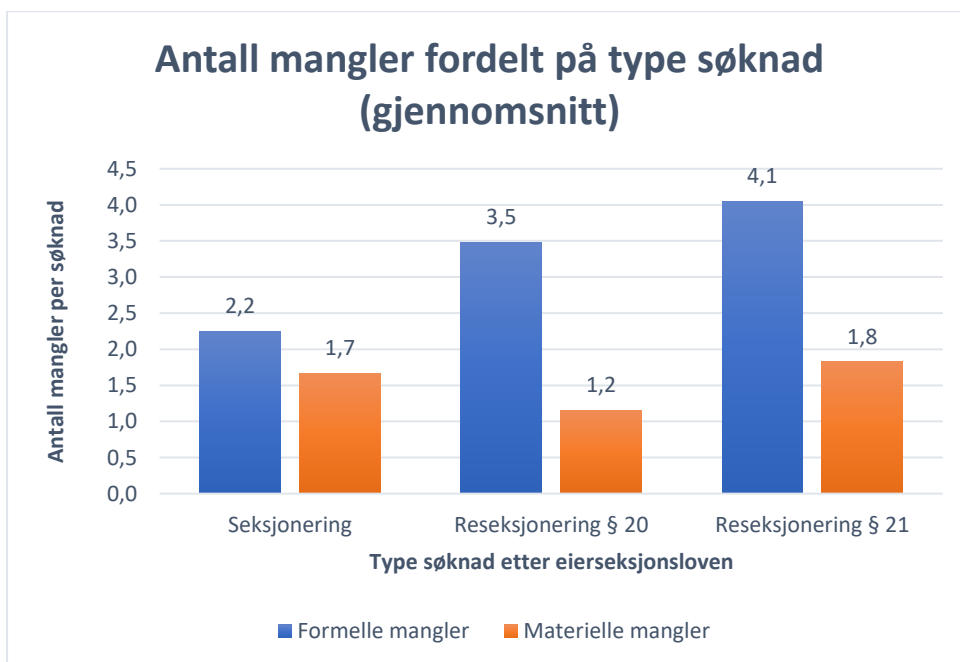
Figur 13: Viser fordeling av avslag basert på hvilket år vedtaket ble gitt.

Figur 13 gir en oversikt for når vedtakene fra kommunene ble gitt fordelt på årstall. Forklaringen på det lave antall saker vedtak fra 2022 er fordi vi mottok sakene fra Oslo og Bergen kommune i januar og februar 2022.



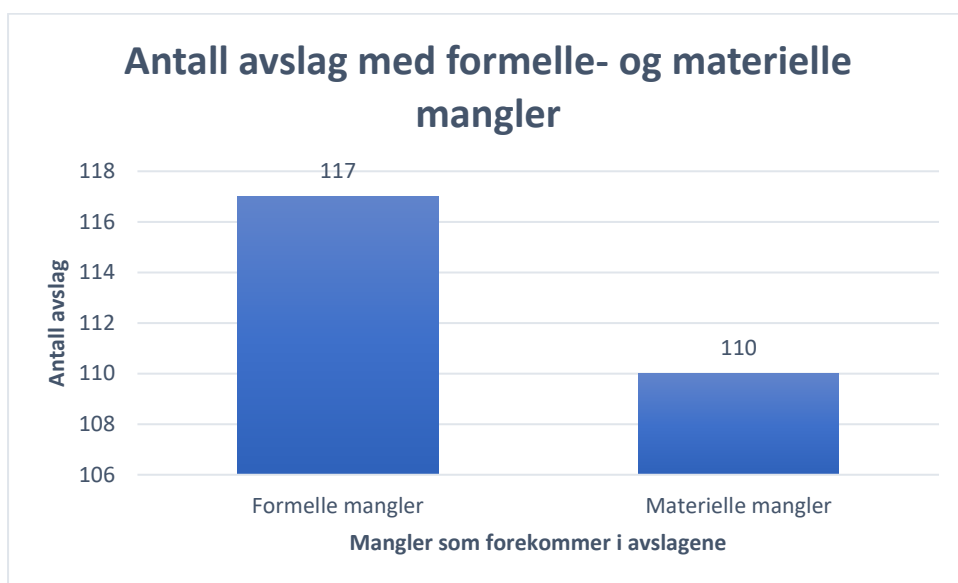
Figur 14: Viser antall avslag fordelt på hvilken type søknad det var.

Figur 14 viser fordelingen av antall avslag basert på hvilken type søknad det var. Her har vi kodet de ulike avslagene/mangelbrevene basert på om søknaden gjaldt en seksjonering, reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 eller reseksjonering etter § 21. I tillegg til disse tre variablene var det 3 saker som gjaldt seksjonering med uteareal. Som figuren viser er det 45 saker som gjelder seksjonering, 46 med reseksjonering etter § 20 og 39 saker etter § 21. Det er én sak i datamaterialet som gjelder sletting av seksjonering. Den er ikke med i denne fremstillingen og er årsaken til at det er 133 saker i figuren, når den totale mengden er 134.



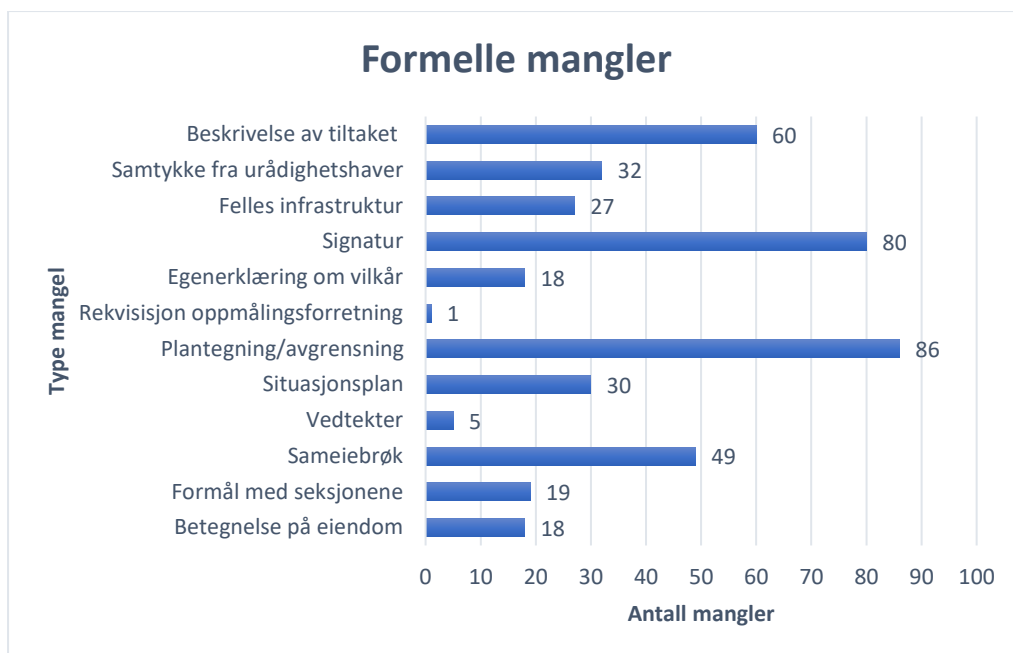
Figur 15: Viser fordeling av antall mangler basert på type søknad.

Datamaterialet i denne studien omfatter tre ulike typer søknad etter eierseksjonsloven; seksjonering, reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21. Oversikten i Figur 15 viser at det er flest mangler for søknader om reseksjonering jf. § 21. Dette kan ha en sammenheng med at bestemmelsen hjemler alle typer reseksjonering som *ikke* omfatter deling og sammenslåing av seksjoner. Det er ofte snakk om reseksjonerings som enten øker stemmeantall, eller reduserer/øker fellesareal og som derfor krever samtykke fra styret.



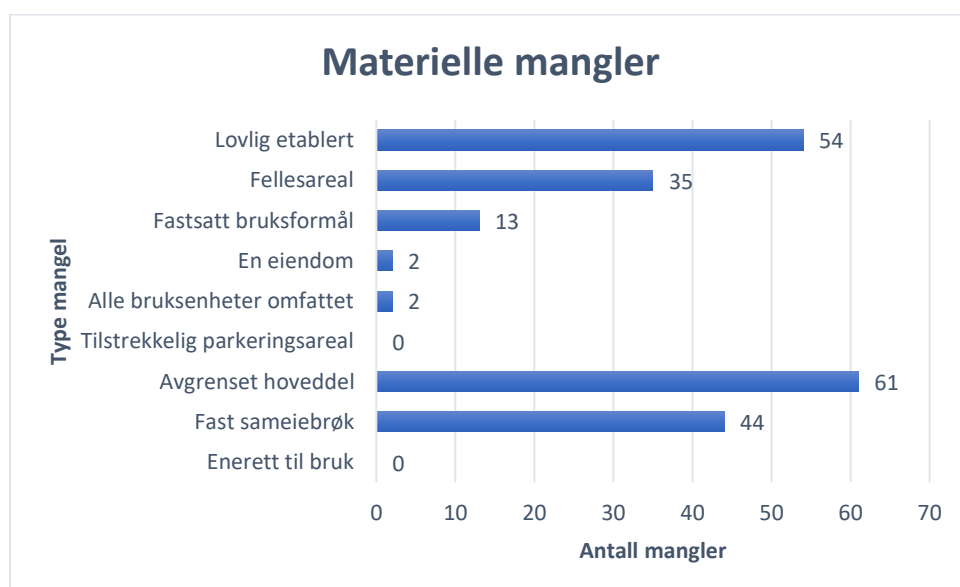
Figur 16: Viser hvor mange av avslagene som har formelle og materielle mangler ved søknaden.

Slik det går frem av Figur 16 har 117 av avslagene formelle mangler ved søknaden og 110 har materielle mangler. I totalt 93 av sakene foreligger det både formelle- og materielle mangler. Noen av sakene har utelukkende enten formelle- eller materielle mangler. Totalt har 17 av sakene ingen formelle mangler mens 24 av sakene har ingen materielle mangler.



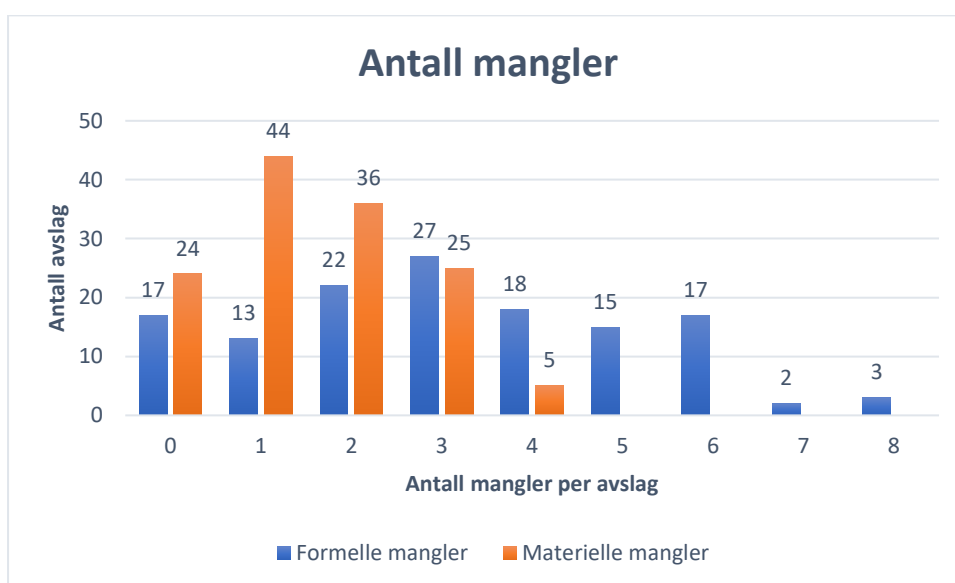
Figur 17: Viser fordelingen av formelle mangler i sakene.

Det var totalt 117 saker som hadde formelle mangler ved søknaden. I Figur 17 vises en oversikt over hvor mange ganger de ulike vilkårene er nevnt i avslagene. Det er totalt 425 formelle mangler fordelt på alle avslagene i datamaterialet. De som særlig skiller seg ut er feil ved signatur og feil i plantegning/avgrensning, som er gjeldende for 80 og 86 av sakene. Disse manglene forekommer i henholdsvis 60 % og 65 % av avslagene. 104 saker har flere enn et formelt vilkår som er nevnt i avslaget og kun 30 har én eller ingen, dette utgjør henholdsvis 78 % og 22 %. Dette tyder på at det i stor grad er normalt at det gjøres flere formelle feil i søknader om seksjonering/reseksjonering.



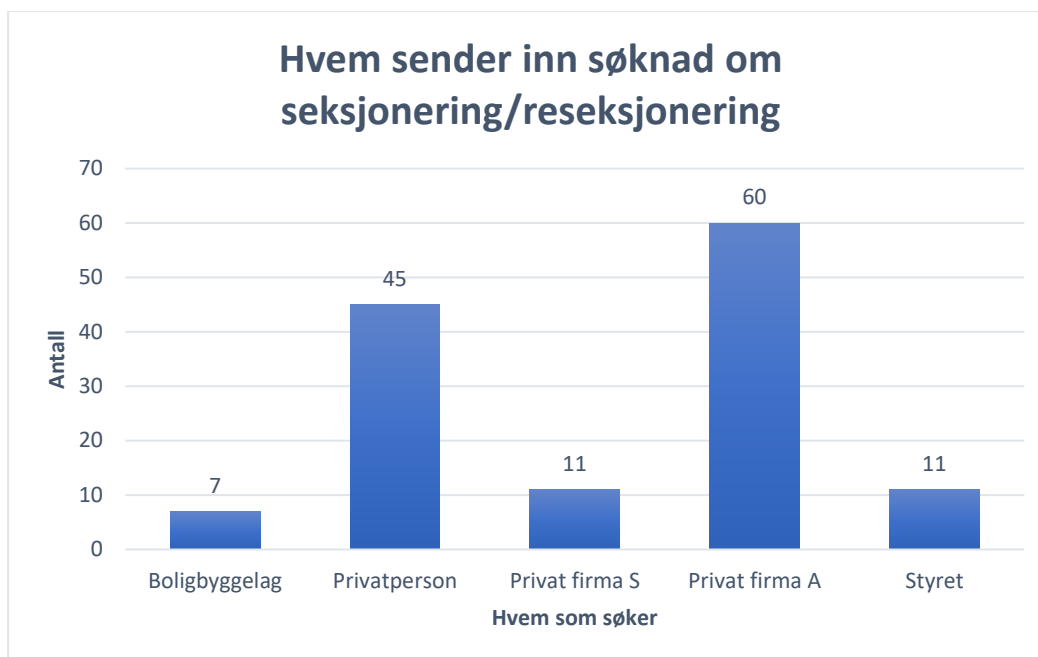
Figur 18: Viser fordelingen av materielle mangler i sakene.

Det var totalt 110 saker som hadde materielle mangler ved søknaden. I Figur 18 vises en oversikt over hvor mange ganger de ulike vilkårene er nevnt i avslagene. Det er totalt 211 materielle mangler fordelt på avslagene i datamaterialet. Figuren viser at det er 61 tilfeller hvor avgrensning av hoveddel forekommer, og 54 tilfeller der lovlig etablert boenhet forekommer når avslaget hjemles i de materielle vilkårene. Manglene forekommer i henholdsvis 46 % og 40 % av sakene. Disse vilkårene kan ofte knyttes sammen, ettersom vilkåret om klart avgrenset hoveddel vil være vanskelig å oppfylle dersom boenheten ikke er lovlig etablert. Man kan også se i fremstillingen at reglene om fellesareal tilsynelatende er noe søkere sliter med å etterleve. Denne mangelen forekommer i 26 % av alle sakene.

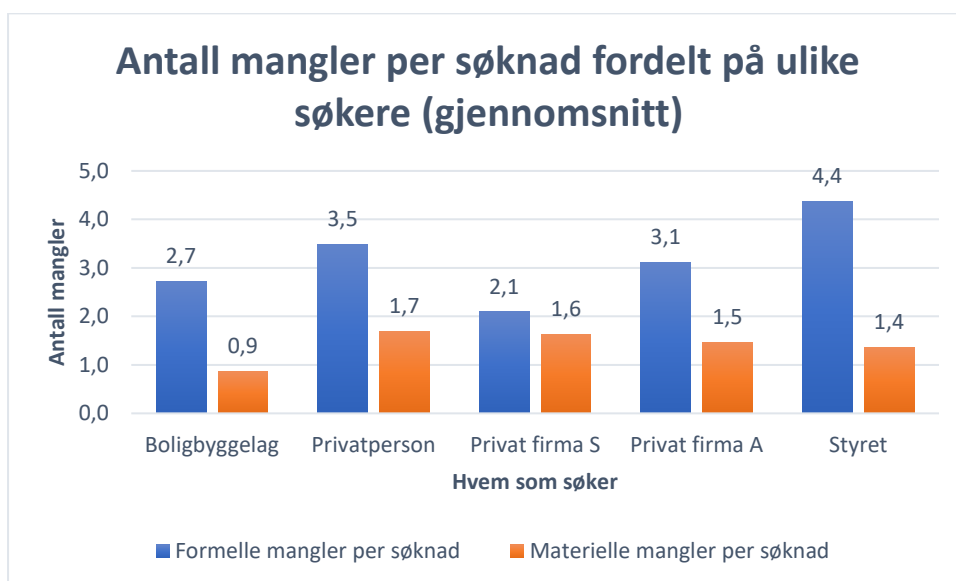


Figur 19: Viser en fordeling av antall avslag med antall mangler.

Man kan se variansen i antall mangler fordelt på antall saker i Figur 19. Ingen av avslagene har flere enn 4 ulike materielle mangler, eller flere enn 8 formelle mangler. Fordelingen viser at det er en ganske jevn fordeling av formelle mangler, mens det er et synkende antall avslag i forhold til økende antall materielle mangler.



Figur 20. Viser en fordeling av hvem som sender inn søknadene om seksjonering/reseksjonering.



Figur 21: Viser gjennomsnittlig antall mangler fordelt på ulike typer søkere.

Vi ønsket å undersøke om det var en sammenheng mellom hvem som sender inn søknad om seksjonering/reseksjonering og antall mangler i søknaden. Figur 21 viser at det er forskjell på hvem som søker, uten at en korrelasjon er påvist. Mangelbrev og vedtak fra kommunen gir ikke all informasjon om sakstype, kompleksitet og hvilke mangler som forekommer. Det er nærliggende å tro at de avslagene «Privat firma S» får, er saker som i stor grad er komplekse. Det man kan ta ut av denne statistikken, er antall formelle feil. Profesjonelle søkere vil i større grad kjenne til det formelle rammeverket og kjenne til søknadsskjemaene bedre enn for eksempel privatpersoner. Dette kan man tydelig se i illustrasjonen, da «Privatperson» og

«Styret» har klart flest formelle feil med henholdsvis 3,5 og 4,4 i snitt per søknad.

«Boligbyggelag» har klart færrest materielle mangler med 0,9 i snitt per søknad. Som Figur 20 viser, er «Boligbyggelag» søker i bare 7 av 134 saker. Det er dermed vanskelig å trekke en konklusjon om at de er bedre søkere enn andre. Tilsvarende er «Styret» bare representert som søker i 11 avslag og følgelig blir det vanskelig å konkludere med at de er dårligere enn de andre søkerne, selv om de i gjennomsnitt har flest mangler i søknadene.



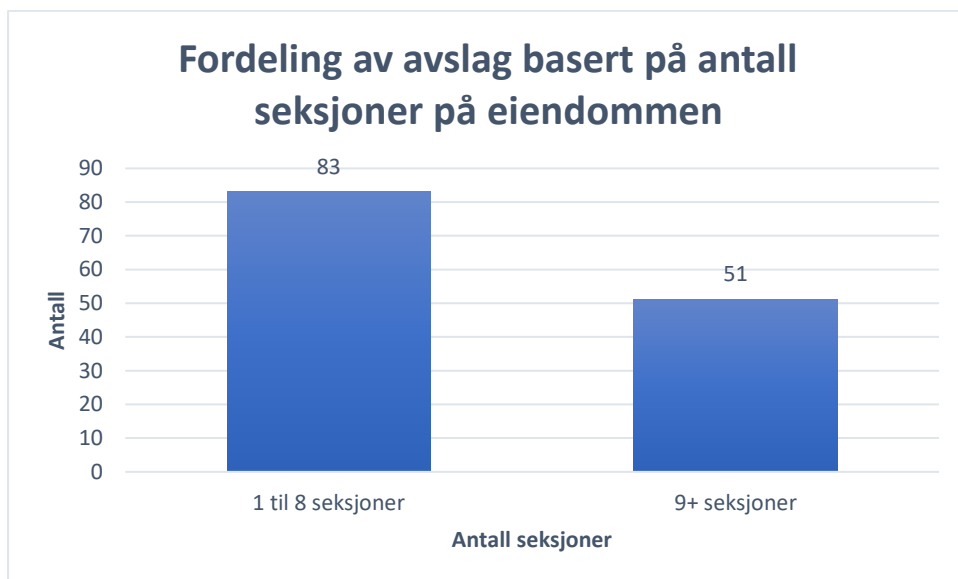
Figur 22: Viser en oversikt over hvor mange eiendommer som har blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid.

Da vi oppdaget at noen av eiendommene hadde blitt seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt, ønsket vi å undersøke dette forholdet for alle sakene. Som Figur 22 viser, har 61 av 134 eiendommer blitt seksjonert eller reseksjonert *etter* avslaget. Vi valgte å undersøke dette forholdet da det i flere saker virket som om manglene var av ubetydelig karakter og kunne rettes uten store utfordringer. Videre undersøkte vi forholdet ved å sammenligne både materielle- og formelle mangler, for henholdsvis eiendommer som senere er seksjonert/reseksjonert og de som ikke er det. Resultatene fra denne videre analysen vil bli presentert i delkapittel 4.4.

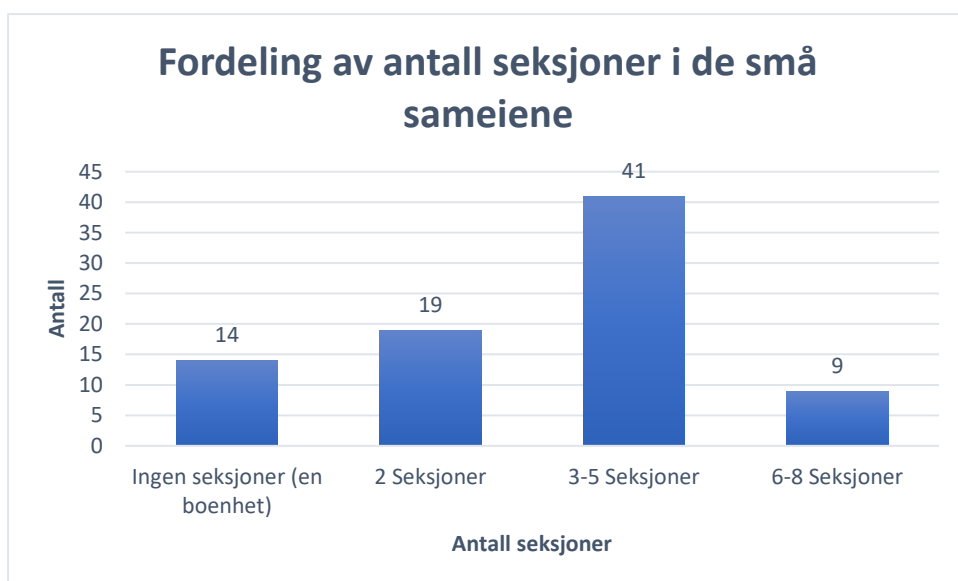
4.3 Sammenligning mellom små og store sameier

Vi ønsket å se om det fantes klare ulikheter i avslagene for henholdsvis små og store sameier. Utvalgene baserer seg på informasjon hentet fra matrikkelen om hvor mange seksjoner som er registrert i hvert sameie. Hensikten med de følgende analysene, er å vise at det kan være

forskjellige utfordringer ved å seksjonere/reseksjonere sameier hvor det er store forskjeller i antall seksjoner.



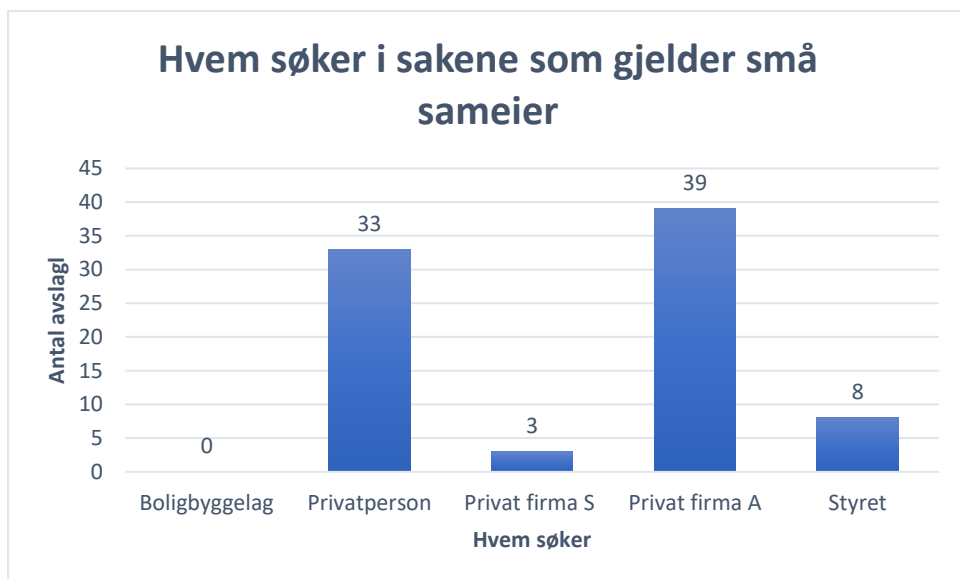
Figur 23: Viser fordeling av avslag basert på antall seksjoner på eiendommen.



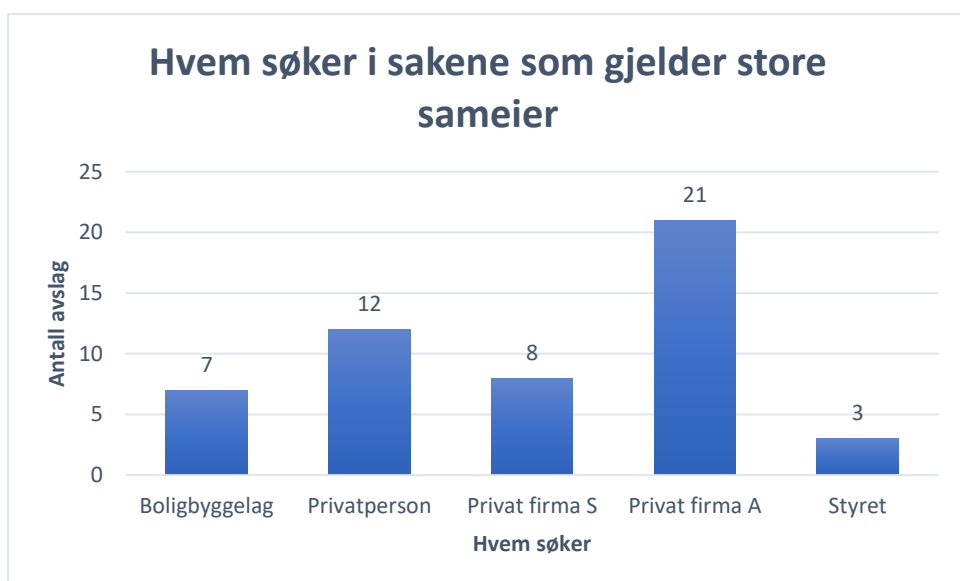
Figur 24: Viser fordeling av antall seksjoner i små sameier.

Figur 23 viser en oversikt over antall seksjoner som er registrert i matrikkelen for eiendommene i datamaterialet. Inndelingen med 1-8 seksjoner og 9+ seksjoner er gjort av den grunn at sameier med 1-8 seksjoner ikke har registreringsplikt i Foretaksregisteret. Registreringsplikten er kun gjeldende for sameier med 9 eller flere seksjoner. Sameiene med 1-8 seksjoner kategoriseres som små sameier, mens sameie med 9 eller flere seksjoner kategoriseres som store sameier. Figuren viser at det er 83 saker hvor det er 1-8 seksjoner på eiendommen, og 51 saker hvor det er 9 eller flere seksjoner. I Figur 24 har vi fordelt de 83

sakene som gjaldt små sameier inn i 4 ulike kategorier. Som vi ser av figuren, er eiendommer hvor det er 3-5 seksjoner overrepresentert.

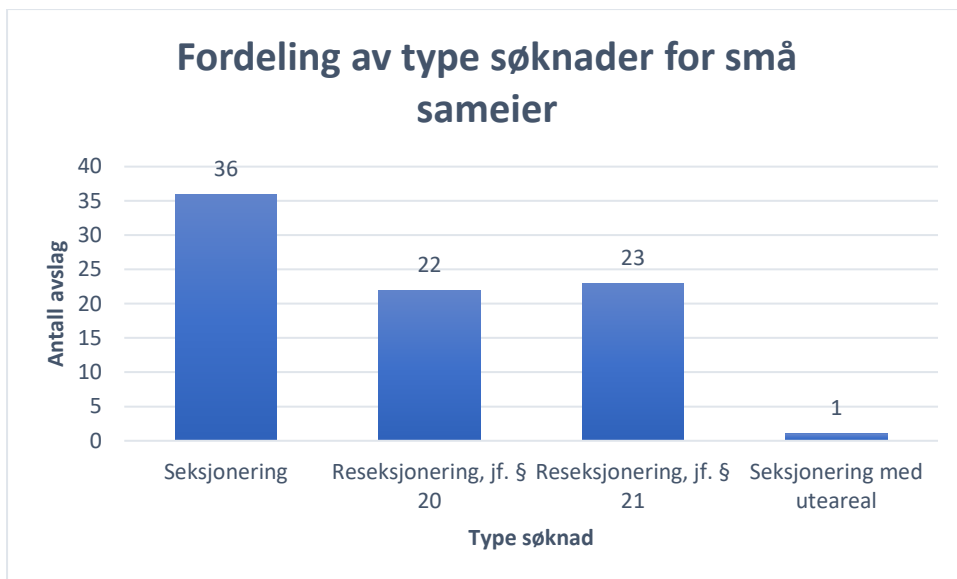


Figur 25: Viser fordeling av søkere for små sameier.

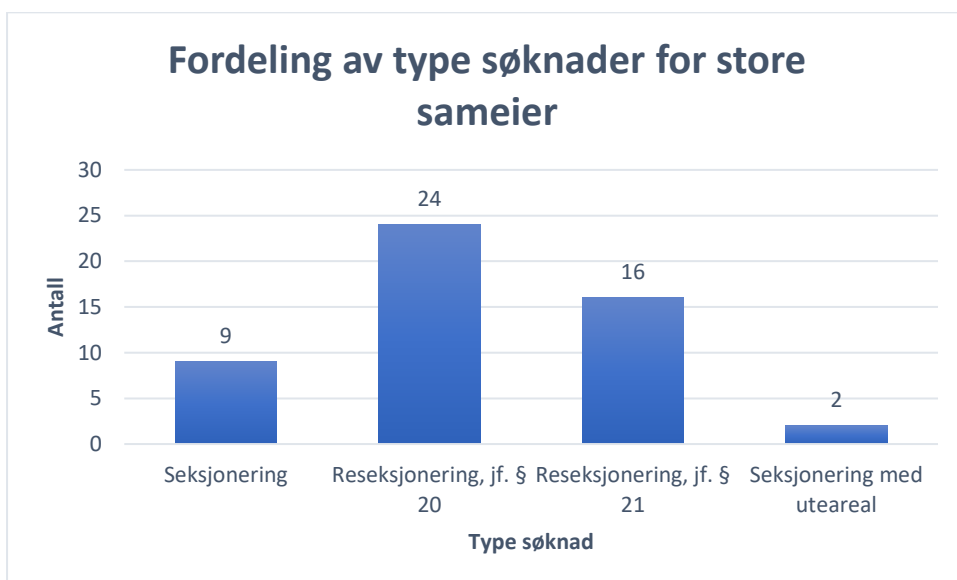


Figur 26: Viser fordeling av søkere for store sameier.

Figur 25 og Figur 26 viser hvem som har sendt inn søknaden om seksjonering/reseksjonering fordelt ut ifra sakene med små sameier og store sameier. For de små sameiene er det to søkere som skiller seg ut, dette er privatpersoner og privat firma A, med henholdsvis 33 og 39 saker. I Figur 26 ser vi at det er privat firma A som skiller seg mest ut med 21 saker. Man ser også at alle søknadene som er forestått av boligbyggelag, er for store sameier.

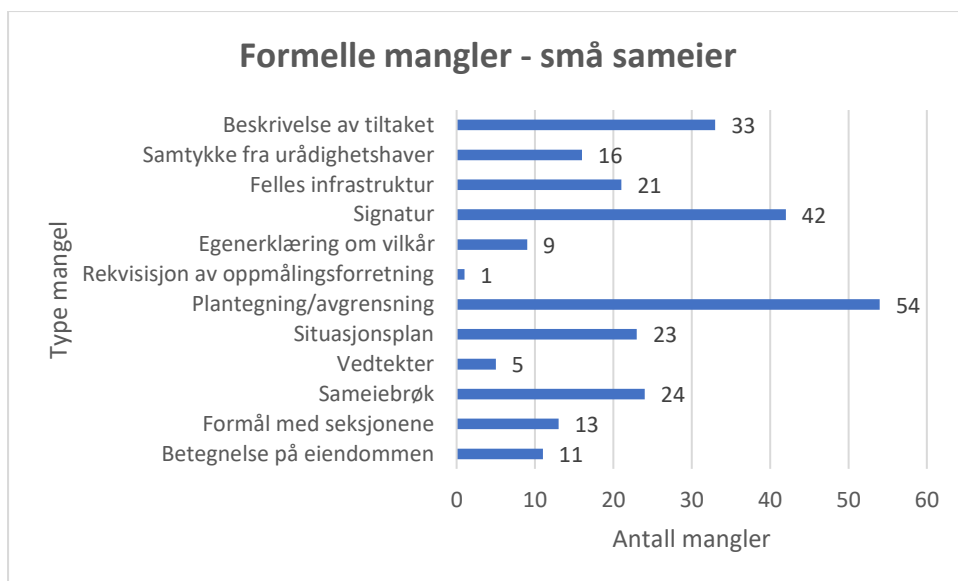


Figur 27: Viser fordeling av type søknad for små sameier.

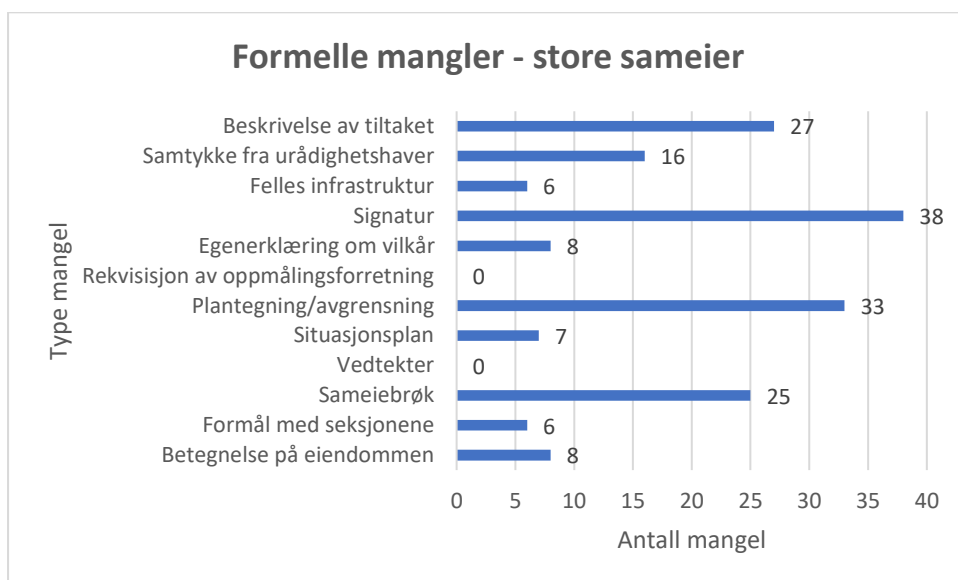


Figur 28: Viser fordeling av type søknad for store sameier.

I Figur 27 og Figur 28 viser vi fordelingen av type søknad, for de små og store sameiene. Grunnen til at summen av søknadene i Figur 28 blir 82 istedenfor de 83 sakene som gjelder de små sameiene, er den ene saken i datamaterialet vårt som gjelder sletting av seksjonering. Dette er ikke en variabel vi har inkludert i kodeskjemaet vårt og vil derfor ikke vises i figuren. Man kan se at det er en markant forskjell på hvilken type søknad som sendes inn for de små og store sameiene.

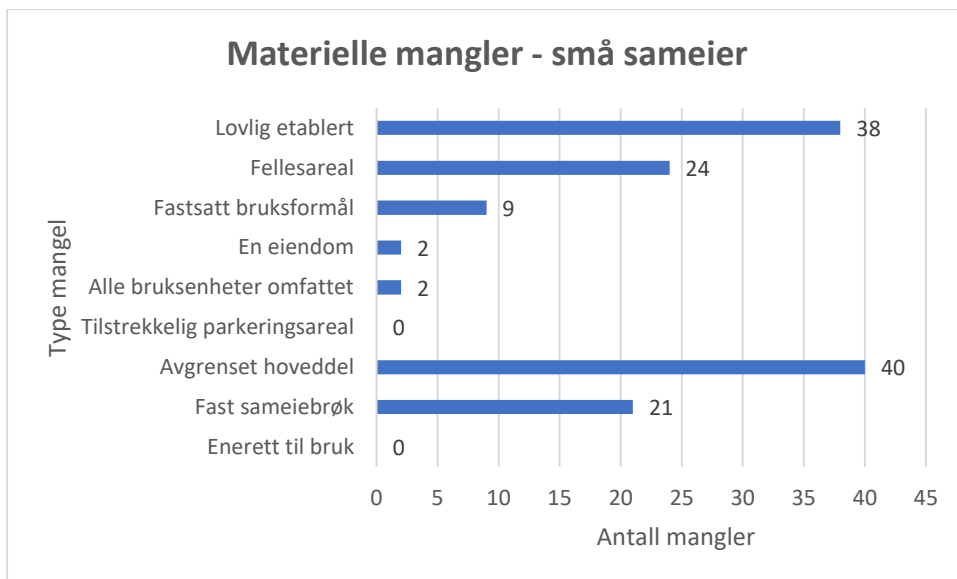


Figur 29: Viser formelle mangler for små sameier.

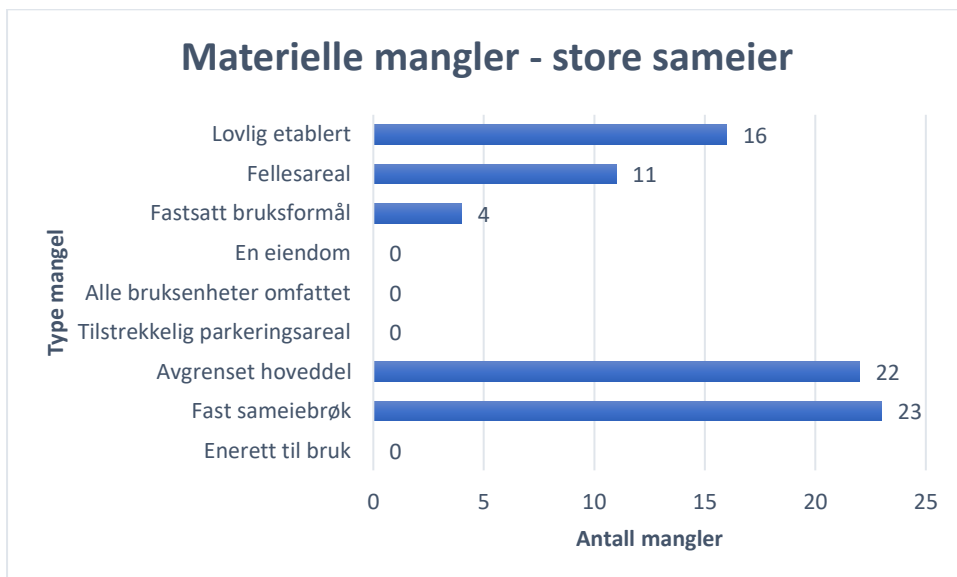


Figur 30: Viser formelle mangler for store sameier.

Vi har valgt å undersøke de formelle manglene i søknad om seksjonering/reseksjonering for små og store sameier, for å se om det er noen klare forskjeller. Figur 29 og Figur 30 viser de formelle manglene som forekommer i avslagene for små og store sameier. Som man kan se er plantegning/avgrensning fremtredende for begge typer sameie. Feil ved signatur forekommer i 42 av sakene for små sameier og 38 for store, dette utgjør henholdsvis 51 % og 75 %. Sameiebrøk forekommer i 24 av sakene for små sameier og 25 for store, noe som tilsvarer 29 % og 49 %.



Figur 31: Viser materielle mangler for små sameier.

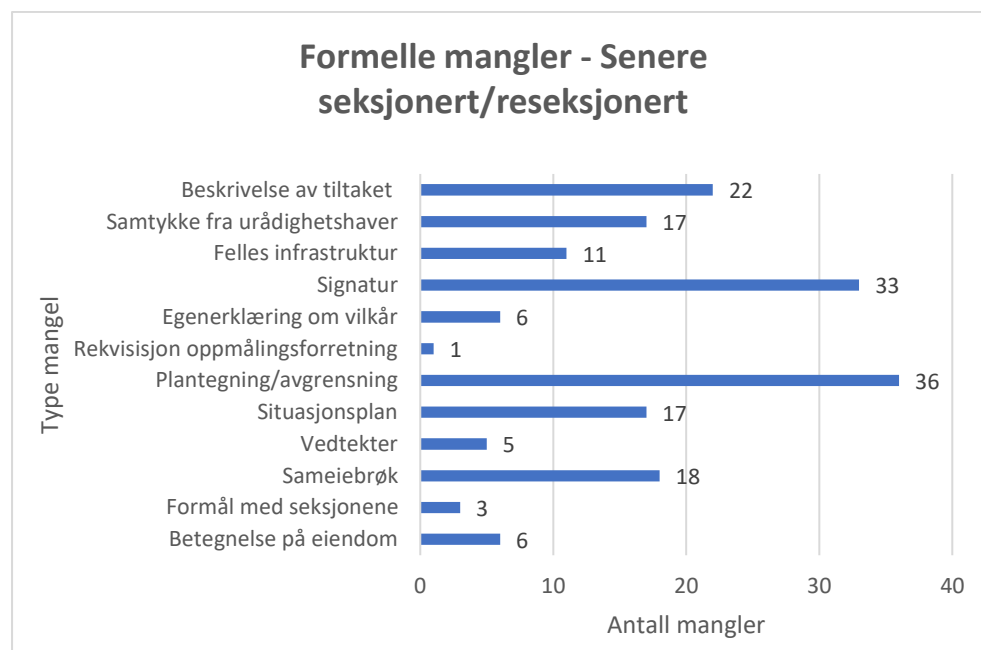


Figur 32: Viser materielle mangler for store sameier.

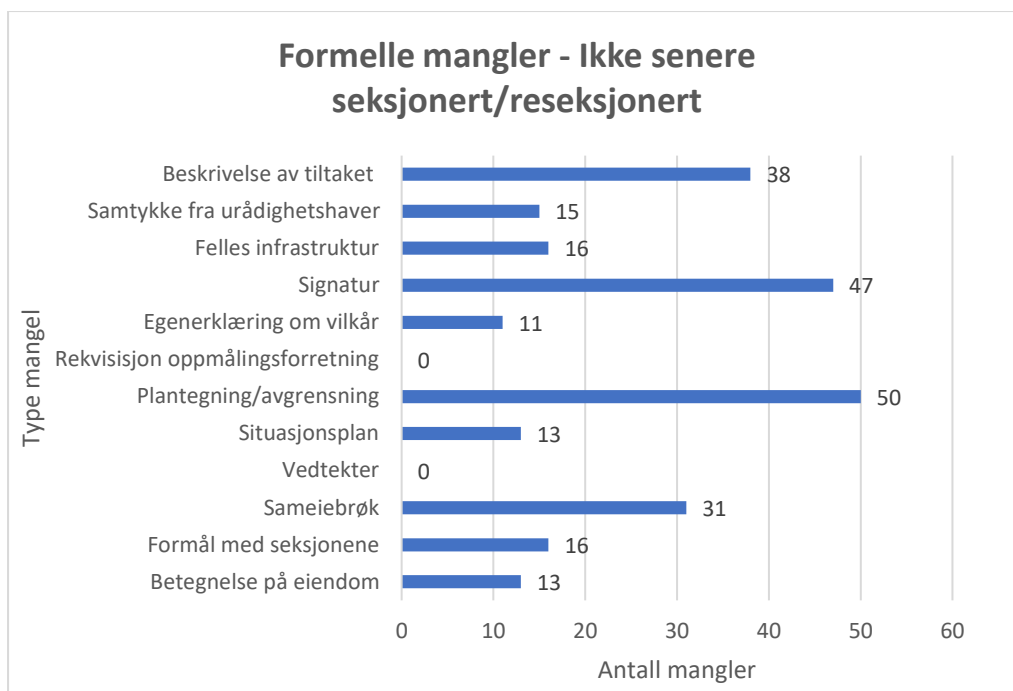
Videre har vi også sett på de materielle manglene i søknad om seksjonering/reseksjonering for små og store sameier. Figur 31 og Figur 32 viser de materielle manglene som forekommer i sakene. Man kan se at det i stor grad er de samme manglene som går igjen for begge utvalgene. Den største forskjellen er fast sameiebrøk, som forekommer 21 ganger for små sameier og 23 ganger for store. Dette utgjør henholdsvis 25 % og 45 % av sakene i de to utvalgene.

4.4 Senere seksjonert/reseksjonert – ikke senere seksjonert/reseksjonert

Analysene i dette delkapittelet baserer seg på data hentet fra matrikkelen for eiendommene. Vi har sett etter seksjonerings- og reseksjoneringsvedtak fattet på en dato senere enn datoen for vedtak om avslag eller avvisning i sakene. Som vist i Figur 22, er det fattet vedtak om seksjonering/reseksjonering på et senere tidspunkt i 61 av sakene. I 73 saker har det ikke blitt fattet vedtak på et senere tidspunkt.

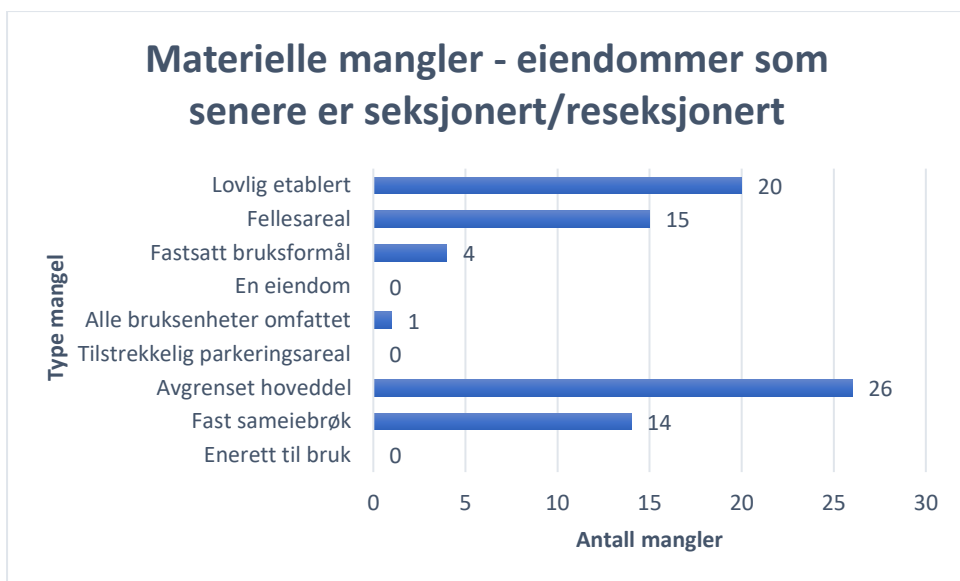


Figur 33. Viser de formelle manglene for eiendommene som på et senere tidspunkt er blitt seksjonert/reseksjonert.

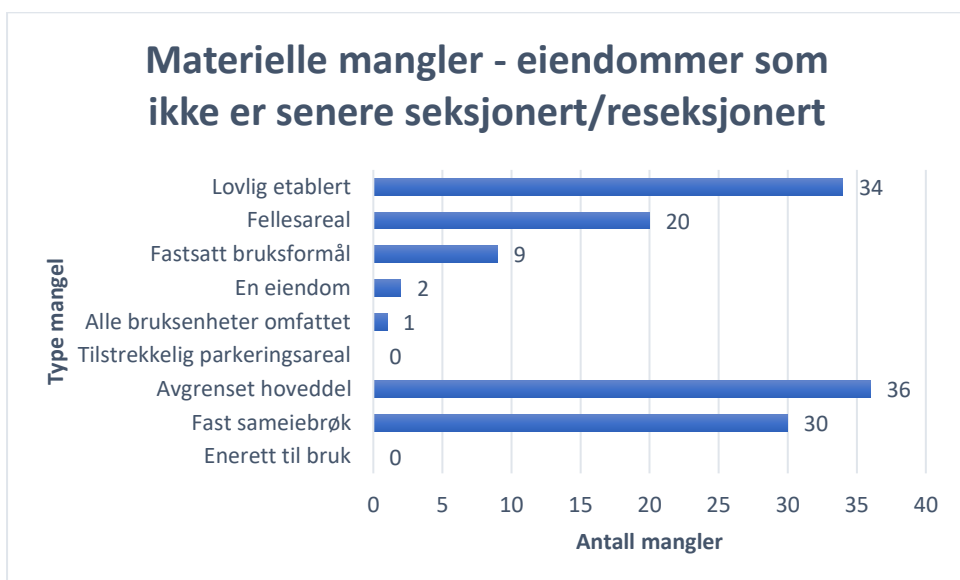


Figur 34. Viser de formelle manglene for eiendommer som ikke er blitt seksjonert/reseksjonert.

Figur 33 og Figur 34 viser formelle mangler for eiendommer som har blitt seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt enn avslagene i datamaterialet, og de som ikke har blitt seksjonert/reseksjonert. Det går frem av figurene at plantegning, signatur og beskrivelse av tiltaket (punkt 5 i søknadsskjemaet) er de formelle manglene som går igjen for begge utvalgene. Mangel ved formål for seksjonene forekommer i kun 3 tilfeller for eiendommer som senere er seksjonert/reseksjonert. For eiendommer som ikke senere er seksjonert/reseksjonert, er det 16 tilfeller. Dette utgjør henholdsvis 5 % og 22 % av de respektive sakene.

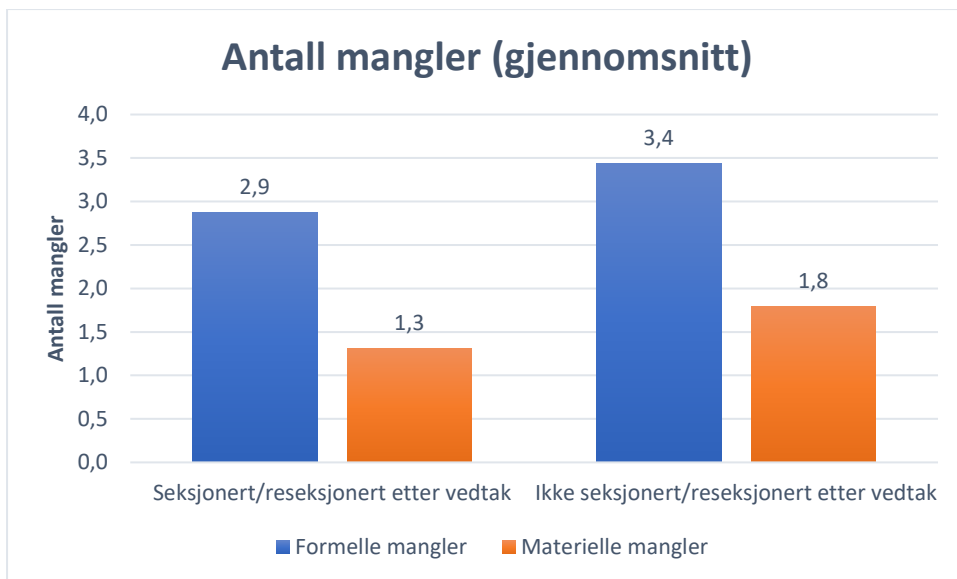


Figur 35. Viser de materielle manglene for eiendommene som på et senere tidspunkt er blitt seksjonert/reseksjonert.



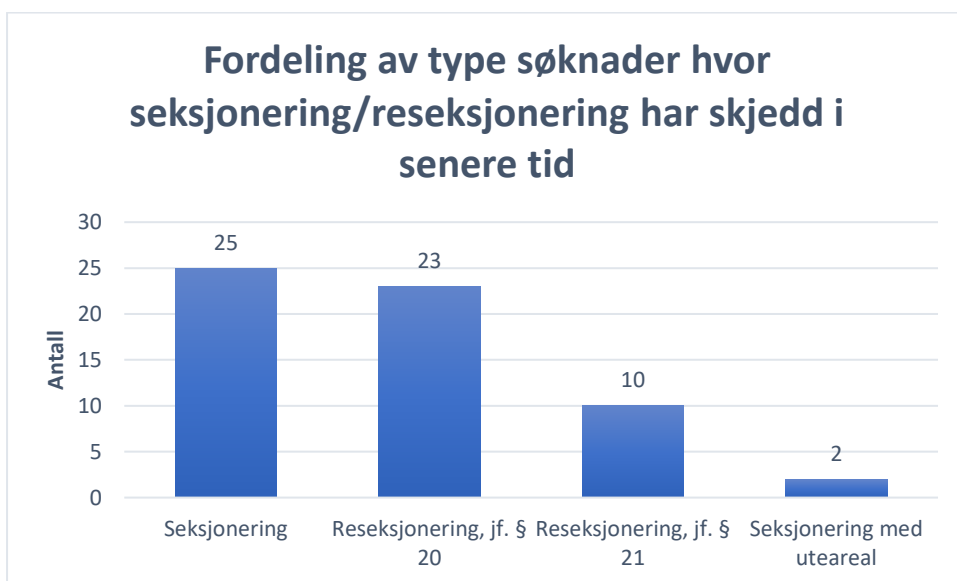
Figur 36. Viser de materielle manglene for eiendommer som ikke er blitt seksjonert/reseksjonert..

Figur 35 og Figur 36 viser materielle mangler for eiendommer som har blitt seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt enn avslagene i datamaterialet, og de som ikke har blitt seksjonert/reseksjonert. De manglene som går igjen for begge utvalg er fast sameiebrøk, avgrenset hoveddel, fellesareal og om boenheten er lovlig etablert. Den største ulikheten finner man for sameiebrøk. Sameiebrøk har blitt nevnt som mangel i 14 saker hvor eiendommen senere har blitt seksjonert/reseksjonert, og i 30 saker hvor eiendommen ikke har blitt seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt. Dette utgjør henholdsvis 23 % og 41,1 % av sakene i utvalgene.



Figur 37: Viser gjennomsnittlig antall formelle- og materielle mangler.

Som man kan se i Figur 37 er det i snitt flere formelle og materielle mangler i de avslagene hvor eiendommen ikke har blitt seksjonert/reseksjonert ved en senere anledning. Det kan være en sammenheng i den forstand at flere mangler tilsier større utfordringer ved å gjennomføre seksjoneringen/reseksjoneringen.



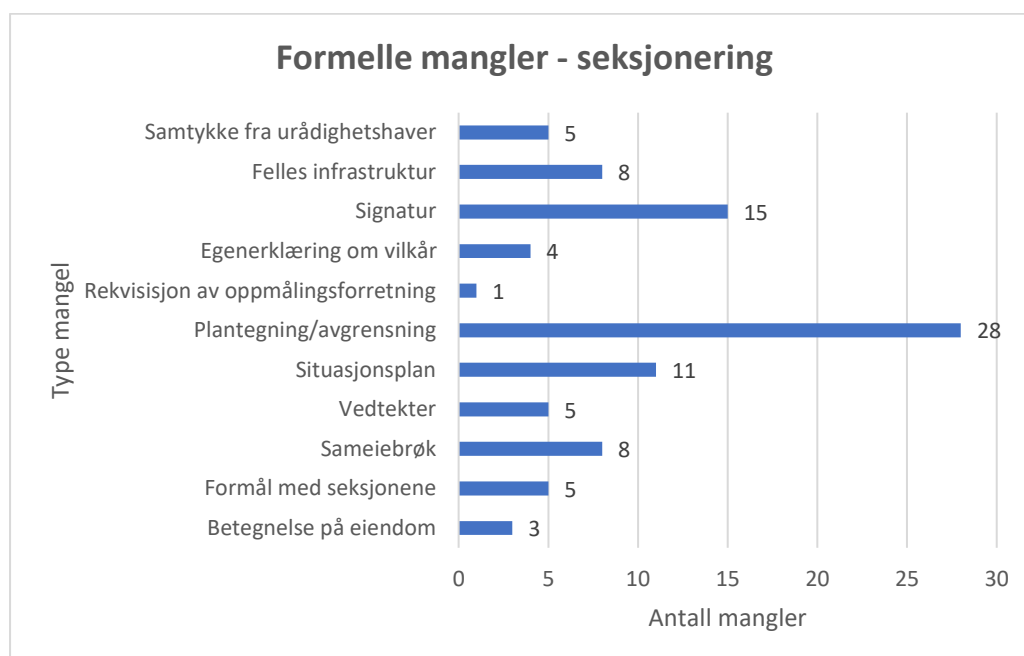
Figur 38: Viser en oversikt over hvor mange av eiendommene som har blitt seksjonert/reseksjonert etter avslaget.

Statistikken i Figur 38 viser at det særlig er de sakene som gjelder seksjonering og reseksjonering jf. § 20, som har blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid. For reseksjonering etter § 21, er det kun 10 av 39 som senere har blitt reseksjonert. Dette *kan* ha en sammenheng med at det er disse sakene som har flest mangler (se Figur 15). Grunnen til at antallet i Figur

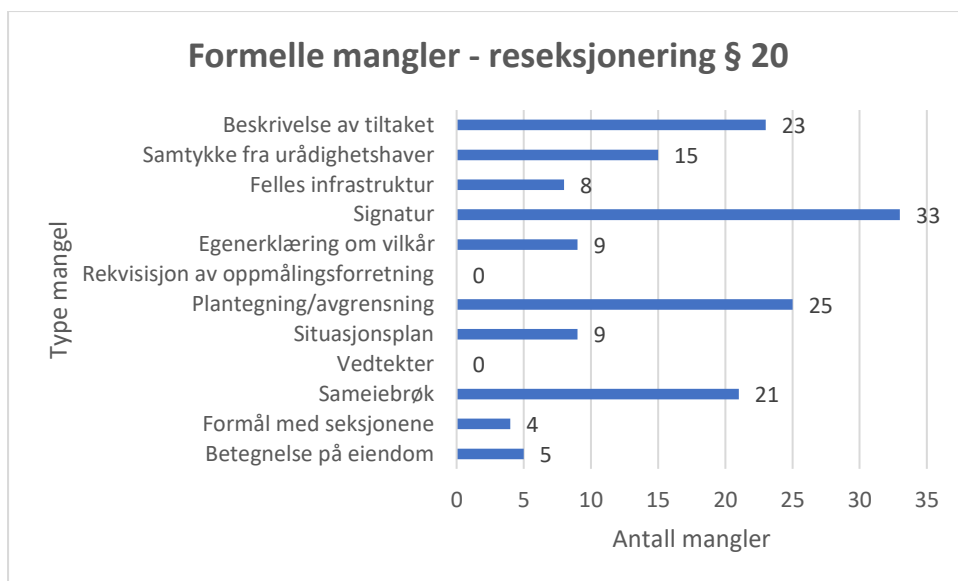
38 ikke stemmer overens med de 61 sakene som i senere tid har fått godkjent vedtak, er at saken som gjelder sletting av seksjon utgjør 1 av disse 61 sakene.

4.5 Sammenligning mellom de ulike typene søknad

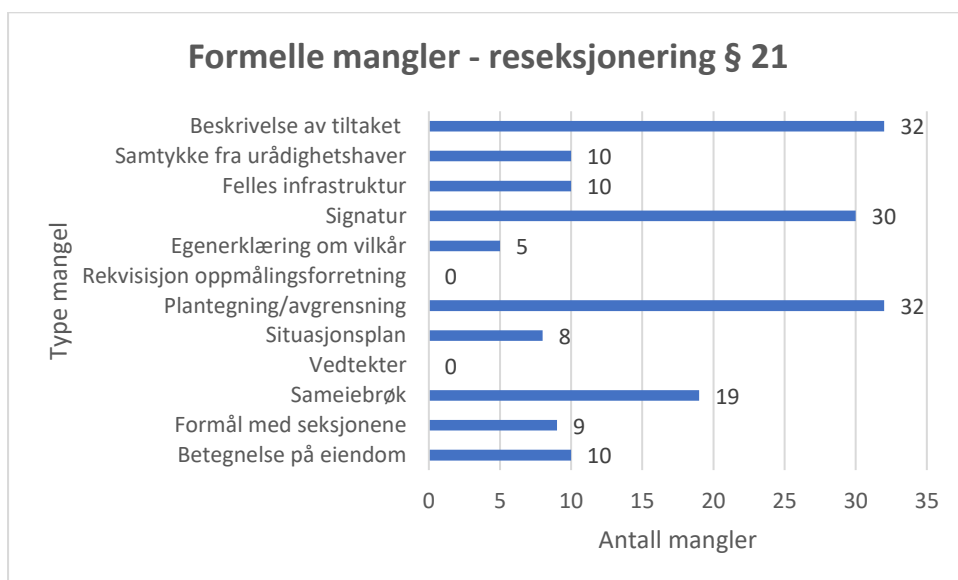
Avslagene i datamaterialet er fordelt på ulike typer søknad etter eierseksjonsloven. Vi har 40 avslag knyttet til søknad om seksjonering, 46 avslag på reseksjonering jf. § 20, 39 avslag på reseksjonering jf. § 21 og 3 avslag knyttet til seksjonering av uteareal. Den sistnevnte typen vil bli ekskludert fra den følgende sammenligningen, da 3 saker utgjør et for svakt datagrunnlag til å kunne trekke noen konklusjoner.



Figur 39: Viser formelle mangler for avslag på søknad om seksjonering.



Figur 40: Viser formelle mangler for avslag på søknad om reseksjonering jf. § 20.

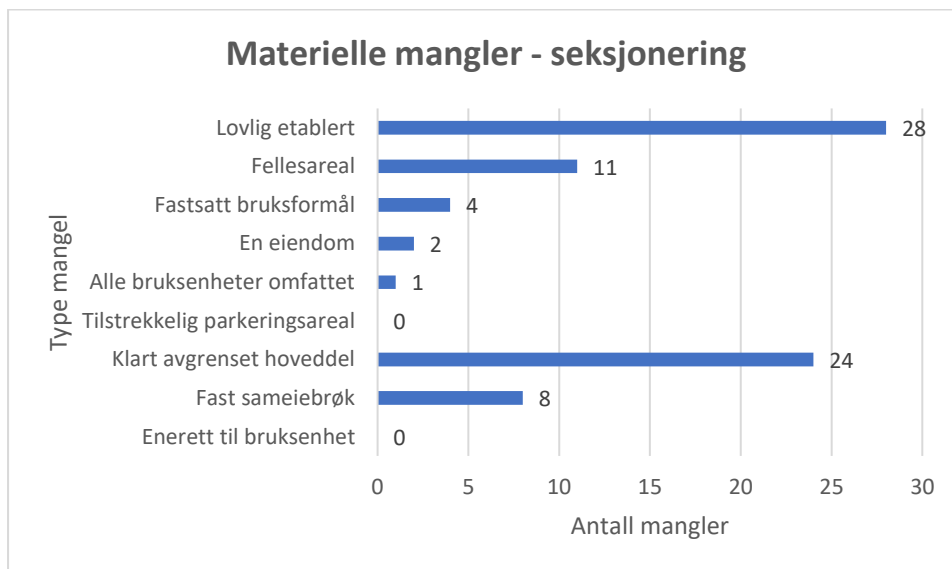


Figur 41: Viser formelle mangler for avslag på søknad om reseksjonering jf. § 21.

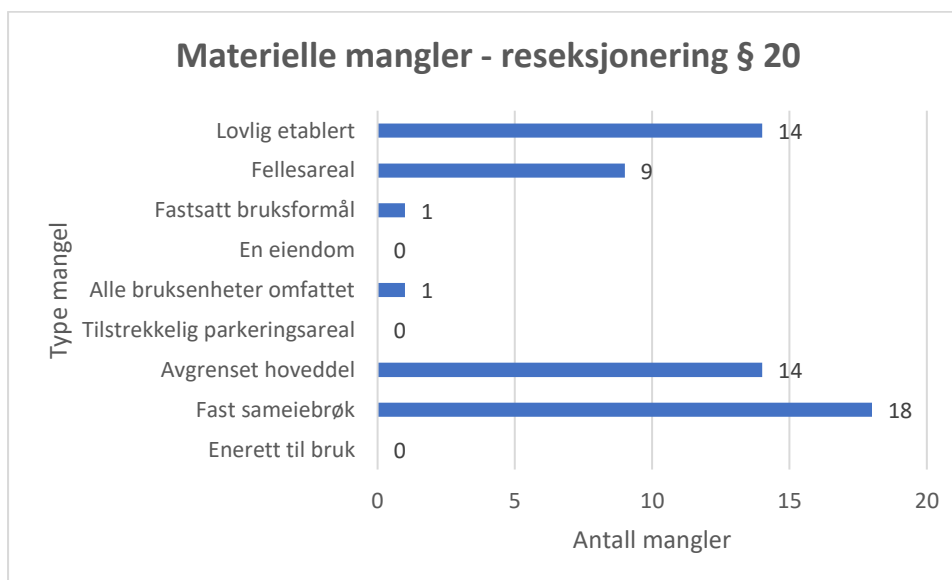
Figur 39 til 41 viser formelle mangler for avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21. Som man kan se er det forskjeller på hvilke mangler som forekommer i de ulike typene søknad. For søknader om seksjonering, er den mest fremtredende mangelen plantegning. I søknader om reseksjonering jf. § 20 er det feil ved signatur som skiller seg ut, mens i søknad om reseksjonering jf. § 21 er det begge de nevnte, i tillegg til beskrivelse av tiltaket (punkt 5 i søknadsskjemaet).

Slik det går frem av Figur 15, er det betydelig flere formelle mangler i avslag på søknad om reseksjonering enn for avslag på seksjonering. Det er spesielt reseksjonering jf. § 21 som skiller seg ut. For dette utvalget forekommer mangel knyttet til plantegning i 82,1 % av

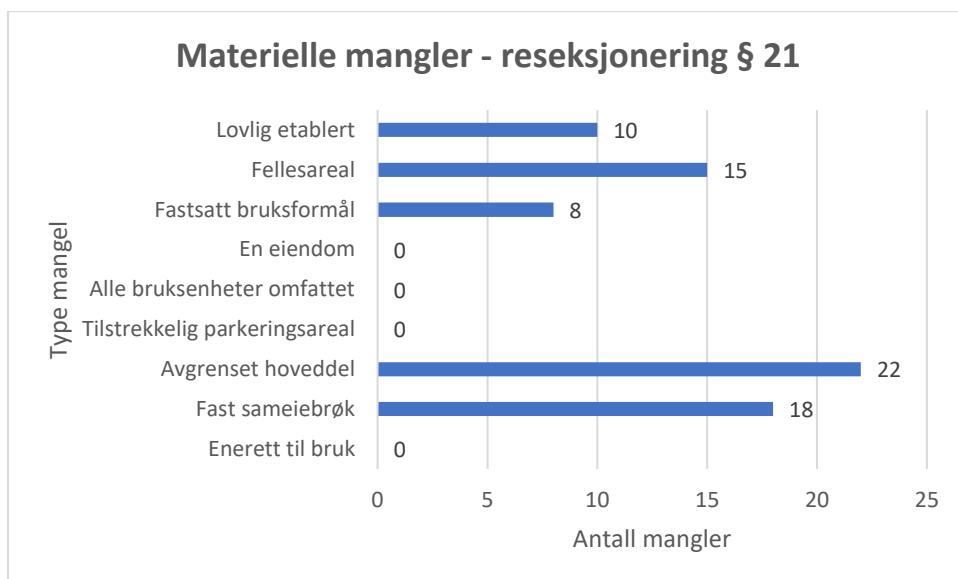
sakene, beskrivelse av tiltaket i 82,1 % og feil ved signatur i 76,9 % av sakene. For avslag på søknad om seksjonering, er det kun et forhold som er representert i over halvparten av sakene, nemlig plantegning i 62,4 % av sakene. I avslagene som gjelder reseksjonering jf. § 20 forekommer både feil ved signatur (71,7 %), plantegning (54,3 %) og beskrivelse av tiltaket (50 %) i flere enn halvparten av sakene.



Figur 42: Viser materielle mangler for avslag på søknad om seksjonering.



Figur 43: Viser materielle mangler for avslag på søknad om reseksjonering etter § 20.



Figur 44: Viser materielle mangler for avslag på søknad om reseksjonering etter § 21.

Figur 42 til 44 viser en oversikt over de materielle manglene som forekommer i avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21. Det er totalt 45 avslag på søknad om seksjonering, 46 på søknad om reseksjonering jf. § 20 og 39 for reseksjonering jf. § 21. Figurene viser totalt antall ganger kommunen har påpekt at et materielt vilkår ikke er oppfylt. Grunnen til at det er avvik mellom antallet i figurene over, og det totale antallet i Figur 45, er fordi vi ikke har tatt med seksjonering av uteareal i sammenligningen. De som er sterkt representert for alle typer søknad, er fast sameiebrøk, avgrenset hoveddel, fellesareal og om boenheten er lovlig etablert.

Det vilkåret som særlig skiller seg ut mellom de tre ulike typene søknad, er om boenheten er lovlig etablert jf. § 7 tredje ledd. Mangelen forekommer i 62,2 % av avslagene på søknad om seksjonering, 32,6 % av avslagene på reseksjonering jf. § 20 og kun i 25 % av avslagene på søknad om reseksjonering jf. § 21.

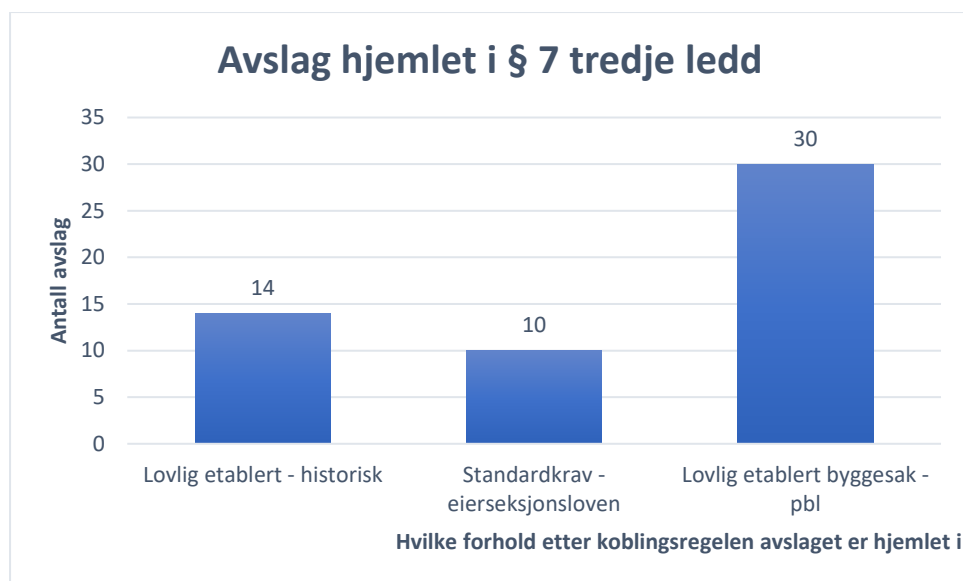
4.6 Koblingsregelen

Da eierseksjonsloven introduserte en ny kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, ønsket vi å undersøke hvordan bestemmelsen har slått ut i avslagene.

Koblingsregelen følger som et vilkår for seksjonering og reseksjonering etter § 7 tredje ledd.

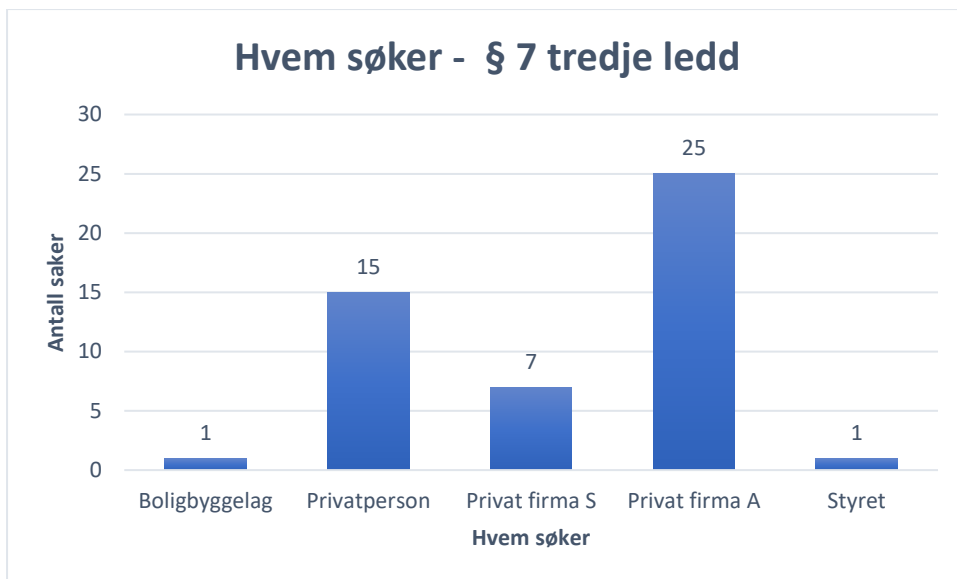
Den skal gi saksbehandlerne muligheten til å gjennomføre kontroll av lovligheten til boenhetene som ønskes seksjonert eller reseksjonert og gir dermed utvidet hjemmel til å fange opp mulige ulovligheter som etter tidligere lovgivning ville blitt godkjent i

seksjoneringssaker. Videre vil vi gå inn i de avslagene som er hjemlet i § 7 tredje ledd, for å undersøke hvilke forhold som gjøres gjeldende, og om det er noen som er spesielt fremtredende.



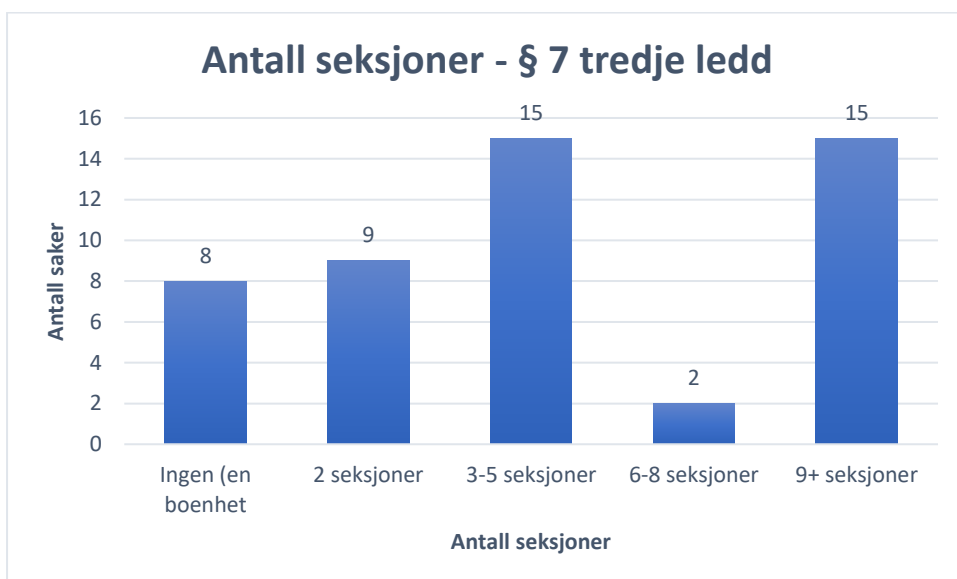
Figur 45: Viser koblingsregelen delt inn i tre forhold. Figuren viser fordelingen av de sakene hvor kommunen har brukt § 7 tredje ledd i avslaget eller mangelbrevet.

Vi valgte å dele koblingsregelen inn i tre ulike forhold; Lovlig etablert historisk, standardkrav i eierseksjonsloven og avvik fra byggesak etter plan- og bygningsloven. Som Figur 45 illustrerer, er det en betydelig overvekt av avslag hjemlet i § 7 tredje ledd som knytter seg opp mot manglende dokumentasjon på at boenheten er lovlig etablert etter byggesak. Det er 14 avslag i saker hvor søker ikke har kunnet dokumentere at boenheten er lovlig etablert i et historisk perspektiv, altså fra før eierseksjonsloven (1983) trådte i kraft. Videre er det 10 avslag som knytter seg til standardkravene i eierseksjonsloven (1983, 1997 og 2017).



Figur 46: Viser hvem som har vært søker i sakene kodene under § 7 tredje ledd.

I Figur 46 er det gitt en fremstilling av hvem som har sendt inn søknad om seksjonering/reseksjonering i sakene kodet med § 7 tredje ledd. Som vi kan se i figuren er det en overvekt av søknader forestått av privatperson og privat firma A, med henholdsvis 15 og 25 saker.



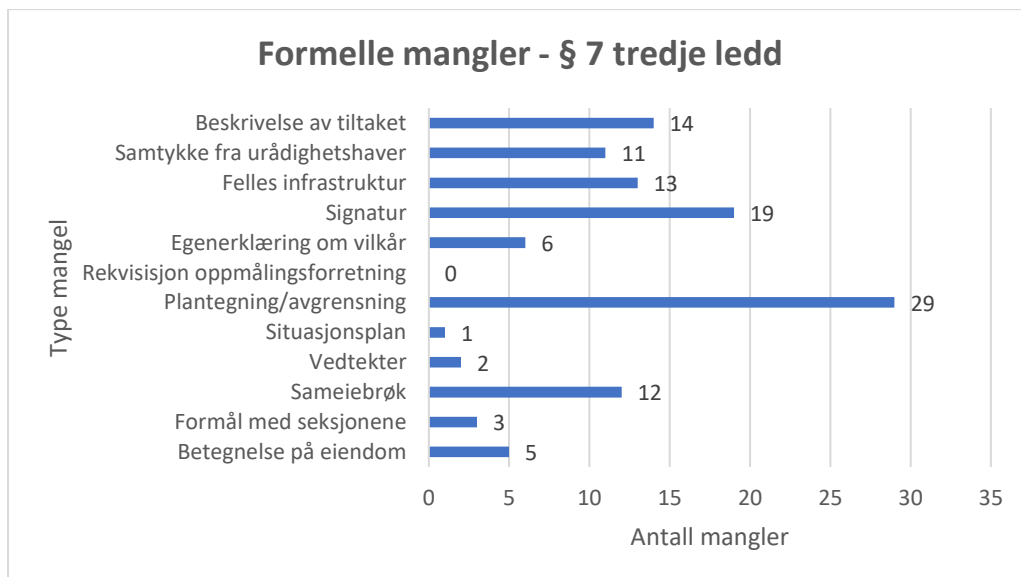
Figur 47: Viser en oversikt av sakene fordelt på antall seksjoner - eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.

I Figur 47 gis det en oversikt over hvor mange seksjoner det er på eiendommene kodet med § 7 tredje ledd. Figuren viser at det er en klar overvekt av små sameier hvor det er 34 tilfeller, kontra 15 med store sameier.



Figur 48: Viser om eiendommen er blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid eller ikke i sakene som er kodet under eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.

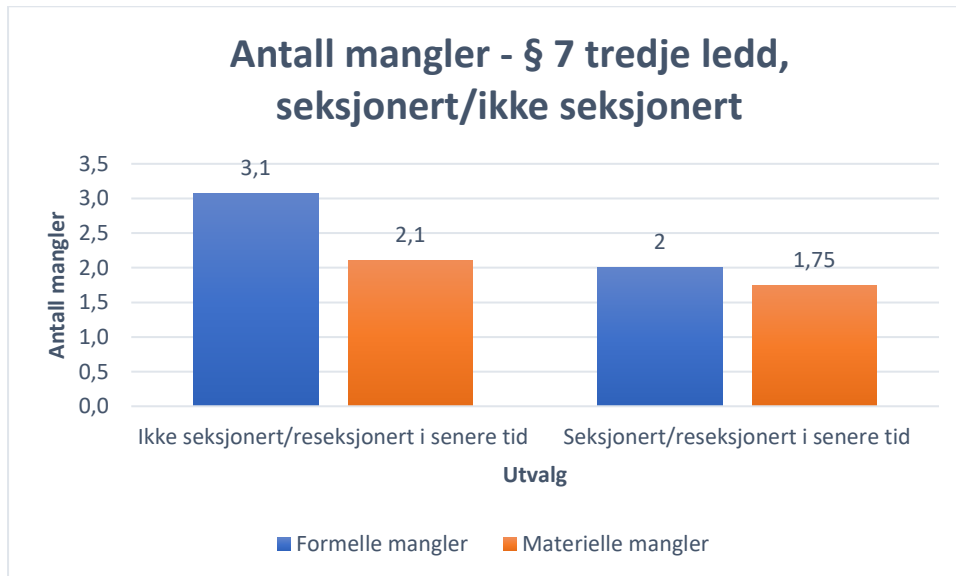
Figur 48 viser om sakene vi har kodet under § 7 tredje ledd har blitt seksjonert/reseksjonert i senere tid eller ikke. I 20 av de 49 sakene har eiendommen blitt seksjonert/reseksjonert senere. Av disse 20 sakene gjelder dette 13 seksjonerings, 5 reseksjonerings etter § 20, 1 reseksjonering etter § 21 og 1 seksjonering med uteareal.



Figur 49: Viser en fordeling av de formelle manglene i sakene vi har kodet etter eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.

Vi ønsket å gå dypere inn i sakene som er kodet under eierseksjonsloven § 7 tredje ledd. Figur 49 gir en oversikt over de formelle manglene som går igjen i disse sakene. Totalt antall formelle mangler i figuren er høyere enn antall saker kodet under § 7 tredje ledd, fordi det i flere av sakene er mer enn 1 formell mangel. Som figuren viser er det 29 saker som har en

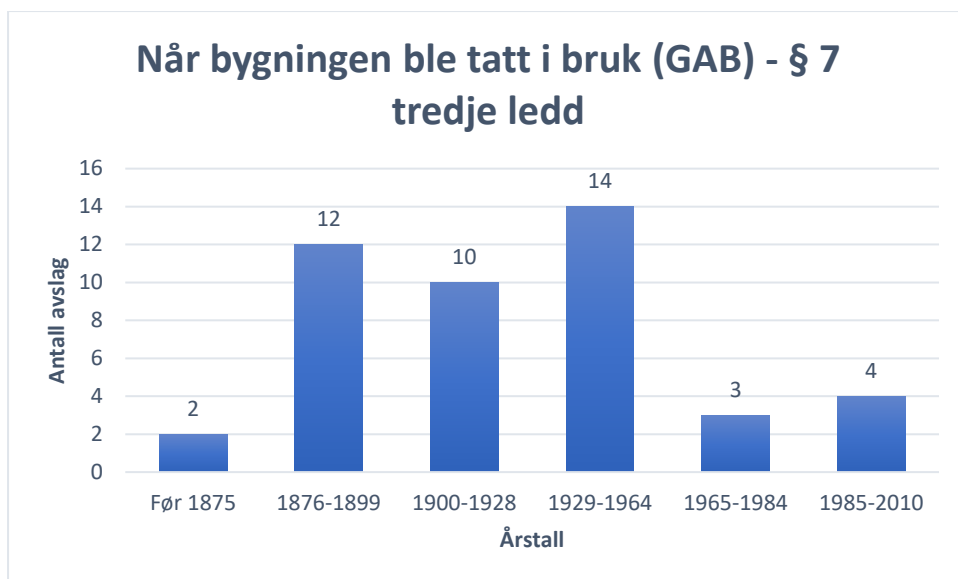
formell mangel knyttet til plantegning. En typisk feil her er at plantegningene søker sender inn, avviker fra godkjente byggesakstegninger eller at plantegningene ikke viser hvor felles infrastruktur ligger. Den sistnevnte er i tillegg lagt inn som en egen variabel i formelle mangler.



Figur 50: Viser antall mangler (gjennomsnitt) for avslag etter § 7 tredje ledd, for eiendommer som er seksjonert/ikke seksjonert.

Figur 50 viser antall mangler i gjennomsnitt for avslag hjemlet i § 7 tredje ledd. De to utvalgene representerer eiendommer som er henholdsvis seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt, eller ikke seksjonert/reseksjonert på et senere tidspunkt. Formålet med fremstillingen er å vise at det er en sammenheng mellom antall mangler i den opprinnelige søknaden og sannsynligheten for å få gjennomført tiltaket på et senere tidspunkt. Det går tydelig frem at eiendommene som ikke senere har fått gjennomført tiltaket, har flere mangler i søknadene, enn de som har fått gjennomført seksjonering/reseksjonering.

Av materielle mangler finner man de klareste ulikhetene for avgrenset hoveddel og fast sameiebrøk. Avgrenset hoveddel er nevnt i 46 % av avslagene hjemlet i § 7 tredje ledd – historisk, for eiendommer som ikke senere er seksjonert/reseksjonert. For de som har blitt seksjonert/reseksjonert nevnes det i 35 % av avslagene. Fast sameiebrøk er nevnt i 30 % for eiendommene som ikke er senere seksjonert/reseksjonert, og kun 10 % for de som er senere seksjonert/reseksjonert. Det er også verdt å nevne at fellesareal er nevnt i ca. en femtedel av sakene for begge utvalgene.



Figur 51: Viser når bygningen ble tatt i bruk i GAB-registeret. Figuren tar kun for seg saker etter § 7 tredje ledd.

Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd er ment som en kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, som skal sikre at alle seksjoner er lovlig etablerte boenheter. Da vilkåret om at boenheten er lovlig etablert knyttes mot bygningslovgivningen i tillegg til eierseksjonsloven, ønsket vi å undersøke når bygningene ble tatt i bruk. Figuren over viser at en stor andel av bygningene er etablert før den landsdekkende bygningsloven trådte i kraft i 1965. Kommunene i denne studien hadde egen bygningslovgivning frem til 1929. Et annet interessant holdepunkt, er at i 41 av 45 saker, er bygningen etablert *før* den første eierseksjonsloven trådte i kraft i 1983.

Kapittel 5: Drøfting

5.1 Innledning

I dette kapitlet vil vi ta for oss underproblemstillingene hver for seg. Vi vil drøfte underproblemstillingene i lys av resultatene fra analysene i kapittel 4 og teorien som er lagt til grunn i kapittel 2. Drøftingene vi foretar oss i dette kapitlet vil være grunnlaget for konklusjonen vi kommer med i kapittel 6. I drøftingen vil vi vise til eksempelsaker, enten fra Statsforvalterne eller kommunene, for å eksemplifisere spesifikke forhold.

Vi vil også drøfte enkelte av de øvrige funnene som ikke kan knyttes direkte til noen av underproblemstillingene, men som vil ha en selvstendig verdi for å besvare

hovedproblemstillingen. Disse vil presenteres i et eget delkapittel; 5.2 Generelle betraktninger.

Underproblemstillingene er selvstendige. Det er gjennomført analyser for forholdene som er direkte tilknyttet hver enkelt. Vi har likevel valgt å gjøre en del analyser på tvers av underproblemstillingene, som i den følgende drøftingen vil presenteres der de er mest relevante. For eksempel vil mangler knyttet til beskrivelse av reseksjoneringen (punkt 5 i søknadsskjema) drøftes generelt under delkapittel 5.2 og spesielt under delkapittel 5.5. Denne mangelen gjøres også gjeldende i andre analyser, men vil ikke gjennomgås for samtlige underproblemstillinger. Det vil heller ikke gis en generell oppsummering av mangler i søknadene for alle underproblemstillinger. Vi ønsker kun å trekke frem spesielle forhold i drøftingen.

5.2 Generelle betraktninger

Som Figur 14 viser et det gitt avslag eller avvisning på 45 søknader om seksjonering, 46 søknader om reseksjonering jf. § 20, 39 på reseksjonering jf. § 21 og 3 på seksjonering av uteareal. Det er en ganske jevn fordeling mellom de ulike typene søknad, med unntak av seksjonering av uteareal. De tre førstnevnte vil drøftes mer inngående i delkapittel 5.5.

At det bare er 3 saker som omhandler seksjonering av uteareal kan ha flere forklaringer. I delkapittel 2.5.2 om eierseksjonsloven § 11 andre ledd, går det frem at eierseksjonsloven har kreative løsninger som gjør at hjemmelshavere eller søkere kan omgå seksjonering av uteareal. Det er mulig å vedtektsfeste eksklusiv bruksrett i grunn, uten at man trenger å seksjonere det. Dette gjøres ved at alt utendørs areal seksjoneres som fellesareal, før man deretter fordeler enerett til bruk for de ulike seksjonseierne. I LB-2006-114424 ble tilsvarende forhold behandlet etter gammel lov. Selv om det var et forbud mot å gi enerett til bruk etter eierseksjonsloven (1997), vurderte lagmannsretten at en avtale om enerett til bruk tilfredsstilte vilkårene i lovens § 19 femte ledd og dermed ikke var i strid med øvrige regler.

Denne muligheten er nå hjemlet i eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bestemmelsen gir adgang til å tildele eksklusiv rett til bruk i inntil 30 år. Det er heller ingenting i loven som forhindrer at man kan gi en ny rett etter dette. Ved å gjøre dette omgår man blant annet oppmålingsgebyret for seksjonering av uteareal, som for Oslo- og Bergen kommune er på

henholdsvis 24.680 kroner og 21.320 kroner. Det er rimelig å anta at dette kan være en av årsakene til at det er så få saker som handler om seksjonering av uteareal.

Videre valgte vi å undersøke hvor mange og hvilke mangler kommunen påpekte i avslagene/avvisningene. I 69 % av sakene forekommer det både formelle- og materielle mangler. Figur 17 og Figur 18 gir en oversikt over hvor mange ganger de ulike manglene forekommer. De formelle feilene søkerne oftest gjør, knytter seg til plantegning og signatur. Dette er vilkår som kan knyttes til ulike feil i søknadene. Feil ved plantegning kan kobles til at søker har sendt inn plantegninger som ikke er utformet klart og tydelig nok til at saksbehandler forstår hva seksjoneringen eller reseksjoneringen går ut på.

I tillegg gjorde vi en analyse for å undersøke hvordan mangler i søknad om seksjonering og reseksjonering fordelte seg på de ulike søkerne. Som man kan se i Figur 21 er det «styret» som gjør flest formelle feil, mens «privat firma s» gjør færrest. Av materielle mangler er det «privatperson» som gjør flest, og «boligbyggelag» som gjør færrest. Denne analysen tar ikke med forbehold om ulik grad av kompleksitet i sakene. Det er nærliggende å tro at styret i et eierseksjonssameie vil engasjere en profesjonell aktør til å forestå søknader som kan være kompliserte, men vil forsøke å ta søknaden selv dersom det er en mindre komplisert sak.

Når det er snakk om feil ved signatur, er dette knyttet til de ulike punktene i søknadsskjemaet hvor signaturer er påkrevd, se vedlegg 2 og 3. Det fremstår ikke som uklart i skjemaene hvor det er påkrevd med signatur. Feil ved signatur i søknadsskjemaet forekommer i 80 ulike saker, blant annet i sak 202007225 fra Oslo kommune. I denne saken har kommunen påpekt to ulike feil ved signatur:

Det er uklart hvem som skriver under på vegne av snr. 17 i søknadens punkt 11, da disse ikke står som verken hjemmelshaver eller fester til seksjonen. Festere til seksjon 11, 12, 15 og 16 må også signere her, eller i vedlegget, dersom disse skal endres.

Dato mangler ved to signaturer under «sted og dato» i søknadens punkt 12.

En annen formell feil som går igjen er beskrivelse av hva reseksjoneringen går ut på, eller punkt 5. Dette er kun gjeldende for søknader om reseksjonering, ettersom søknad om seksjonering ikke krever en beskrivelse av hva seksjoneringen går ut på. Det gis konkrete eksempler på hva som skal føres inn i punktet, men likevel har det blitt gjort feil i 60 saker. Blant annet i sak 201811304 fra Bergen kommune hvor saksbehandler skriver at:

*«*Punkt 5. – «Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på»*

Det som står her av informasjon burde vært skrevet på et følgebrev da teksten her skal være veldig kort (som i eksemplene). Hvis jeg forstår denne reseksjoneringen riktig skal snr 1 overta grunn og bygningsdel (garasje) fra fellesareal. Så kort bør teksten gjerne være. Her må det også komme fram informasjon om verdioverføring».

Det er ulik praksis mellom de to kommunene i forhold til hva som skrives når det gjøres feil i søknadsskjemaets punkt 5. I Oslo kommune gis det ofte et forslag til hvilken tekst som skal føres inn. Et godt eksempel på dette finner man i sak 201811999:

«punkt 5: Riktig beskrivelse for endringer ved reseksjoneringen iht. innsendte reseksjoneringsplantegninger. Forslag tekst for endringer:

«Del av fellesareal innlemmes i seksjon 2 (balkonger i 2. og 3. etasje) samt legges som tilleggsareal for seksjon 1 (rampe og trapp med varmekabel). Samleseksjon bolig 2 oppløses til 8 boligseksjoner, nye boligseksjoner 5 til 11. Tilleggsareal for seksjon 2 i kjeller legges som tilleggsareal for nye seksjoner 7, 9- 11. Del av tilleggsareal for seksjon 3 i kjeller legges som tilleggsareal for seksjon 2 og 5 samt overføres til fellesareal. Del av fellesareal i kjeller legges som tilleggsareal for seksjon 6-8 og 11. Ingen endring i sum nevner».».

De formelle feilene gir grunnlag for at kommunen kan avvise saken, jf. § 12 første ledd første punktum. Det gjøres en god del formelle feil i sakene vi har undersøkt i denne studien. Blant annet punkt 5 i søknaden er av mindre vesentlig karakter, ettersom kommunene enten gir god veiledning til hva det skal inneholde, eller kommer med forslag til supplerende tekst. Dette er en av grunnene til at vi har valgt å undersøke hvor mange av eiendommene som har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt, som vi kommer tilbake til i delkapittel 5.4.

Når det gjelder de materielle manglene, går det frem av Figur 18 at det særlig er vilkårene om klart avgrenset hoveddel, fast sameiebrøk og lovlig etablert som ikke oppfylles. Det vilkåret som i størst grad skiller seg ut, er tilstrekkelig parkeringsareal jf. § 7 første ledd bokstav d. Som nevnt i teorien har dette forholdet blitt utredet i Aadland (2013) sin rapport. Det var betydelige problemer ved organisering av parkeringsplasser for eierseksjonssameier etter eierseksjonsloven (1997). Kreativ frihet til å seksjonere parkeringsanlegg som næringsseksjoner for så å leie ut eller selge de på det åpne markedet medførte et behov for en klargjøring av reglene. Basert på resultatene i denne studien, kan det se ut som om dette problemet i stor grad er løst. Det som dog må tas med i betraktningen, er at for seksjonering vil vurderingen tilfalle byggesaksbehandlingen. Reguleringsmessige krav til parkering må oppfylles i søknad om rammetillatelse for nybygg og vil dermed være avklart før

seksjoneringen gjennomføres. I de tilfeller hvor parkeringsplasser er seksjonert etter tidligere lovgivning, vil det etter alt å dømme ikke være et behov for å inkludere disse i en eventuell reseksjonering.

De øvrige materielle vilkårene som det oftest gjøres feil ved er fast sameiebrøk, klart avgrenset hoveddel, fellesareal og om boenheten er lovlig etablert. Lovteksten i eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav b kunne nok vært mer tydelig, i den forstand at «hver seksjon har en fast sameiebrøk» virker å bli misforstått i en del av sakene. Det forekommer feil ved angivelse av sameiebrøk i 30 % av sakene. Det fremstår som overraskende at feilen skjer så ofte. I mange tilfeller er det tale om en ren regnefeil, som i sak 202010761 fra Oslo kommune hvor kommunen anfører at «Sum teller er 96 og ikke 100 som dere har oppgitt ($78+18=96$)».

Vilkåret om at hoveddelen skal være klart avgrenset vil i stor grad vurderes basert på tegningsgrunnlaget som sendes inn i forbindelse med søknad. I hele 46 % av sakene har kommunen påpekt at vilkåret ikke er oppfylt. I sak 202011167 fra Oslo kommune finner man et typisk eksempel på feil som gjøres i tilknytning til dette vilkåret. Blant annet at;

På plantegningene må dere tydelig markere avgrensningen til seksjonene og fellesarealet

Det må fremkomme på plantegningen hvor yttergrensene til seksjonene går. Vi anbefaler at dere f.eks. benytter to markeringsfarger som dere viser yttergrensene til seksjonene med.

I samme sak påpekes det også at areal som ikke er i direkte tilknytning til resten av hoveddelen, må seksjoneres som tilleggsareal i bygning og at fellesareal må tydelig merkes i plantegningene.

5.3 Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad for store og små sameier?

For drøftingen i det videre vises det delkapittel 4.3 Sammenligning mellom små og store sameier, og figurene 23 til 32 Vi valgte å gjennomføre disse analysene da sameier med 9 eller flere seksjoner har registreringsplikt i Foretaksregisteret, mens sameier med 8 eller færre seksjoner ikke plikter til dette, men har en rett til det. Av den grunn ville vi undersøke om det var noen klare ulikheter i avslagene knyttet til disse to forholdene. Som vist ved Figur 23 er det gitt 83 avslag knyttet til små sameier og 51 til store sameier.

Det fremkommer en ganske så betydelig forskjell mellom hvilken type søknad som er gjort gjeldende for de to utvalgene. For små sameier gjelder 44 % av sakene seksjonering, mot 18 % for store sameier. Mens når det kommer til reseksjoneringssøknader etter både §§ 20 og 21 utgjør disse 55 % av sakene for små sameier, og 78 % for store sameier. Avviket her skyldes at sakene som gjelder seksjonering med uteareal er utelatt fra denne analysen.

I utgangspunktet vil det være nærliggende å tro at jo flere seksjoner som er i et eierseksjonssameie, desto større er sannsynligheten for å gjøre feil i søknadsskjemaet. Reseksjoneringer som endrer på fellesareal, kan medføre en endring i sameiebrøk for samtlige seksjoner. Det vil utløse krav om samtykke fra samtlige berørte seksjonseiere, noe som gir utslag på antall feil ved signatur. Vi fant ut at sameiebrøk og feil ved signatur utgjør de største forskjellene mellom små og store sameier.

I sak 201919697 fra Oslo kommune illustreres dette poenget. Det er sendt inn søknad om reseksjonering, jf. § 21 for et sameie med over 100 boligseksjoner, hvorav 95 berøres av reseksjoneringen. I mangelbrevet påpeker kommunen totalt 34 feil som er gjort ved signaturer.³⁷ Det er samtidig gjort feil ved oppgivelse av den nye sameiebrøken etter reseksjonering.

Analysen viser at mangel knyttet til innsendte vedtekter ikke har forekommet i søknader som gjelder store sameier. Det forekommer i 5 tilfeller for små sameier, hvor de enten har glemt å sende inn vedtektene eller ikke har oppfylt lovens minstekrav til vedtekter, jf. § 27 første ledd. Et eksempel kan vises ved sak 201816895 fra Bergen kommune hvor de etterspør:

Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse (gårds- og bruksnummer) og hvor mange medlemmer styret skal ha. Ønsker å få tilsendt nye vedtekter hvor også informasjon om antall styremedlemmer er tatt med.

For store sameier som må registreres i Foretaksregisteret følger det samme kravet etter eierseksjonsloven. At store sameier ikke gjør feil med vedtektene kan kanskje knyttes opp mot at det er strengere minstekrav til vedtekter for registrering i Foretaksregisteret.

Vi har også undersøkt om det er forskjeller på hvilken type søknad som sendes inn for store og små sameier. Det går frem av Figur 27 og Figur 28 at det er en vesentlig overvekt av små sameier som søker om seksjonering. De små sameiene utgjør 80 % av alle søknader om

³⁷ Det ble ikke brukt direktesitat fra mangelbrevet i dette eksempelet, fordi kommunen har listet opp samtlige feil som er gjort og det vil ta for mye plass.

seksjonering i studien, mens store sameier står for 20 %. Av de 9 søknadene om seksjonering for store sameier, fant vi ut at bygningsmassen på eiendommene var svært gammel. I 6 av sakene er etableringsdatoen før 1900, 2 er før 1965 og den siste har ingen etableringsdato i GAB. Dette tyder på at det kan være snakk om eldre leiegårder som ønskes seksjonert.

5.4 I flere av avslagene har eiendommen blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt. Hva skiller disse sakene, fra de sakene som ikke har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt?

For den påfølgende drøftingen vises det til delkapittel 4.4 Senere seksjonert/reseksjonert – ikke senere seksjonert/reseksjonert. Statistikken som legges til grunn for drøftingen av underproblemstillingen følger av figur 33 til 38.

I analysene som ble gjennomført for denne underproblemstillingen ble det gjort to utvalg. Et for de eiendommene som hadde et tinglyst seksjonerings- eller reseksjoneringsvedtak i matrikkelen, etter at vedtak om avslag/avvisning ble fattet. Det andre utvalget omfatter de eiendommene som ikke har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt. I den generelle analysen ser man at det har blitt fattet et positivt seksjonerings-/reseksjoneringsvedtak ved en senere anledning i 61 av sakene, mens de resterende 73 ikke har blitt seksjonert/reseksjonert i ettertid.

Vedtakene i datamaterialet er endelige. Søknader om tillatelse etter eierseksjonsloven avgjøres med forvaltningsvedtak. I motsetning til privatrettslige rettsavgjørelser, er ikke avgjørelsen bindende i den grad at man kan søke om å få behandlet det samme forholdet på et senere tidspunkt.

Det vil være nærliggende å tro at mange av sakene i utvalget som har blitt seksjonert eller reseksjonert på et senere tidspunkt, har ordnet opp i manglene og sendt inn en ny søknad. 12 av de 18 klagesakene fra Statsforvalterne i denne studien kommer fra Oslo og Bergen kommune. Dette er søknader som har blitt enten avslått eller avvist av kommunen, men som får en ny behandling. Dersom Statsforvalteren opphever kommunens vedtak, kan kommunen etterleve oppfordringen fra klageinstansen og endre vedtaket sitt. Vedtaket om avslag eller avvisning vil ikke slettes av den grunn, men et nytt vil vedtak vil fattes i den samme saksmappen. Vi har av denne grunn valgt å undersøke dette forholdet nærmere, for å se om det er noen klare ulikheter mellom utvalgene.

I Figur 37 gis det en oversikt over gjennomsnittlig antall mangler for søknadene knyttet til eiendommer som senere er blitt seksjonert/reseksjonert, og for de som ikke er blitt seksjonert/reseksjonert senere. Man kan ikke komme med en konkret antagelse om at det er en sammenheng mellom antall mangler og hvorvidt eiendommen får et positivt vedtak senere. Det kommer likevel frem av analysen at det i snitt er 0,5 færre formelle og materielle mangler, i sakene hvor eiendommene senere er blitt seksjonert/reseksjonert.

I resultatkapittelet viste vi i Figur 38 en oversikt over hvilken type søknad som ble sendt inn for eiendommene som senere har blitt seksjonert eller reseksjonert. Når man ser på forholdet, er det særlig søknader om reseksjonering jf. § 21 som skiller seg ut. Ved slike søknader har kun 26 % av eiendommene blitt reseksjonert på et senere tidspunkt. Vi har tidligere vist i Figur 15 at det er søknad om reseksjonering jf. § 21 som har klart flest mangler, med 4,1 formelle og 1,8 materielle i gjennomsnitt. Det kan være en sammenheng mellom disse to forholdene, men som nevnt tidligere kan reseksjonerings jf. § 21 være mer komplekse.

5.5 Finnes det noen klare ulikheter mellom avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20 og reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 21?

For den påfølgende drøftingen viser vi til delkapittel 4.5 Sammenligning mellom de ulike typene søknad, med de tilhørende figurene. De tre typene søknad omhandler ulike forhold, men vilkårene som fremkommer av loven er lik. I kodeskjemaet vårt har vi lagt inn en variabel «punkt 5» som kun vil være gjeldende for søknader om reseksjonering. Et eksempel på en sak hvor punkt 5 er gjort gjeldende, kan vises ved sak 202013020 fra Oslo kommune. Her anførte de følgende:

Teksten i punkt 5 må endres slik at det blir tydeligere hva endringene går ut på. For oss ser det ut til at hoveddelen til seksjon 2 blir større ved at seksjonen mottar tilbygget, et areal som i dag er tinglyst som fellesareal. Vi foreslår dermed å endre teksten i søknadens punkt 5 til denne:

«Del av fellesareal over sameiets garasje er bebygget med et tilbygg i tilknytning til seksjon 2. Fellesareal overføres til seksjon 2 som hoveddel. Teller til seksjon 2 øker. Sum nevner øker. Ingen andre endringer»

Mangler knyttet til punkt 5 er gjort gjeldende i 50% av alle reseksjonerings etter § 20 og i 82% etter § 21. I beskrivelsen til punkt 5 skal man gi en «Kort forklaring på hva

reseksjoneringen går ut på», herunder hvilke arealer som byttes mellom hvilke seksjoner og om fellesareal og sameiebrøk endres som følger av reseksjoneringen. Forklaringen i punkt 5 skal gi saksbehandleren et bedre dokumentasjonsgrunnlag for å vurdere om vilkårene for reseksjoneringen er oppfylt. Man kan se i analysen vår at for de sakene hvor kommunen har påpekt mangler ved beskrivelsen av reseksjoneringen i punkt 5, er det også mangler ved plantegningen i 87 % av sakene. Dette kan forklares med at beskrivelsen og plantegningen utgjør dokumentasjonsgrunnlaget saksbehandleren skal vurdere tiltaket etter.

Reseksjoneringer etter § 20 omhandler kun sammenslåing og deling av seksjoner. Det vil i liten grad påvirke andre seksjonseiere enn de berørte seksjonene. Slike reseksjoneringer er i utgangspunktet ikke så kompliserte i sin natur og vil derfor være forholdsvis enkle å beskrive i punkt 5. I sak 202110444 gir kommunen sitt forslag til hva forklaringen i punkt 5 burde inneholde:

«Forklaringen i punkt 5 bør endres. Forslag til forklarende tekst: «Tilleggsareal i bygning overføres fra seksjon 216 til seksjon 228 som tilleggsareal i bygning.» Dersom det ikke er planlagt endringer av sameiebrøken ber vi om at dere tillegger «Ingen andre endringer.»»

Søker har til dels misforstått bestemmelsene om reseksjonering, som man kan se i kommunens foreslåtte endring av teksten i punkt 5. Det følger også av søknaden at søker har innhentet signaturer fra seksjonseiere som ikke er berørt, noe kommunen poengterer at ikke er nødvendig for reseksjoneringer som kun omhandler bytte mellom to seksjoner internt:

«Kun dagens hjemmelshavere til snr.216 og snr.228 behøver å avgi sin signatur i søknadens punkt 11».

Det at kun berørte hjemmelshavere trenger å gi samtykke til reseksjoneringer etter § 20 gir også en begrensning i klageretten på reseksjoneringsvedtaket. Statsforvalteren i Oslo og Viken³⁸ behandlet i sak 2020/33567 en klage på vedtak om reseksjonering etter § 20. Klager var seksjonseier i sameiet, men ikke berørt av reseksjoneringen. Statsforvalteren konkluderte med at:

«Kommunen fant etter en konkret vurdering at Hørdum ikke hadde rettslig klageinteresse. I oversendelsen hit uttaler kommunen at klagen fokuserer i hovedsak på merknader fra den opprinnelige klagen som ikke er relevante for denne saken. Fylkesmannen er enig med kommunen at klageren ikke er berørt av vedtaket om reseksjonering i en slik grad at han må

³⁸ På daværende tidspunkt het de Fylkesmannen i Oslo og Viken.

anses å ha rettslig klageinteresse. Fylkesmannen er etter dette kommet til fvl. § 28 ikke kan forstås slik at eier av seksjon 44 har rett til å klage over vedtaket om reseksjonering».

Reseksjoneringer i «andre tilfeller» enn det som er nevnt i § 20, følger av § 21. Ofte er det snakk om reseksjoneringer hvor fellesareal enten økes eller reduseres. Dette medfører en endring i sameiebrøk for samtlige seksjoner i sameiet og vil følgelig utløse helt andre krav for søknad. Styret må sette frem søknaden og hvis fellesareal reduseres, må årsmøtet gi sin tilslutning. Også for reseksjoneringer som gjelder formålsendring må årsmøtet gi sin tilslutning. Kommunen etterspør dette i sak 201900863 fra Oslo kommune:

«Årsmøteprotokollen dere har sendt inn datert 15.04.2015 med rett kopi stempel av 26/4-16 sier ingenting om behandling og vedtak i styret vedrørende formålsendringen til deres seksjon 1. Styresammensetningen er også endret siden protokollen ble underskrevet.

Vi ber dere fremlegge en årsmøteprotokoll der dette fremkommer, datert før innsendt begjæringsskjema, der det tydelig fremkommer at årsmøtet jfr Esl. §49 ledd d og deres vedtekter §8 godkjenner formålsendring av seksjon 1 med 2/3 flertall».

Fordi reseksjoneringer etter § 21 er mer omfattende enn reseksjoneringer etter § 20, er det naturlig at det gjøres flere feil ved disse søknadene. I tillegg til den store forskjellen i antall mangler knyttet til beskrivelsen av reseksjoneringen i punkt 5, kan man se i Figur 15 at det i snitt gjøres 4,1 formelle mangler for hver søknad om reseksjonering jf. § 21. Tallene er vesentlig lavere for søknader om seksjonering og reseksjonering jf. § 20, med henholdsvis 2,2 og 3,5 feil i snitt. Særlig feil i plantegninger og signaturer fremkommer ofte, noe som kan knyttes til kompleksitetsgraden og dokumentasjonskravet i reseksjoneringer som omfatter endring av sameiebrøk eller formål ved seksjonen.

Vi har sett at feil ved signatur er en fremtredende mangel som gjøres i alle typer søknader etter eierseksjonsloven. Ved søknad om reseksjonering etter § 21 følger lovens strengeste krav til signaturer, som igjen gir høyere sannsynlighet for å gjøre feil. I klagesak 2019/58204 fra Statsforvalteren i Oslo og Viken er klagen rettet mot manglende signatur i søknad om reseksjonering etter § 21. Klager anfører at hun ikke har signert søknaden om reseksjonering og at kommunens vedtak følgelig er ugyldig. Kommunen forsvarer avgjørelsen med at reseksjoneringen er avgjort i rettsforlik og kommenterer:

«Et rettsforlik har [...] positiv rettskraftvirkning når loven sier at innholdet i rettsforliket skal legges til grunn uten at retten kan vurdere riktigheten av rettsforlikets innhold i senere sak hvor forliket har betydning. I reseksjoneringssaker hvor det foreligger et rettsforlik som

avgjør forholdet som er gjenstand for reseksjonering må kommunen derfor legge innholdet i rettsforliket uprøvd til grunn. Det innebærer at kommunen og tinglysningsmyndigheten må godta et rettsforlik som godtgjørelse for hjemmelshavers signatur på en søknad om reseksjonering».

Statsforvalteren stiller seg bak kommunens vurdering og stadfester vedtaket, med begrunnelse om at kommunens vedtak *«ikke synes å avvike fra rammene i avtalen fra forliksrådet om fordeling av arealer»*.

Videre ønsket vi å se hvordan fordelingen av de ulike typene søknad var i Oslo og Bergen. Det går frem av Vedlegg 1 – figur 6 at 50 % av alle sakene fra datamaterialet i Bergen, var søknad om seksjonering. I Oslo var tilsvarende tall 29,9 %. Oslo har flere reseksjoneringer enn Bergen etter både §§ 20 og 21. Det store avviket mellom de to byene kan til dels forklares med den historiske boligutviklingen som er forklart i delkapittel 2.2.3. Man så to ulike utviklinger når det kom til seksjonering av eiendom i de to byene. At store deler av Oslo ble seksjonert allerede før vi fikk en eierseksjonslov kan være en av årsakene til det relativt lave antallet seksjoneringer i forhold til Bergen. At Bergen har så høy andel av seksjoneringer i forhold til reseksjoneringer, kan ha mange forklaringer. Enten er det snakk om omdanning av eldre boligmasse, eller en stor fremvekst i antall nybygginger med eierseksjonsmodellen. I datamaterialet finner vi at om lag 25 % av søknadene om seksjonering for Bergen, er for bygninger etablert etter 2010. Datamaterialet er ikke stort nok til å kunne trekke en konklusjon om at dette er representativt, men det gir en indikasjon på at det i stor grad er tale om omdanning av eldre boligmasse. Dette underbygges ytterligere av utviklingen for antall seksjoneringer i Bergen som er forklart i delkapittel 2.2.3.

I resultatkapittelet kommer det frem at det er noen markante forskjeller mellom de ulike typene søknad. Spesielt når man ser på de materielle manglene ved de ulike søknadene kommer forskjellene til syne. Søknader om seksjonering skiller seg særlig ut med hensyn til koblingsregelen. I hele 62,2 % av avslagene stiller kommunen krav til ytterligere dokumentasjon på at boenhetene er lovlig etablerte. For reseksjoneringssøknader etter §§ 20 og 21 er tallet henholdsvis 32,6 % og 25 %. Dette kan skyldes mange ulike forhold. I reseksjoneringssaker har det allerede blitt gjennomført en seksjonering av den respektive eiendommen, noe som vil si at det allerede er stilt krav til at boenhetene skal oppfylle standardkravene. For eiendommer som skal seksjoneres for første gang, er det gjerne snakk om å seksjonere mindre boligbygg, eller formalisere en inndeling som har blitt etablert for mange år siden. I analysen fant vi ut at hele 78 % av eiendommene som søkes seksjonert for

første gang, er eiendommer med 5 eller færre seksjoner. Dette er tilfelle i sak 202101319 fra Oslo kommune, hvor det søkes om å seksjonere et våningshus fra 1939 som ble etablert som enebolig. Søker påpeker at våningshuset brukes som en tomannsbolig, men kommunen anfører at:

Vi kan ikke se at boligen som ønskes seksjonert er en godkjent tomannsbolig. Av byggesak 193901079 finner man at våningshuset ble bygget som en enebolig, og vi kan ikke se at dette er bruksendret på et senere tidspunkt. Ved søknad om boligseksjoner må hver seksjon være en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven, jf. eierseksjonsloven § 7, 3. ledd.

5.6 Hva er typisk for søknadene som har blitt avslått med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd (koblingsregelen)?

For den påfølgende drøftingen vises det til delkapittel 4.6 Koblingsregelen, med tilhørende figurer. Koblingsregelen er en sikkerhetsventil som skal forhindre seksjonering av boenheter som ikke er godkjent etter plan- og bygningsloven. Etter tidligere lovgivning var dette et problem, da eierseksjonsloven ikke var koblet til plan- og bygningsloven. Det vil si at man kunne få godkjente seksjoneringsplaner, og dermed egne matrikelnumre, til boligseksjoner som ikke oppfylte kravene til boenheter i plan- og bygningsloven. Vi ønsket å se nærmere på de konkrete avslagene som var hjemlet i § 7 tredje ledd, for å finne ut om hensynet bak bestemmelsen ivaretas. Eksemplene vil brukes for å vurdere om det er slik at koblingsregelen forhindrer seksjonering av ulovlig etablerte boenheter. Et annet perspektiv er hvorvidt innføringen av koblingsregelen strider mot at eierseksjonsloven skal være en privatrettslig lov og dermed gir kommunen hjemmel til å foreta skjønnsmessige vurderinger av hva som faktisk er lovlig etablert eller ikke.

Som Figur 45 viser er det 54 tilfeller hvor det er gitt avslag etter § 7 tredje ledd. Avslagene er fordelt på følgende måte:

- 14 avslag for lovlig etablert (historisk)
- 10 grunnet mangler knyttet til standardkrav etter eierseksjonsloven
- 30 knyttet til lovlig etablert etter byggesak (Plan- og bygningsloven)

Totalt er disse 54 tilfellene fordelt på 49 saker. Dette er fordi det er 3 tilfeller hvor det er gitt avslag grunnet mangler knyttet til standardkravene i eierseksjonsloven og lovlig etablert etter

byggesak, 1 med avslag knyttet til lovlig etablert historisk og standardkrav i eierseksjonsloven og 1 hvor det er gitt avslag med lovlig etablert historisk og lovlig etablert etter byggesak. Totalt vil dermed 37 % av alle sakene i studien ha avslag hjemlet i § 7 tredje ledd.

Resultatene fra analysen viste at 78 % av avslagene hjemlet i § 7 tredje ledd, har etableringsdato for bygninger (GAB) fra før den første landsdekkende bygningsloven trådte i kraft i 1965. Når man ser på en fordeling som baserer seg på etableringsdato før og etter eierseksjonsloven (1983) trådte i kraft, er hele 84 % av bygningene etablert tidligere. Disse funnene indikerer at det stort sett er søknader om seksjonering eller reseksjonering av eldre bygningsmasse som blir fanget opp av koblingsregelen.

Videre undersøkte vi hvem som forestår søknadene som blir avslått med hjemmel i § 7 tredje ledd. Som Figur 46 viser er det kun ett tilfelle hvor «boligbyggelag» har søkt. I denne saken, 202015343 fra Oslo kommune, påpekte kommunen at søker måtte fremskaffe *«Dokumentasjon som viser at seksjon 4 er en godkjent boenhet etter plan- og bygningsloven, og har kjøkken og bad/WC i seksjonens hoveddel».*

Når det gjelder fordeling av avslag etter § 7 tredje ledd basert på om det er små eller store sameier, viser Figur 47 at 70 % av sakene gjelder små sameier og 30 % gjelder store. Denne fordelingen stiller seg ganske jevn med den generelle fordelingen for alle sakene, hvor 62 % er små sameier og 38 % er store. Det er imidlertid et funn som skiller seg ut. I datamaterialet har vi 14 saker hvor det bare er registrert «en boenhet/seksjon» på eiendommen. Av disse har 8 søknader blitt avslått med hjemmel i § 7 tredje ledd. Et eksempel på dette finner man i sak 202104895 fra Oslo kommune. Eiendommen har en etableringsdato i GAB-registeret fra 1978 og har registrert 7 boenheter i matrikkelen. Kommunen påpeker at:

«Siden antall omsøkte boenheter i seksjonering (8 boenheter) ikke samsvarer med antall godkjente boenheter registrert i matrikkel (7 boenheter), må dere enten dokumentere om dette for å rette i matrikkelen eller omsøke i byggesak for å få godkjent den boenheten (seksjon 9). Seksjonering kan ikke gjennomføres før det foreligger rammetillatelse for dette».

Bygningen er etablert under forbudsloven og det er dermed rimelig å anta at daværende hjemmelshaver gjennomførte en seksjonering uten å formalisere denne. At eiendommen er kodet som «én boenhet/seksjon» betyr i denne forbindelse at den ikke er seksjonert i matrikkelen per dags dato. Det kan være mange grunner til at dette ikke har blitt gjennomført, men som kommunen påpeker i eksempelet over har ikke søker klart å dokumentere eller

sannsynliggjøre at alle boenhetene er lovlig etablerte og kommunen har dermed avslått søknad om seksjonering.

Videre følger det av sak 201910119 fra Oslo kommune et eksempel hvor søker ønsker å seksjonere en eiendom som i 1987 ble bruksendret til næring. Kommunen påpeker i første mangelbrev at:

«Boligen som søkes seksjonert er regulert for bruk til barnehage. Dersom dere ønsker å seksjonere til formål bolig må dere søke om en bruksendring. Dersom dere ikke skal bruksendre må seksjonere ha formål næring».

I det påfølgende mangelbrevet har søker endret formål til næring og kommunen presiserer at *«Bygningsmassen kan ikke seksjoneres til næring. En seksjon som åpenbart skal brukes som bolig skal ikke seksjoneres som næring»*. Eiendommen har heller ikke blitt seksjonert på et senere tidspunkt.

I sak 20/8972 fra Statsforvalteren i Vestland har tilsvarende forhold blitt behandlet. Saken omhandler en søknad om seksjonering, hvor kommunen avslo søknaden med hjemmel i § 7 tredje ledd, fordi de hevdet at søker ikke hadde dokumentert at det var lovlig etablerte boenheter. Kommunen viste til at det var registrert en byggeanmeldelse i 1900 om innsetting av butikkvinduer og butikkdør, og at det ikke forelå senere bruksendring fra næring til bolig. Klager påpekte at det i 1968 ble gjennomført en tilbakeføring til opprinnelig lovlig formål. Statsforvalteren anførte i sin argumentasjon:

«Hvorvidt endringen til butikk var søknadspliktig før 1924, forutsatt at endringen skjedde så tidlig som 1900, avgjøres i medhold av de samme lovene [lokale bygningslover for Bergen]. Viser det seg at bruksendringen var søknadspliktig, men ikke godkjent, vil tilbakeføringen i 1968 være en retting tilbake til tidligere lovlig formål, jf. bygningsloven av 1965 § 93. Det samme vil gjelde dersom bruksendringen ikke var søknadspliktig før 1924, og den heller ikke senere var godkjent».

I saken presiserer Statsforvalteren at avgjørelsen vil bero på en vurdering av om bruksendringen fra næring til bolig i ca. 1968 var gyldig og lovlig. Klagen førte frem og kommunen ble oppfordret til å bruke skjønn for å vurdere om boenhetene på bakgrunn av dette, var lovlig etablerte. Eiendommen har på et senere tidspunkt fått godkjent seksjoneringen av Bergen kommune. Etter at vi leste vurderingen til Statsforvalteren i Vestland om boenhetene var lovlig etablerte i denne saken, ønsket vi å undersøke om det var en sammenheng mellom avslag etter § 7 tredje ledd og når bygningen ble tatt i bruk.

Vi har derfor valgt å se etter avslag hvor kommunen presiserer at det tilsynelatende ikke finnes dokumentasjon på at boenhetene er lovlig etablert, historisk. Variabelen knytter seg til de sakene hvor dokumentasjon på at boenheten er lovlig etablert stammer fra 1982 eller tidligere. Et eksempel på lovlig etablert – historisk finner man i sak 201801045 fra Bergen kommune. Her har saksbehandler anført at:

I søknad om seksjonering er det søkt om oppdeling i to eierseksjoner;

Snr 1 som består av store deler av kjelleretasjen og 1. etasje.

Og snr 2 som består av 2. etasje og loftetasjen.

Den eldste byggesaken vi finner på denne eiendommen er fra 1935. Det ble da søkt om å installere WC, og det ble lagt med plantegninger over bygget.

Plantegningene viser et bygg som har;

3 kjøkkener og 5 værelser i både 1. og 2. etasje

8 vedboder i kjelleren

Og ett kjøkken og ett værelse i kjelleretasjen.

(Loftetasjen har vi ikke plantegninger over).

Vi har ikke funnet andre saker i arkivet vårt som viser andre planløsninger/ godkjenninger til ombygging. Det vil si at vi kan ikke finne noen dokumentasjon på at det er godkjent to boenheter på eiendommen.

Eiendommene i dette utvalget skal i utgangspunktet ikke være seksjonert. Men på grunn av usikkerhet rundt lovverket og tinglysingsmyndighetenes praksis med seksjonering etter sameieloven mellom 1965 og 1976, finner man unntak. Dette fremgår blant annet av sak 202020085 fra Oslo kommune:

Plantegningene innsendt avviker fra siste godkjente tegninger i byggesakene på eiendommen.

Vi ber om at dere oversender fotodokumentasjon av leilighetenes planløsning. Til orientering kan vi ikke se at leiligheten er omsøkt og sammenslått i egen byggesak, og er per i dag godkjent som to separate boenheter/leiligheter.

Av opprinnelige seksjoneringstegninger fra 1975 tilhører det øverste «sove» på plantegningen naboseksjonen, snr.6, mens det nederste «sove» tilhører dagens seksjon 7. Deres markering av ny sammenslått seksjon viser motsatt.

Før eierseksjonsloven (1983) trådte i kraft var det mulig å etablere og organisere «eierleiligheter» etter sameieloven. Det ble da opprettet sameie mellom de aktuelle partene og en eksklusiv disposisjonsrett til leilighetene. Det var ikke mulig å seksjonere leiligheter etter denne modellen, men praksis viser at det likevel ble gjennomført uformell seksjonering

av eiendommer. Dette er, som saken i eksempelet over viser, stadig et problem i dag når det kommer til reseksjoner. Slike seksjoner har vært «godkjent» i den forstand at de har hatt egne grunnbokblad og har vært registrert som boligseksjoner, men ved reseksjonering må de likevel oppfylle krav til at de er lovlig etablerte. Som saken i eksempelet over viser, kan det medføre utfordringer.

Det siste forholdet etter § 7 tredje ledd knytter seg til avslag på søknad om seksjonering/reseksjonering hvor det enten er avvik fra rammetillatelse, eller avvik fra byggesakstegninger. Et eksempel på at kommunen etterspør rammetillatelse til omsøkt tiltak, kan vises ved sak 202115354 fra Oslo kommune, hvor de kom med følgende tilbakemelding:

*Vi kan ikke se at det er søkt om sammenslåing av to boenheter i byggesak.
Reseksjonering om sammenslåing kan ikke gjennomføres før det foreligger
rammetillatelse om sammenslåing av to seksjoner i byggesaken.*

Det er tilsynelatende ofte en sammenheng mellom avslag som er hjemlet i § 7 tredje ledd, og feil i plantegningene. Plantegninger er et krav i forbindelse med søknad om rammetillatelse til ombygging av bolig, jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav m. Dette fremgår blant annet av sak 201907152 fra Oslo kommune, hvor kommunen skriver følgende i mangelbrevet:

*Nye plantegninger som stemmer overens med godkjente plantegninger i byggesaker
201602831- 201602833 og 201602835- 201602838. I tillegg må det markeres tydelig
rombetegnelse (kjøkken, bad, wc) og klar avgrensning mellom hoveddel og tilleggsareal samt
forslag seksjonsnummer for hoveddel og TBSnr for tilleggsareal i bygning (garasje, utvendig
bod).*

Som nevnt i delkapittel 2.5.2 om eierseksjonsloven § 11 andre ledd, er ikke plantegningene rettslig bindende for den faktiske bruken av de ulike rommene. Hensynet bak kravet er at det skal forenkle saksbehandlingen for kommunen. Saksbehandler skal kontrollere plantegningene for å se at standardkravene og vilkårene ellers er oppfylt. Sammenhengen mellom avslag etter § 7 tredje ledd og mangler i plantegningene henger dermed naturlig sammen, ettersom tegningsgrunnlaget er det eneste saksbehandlerne kan vurdere for å se om blant annet kjøkken, bad og WC befinner seg innenfor hoveddelens avgrensning. Mangel knyttet til plantegning er gjort gjeldende i 29 av avslagene for utvalget gjort ved § 7 tredje ledd. Det vil si at det i 59 % av avslagene knyttet til § 7 tredje ledd, også har mangler i plantegningene.

Av de 49 avslagene hjemlet i § 7 tredje ledd, har kommunen i 13 tilfeller bedt søker redegjøre for situasjonen rundt felles teknisk infrastruktur. Dette er en mangel som alltid knytter seg til feil i plantegningene. Et eksempel på dette kan vises ved sak 202007602 fra Oslo kommune hvor det følger av mangelbrevet at:

«Dere må redegjøre for om seksjonene vil ha egen eller felles stoppekran for vann, varmtvannsbereder og sikringsskap. Tegn disse gjerne inn i plantegningene. Tidligere omtalt pumperom ligger fortsatt innenfor seksjon 1s grenser. Dersom dette er et felles teknisk rom må dette ligge tilgjengelig for resterende seksjoner og markeres som fellesareal».

Felles teknisk infrastruktur er ikke et selvstendig krav til søknad etter eierseksjonsloven, men det kan se ut som om kommunene benytter reglene rundt fellesareal til å få tegningsfestet nødvendige opplysninger på eiendommene. Fordi denne felles tekniske infrastrukturen omfattes av «arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til» jf. § 7 andre ledd, kan kommunene avslå søknader på grunnlag av at plantegningene mangler dette.

Kapittel 6: Konklusjon

Formålet med denne studien var å besvare problemstillingen «Hvilke forhold er avslagsgrunn ved søknad om seksjonering/reseksjonering etter eierseksjonsloven § 12, i Oslo- og Bergen kommune?».

Gjennom en kvantitativ tilnærming har vi analysert 134 avslag/avvisninger med hjemmel i eierseksjonsloven. Av de 134 sakene vi har undersøkt, hadde 117 formelle mangler og 110 hadde materielle mangler. De typiske formelle manglene som forekommer i søknader etter eierseksjonsloven er feil ved beskrivelse av tiltaket (punkt 5), signatur og plantegning/avgrensning. Kun en av sakene manglet rekvisisjon til oppmålingsforretning, noe som kan indikere at hjemmelen til å vedtektsfeste eksklusiv rett til bruk i fellesarealer, jf. § 25 er hyppig brukt. Av de materielle vilkårene var det fast sameiebrøk, avgrenset hoveddel og dokumentasjon på at boenheten var lovlig etablert som forekom ved flest anledninger. Vi ønsket spesielt å undersøke det sistnevnte forholdet nærmere, ettersom «koblingsregelen» er ny i eierseksjonsloven.

Vi fant ut at det som var typisk for saker avslått med hjemmel i § 7 tredje ledd, var at bygningene i 84 % av tilfellene var etablerte før eierseksjonsloven (1983) trådte i kraft. Videre fant vi ut at 30 av de 49 sakene i utvalget hadde fått avslag fordi det forelå et avvik

mellom tegningsgrunnlaget i godkjent byggesak og tegningsgrunnlaget som var lagt til grunn for søknad om seksjonering/reseksjonering. Dette vises i datamaterialet, ved at 59 % av avslagene hjemlet i § 7 tredje ledd også hadde feil knyttet til plantegningene.

Videre undersøkte vi om det fantes klare ulikheter mellom avslag på søknad om seksjonering, reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21. Det kom frem at det gjøres færre feil i søknader om seksjonering enn reseksjonering. Reseksjonerer etter § 21 har flest mangler, noe som kan gjenspeile kompleksiteten ved disse reseksjoneringene. Mangler knyttet til plantegning er fremtredende for alle tre typene søknad. Den klareste ulikheten mellom de tre typene søknad er feil ved signatur, som forekommer oftere i søknader om reseksjonering, enn seksjonering. Dette kan knyttes til at det er flere punkter i søknad om reseksjonering som må fylles ut og signeres, enn for seksjonering. Den største ulikheten mellom reseksjonering jf. § 20 og reseksjonering jf. § 21 er feil beskrivelse av tiltaket (punkt 5). Igjen kan dette muligens kobles til at det er mer komplekse reseksjonerer etter § 21 enn § 20, som gjør at selve beskrivelsen oftere blir upresis.

Vi ønsket også å undersøke om det var klare forskjeller i avslag/avvisning av søknader for små og store eierseksjonssameier. Den klareste forskjellen mellom disse to utvalgene, var hvilken type søknad som ble avslått/avvist. Vi fant ut at 80 % av søknadene om seksjonering i datamaterialet vårt, var for små eierseksjonssameier. Kun 20 % av seksjoneringssøknadene handlet om eierseksjonssameier med ni eller flere seksjoner. Det som er spesielt med de store sameiene som har søkt om seksjonering, er at det er snakk om svært gammel bygningsmasse. Hele 8 av 9 eiendommer har bygninger som er etablert før den landsdekkende bygningsloven i 1965. Av disse er 6 etablert før 1900.

Vi ønsket til slutt å undersøke hvor mange av eiendommene i datamaterialet vårt som hadde fått positive vedtak om seksjonering eller reseksjonering, på et senere tidspunkt. Det går frem av analysen at de eiendommene som senere har blitt seksjonert/reseksjonert, i snitt hadde 0,5 færre formelle og materielle mangler, enn de som ikke har blitt seksjonert/reseksjonert. Det som igjen skiller seg ut, er at det kun er 26 % av søknadene om reseksjonering jf. § 21 som har fått et positivt vedtak senere.

Denne studien har vist hvilke forhold som er grunnlag for avslag/avvisning ved søknad om seksjonering eller reseksjonering etter eierseksjonsloven § 12, i Oslo og Bergen kommune. Resultatene viser de ulike grunnlagene for avslag/avvisning som vi har avdekket i analysen.

Vi har vist at det er svært mange ulike forhold som utgjør grunnlaget for avslag/avvisning, men at det oftere foreligger mangler ved noen særskilte vilkår og krav.

Litteratur

- Aadland, B. (2013). Innholdet i og praktiseringen av vilkårene i eierseksjonsloven § 6. *Tidsskrift for eiendomsrett*, ss. 77-99.
- Aadland, B. (2021). Kapittel 7: Krav til etablering av eierseksjonssameie og borettslag. I A. E. Røsnes, *Arealadministrasjon* (ss. 173-192). Oslo: Universitetsforlaget.
- Amnéus, G., Rolsted, H., & Høe, J. (1914). *Beretning om Kristiania kommune for aarene 1887-1911*. Kristiania (Oslo): J. Chr. Gundersens boktrykkeri.
- Boe, E. M. (2020). *Grunnleggende juridisk metode - En introduksjon til rett og rettstenkning*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Duedahl, P., & Jacobsen, M. H. (2010). *Introduktion til dokumentanalyse - metodeserie for social- og sundhedsvidenskaberne*. Odense: Syddansk universitetsforlag.
- Grytten, O. H. (2018). Eiendomsbobler før og nå? I Ø. R. Kristoffersen, & A. e. Røsnes, *Eiendom og eierskap*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Grønmo, S. (2015). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Kartverket. (2022). *Rundskriv for Tinglysingen*. Oslo: Kartverket eiendomsdivisjonen.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Rundskriv H-3/14 - Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester*. Oslo: Regjeringen.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2016). *Prop. 39 L (2016-2017) - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Tolkningsuttalelse 17/3912-2: Svar på henvendelse om lovlig etablert bruk ved seksjonering av boenhet*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Tolkningsuttalelse 18/3430-2: § 7 - Svar på spørsmål om koblingsregelen i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Miljøverndepartementet. (2005, September). Spørsmål om foreldelse eller bortfall av tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven etter langs tid opphold i driften/bruken. *Planjuss 1/2005*, ss. 3-36.
- Wessel, T. (2002). Fra eie til leie - konvertering av leiegårder i norske storbyer. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, ss. 299-331.
- Wyller, C. F. (2020). *Eierseksjonsloven - Lovkommentar*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Wyller, Christian Fr. «Kommentar til eierseksjonsloven (1997)» I *Norsk lovkommentar*, Gyldendal Rettsdata (2015) hentet 04.05.2022.
- Wyller, Christian Fr. «Kommentar til eierseksjonsloven (2017)» I *Norsk lovkommentar*, Gyldendal Rettsdata (2020) hentet 10.01.2022 – 04.05.2022.

Lover

- LOV-1924-02-22-2 – Lov om bygningsvesenet
- LOV-1965-06-18-6 – Lov om sameige (sameigelova)
- LOV-1967-02-10 – Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- LOV-1983-03-04-7 – Lov om eierseksjoner
- LOV-1997-05-23-31 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
- LOV-2005-06-17-101 – Lov om eigedsregistrering (matrikkellova)
- LOV-2008-06-27-71 - Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- LOV-2017-06-16-65 – Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Forskrifter

- FOR-2010-03-26-488 – Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
- FOR-2017-12-17-2119 - Forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Gebyrforskrift for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Gebyrregulativ 2022 Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune

Forarbeider, utredninger mv.

NOU 1980: 6 - Eierleiligheter

NOU 2014:6 – *Revisjon av eierseksjonsloven – Revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. mai 1997*

Ot.prp.nr.33 (1995-1996) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ot.prp.nr.48 (1981-1982) – Om lov om eierseksjoner

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

Kartverket: Rundskriv for Tinglysingen – revidert pr. 4. februar 2022

Rettspraksis

HR-1993-44-B

LB-2006-114424

Rt. 2011 s. 1709

LB-2006-174009

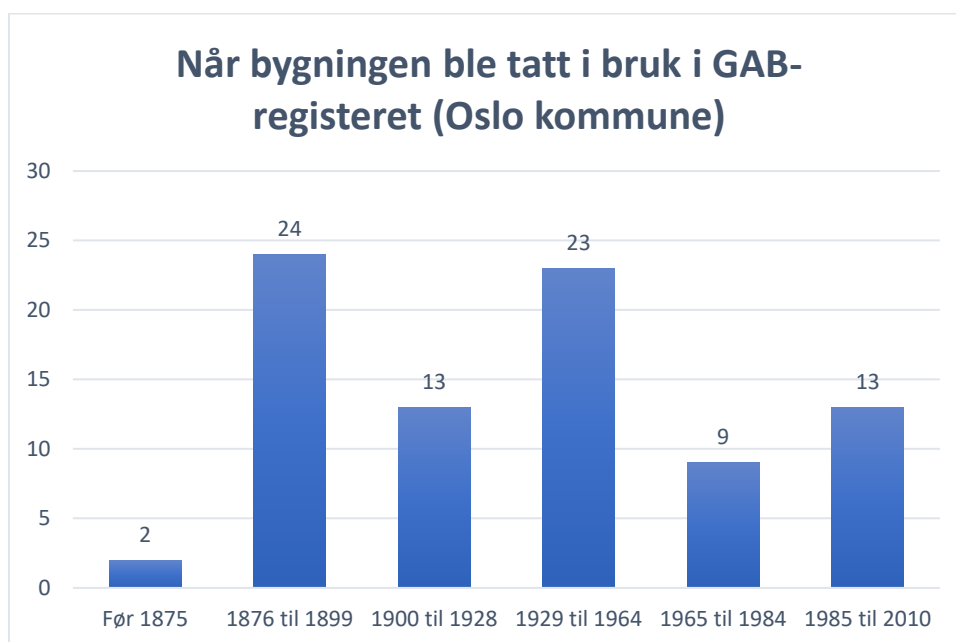
LB-2014-106211

Rt-1971-730

Rt-2004-1603

Vedlegg 1: Sammenligning mellom Oslo og Bergen kommune

Da studien baserer seg på avslag og avvisning av søknader etter eierseksjonsloven i Oslo og Bergen kommune, ønsket vi å sammenligne ulike forhold i de to kommunene. Det tas forbehold om at kommunene har sendt oss alle vedtakene som er fattet etter eierseksjonsloven (2017) i analysen. For å kunne gi en relativ sammenligning, vil vi i flere av analysene presentere resultatene i prosent. Det vil da i alle tilfeller være prosent av den totale saksmengden til den enkelte kommune. Dette gjøres fordi Oslo kommune har sendt oss 121 avslag totalt og Bergen kommune har sendt 27. Det vil i disse tilfellene opplyses om dette i figuren og beskrivelsen.



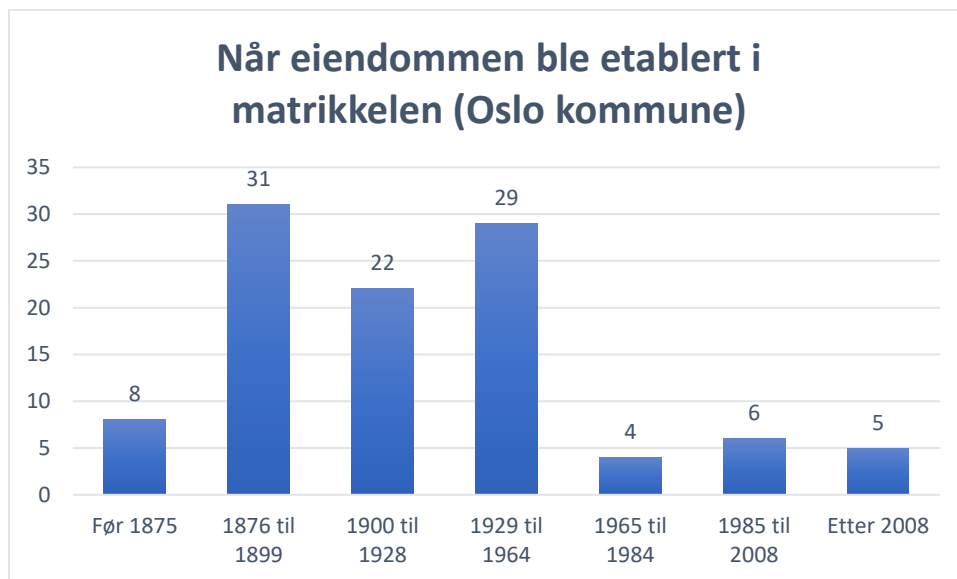
Figur 1: Viser når bygningen ble tatt i bruk i GAB-registeret, figuren tar kun for seg Oslo kommune.

Figur 1 viser en fordeling av antall saker for visse perioder i GAB-registeret. Vi har valgt disse intervallene fordi de representerer når de ulike bygningslovene trådte i kraft. Periodene som utpeker seg mest er fra 1876 til 1899 og 1929¹ til 1964, hvor det er henholdsvis 24 og 23 saker. Fra 1876 til 1899 ble det bygget svært mange boliger i Oslo kommune, som nevnt i delkapittel 2.2. Dette kan være en av forklaringene på at denne perioden er overrepresentert i datamaterialet.

Totalt har 84 av sakene fra Oslo data for når bygningen ble tatt i bruk i GAB-registeret. Vi har i datamaterialet vårt fått 107 saker fra Oslo, som vil si at det mangler opplysninger i 23 av

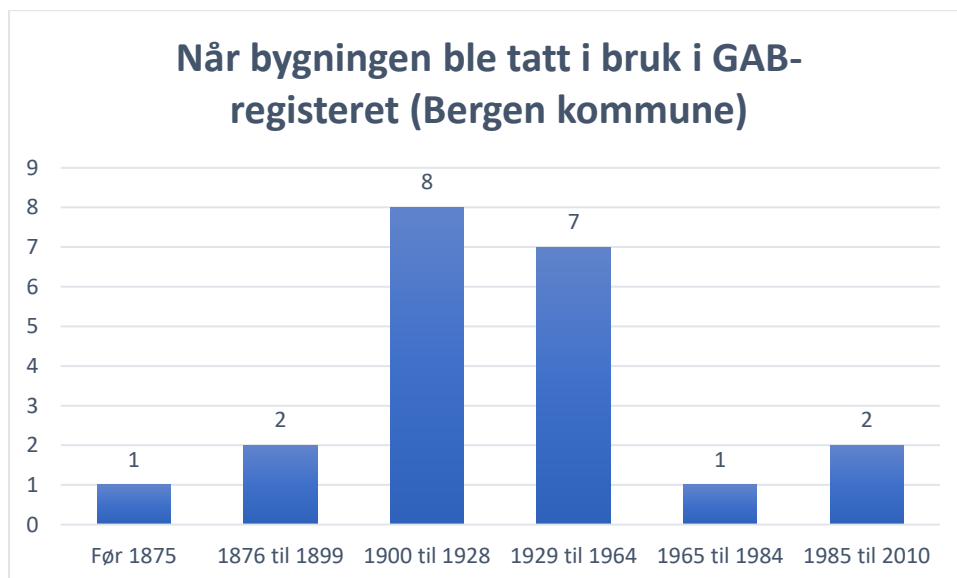
¹ Bygningsloven av 1924 trådte i kraft i 1929.

sakene. Som nevnt i metodekapittelet skyldes dette avviket at GAB-registeret ble nedlagt 1.januar 2010, og vi har i disse tilfellene kodet dette blankt.



Figur 2: Viser når eiendommen ble etablert i matrikkelen, figuren tar kun for seg Oslo kommune.

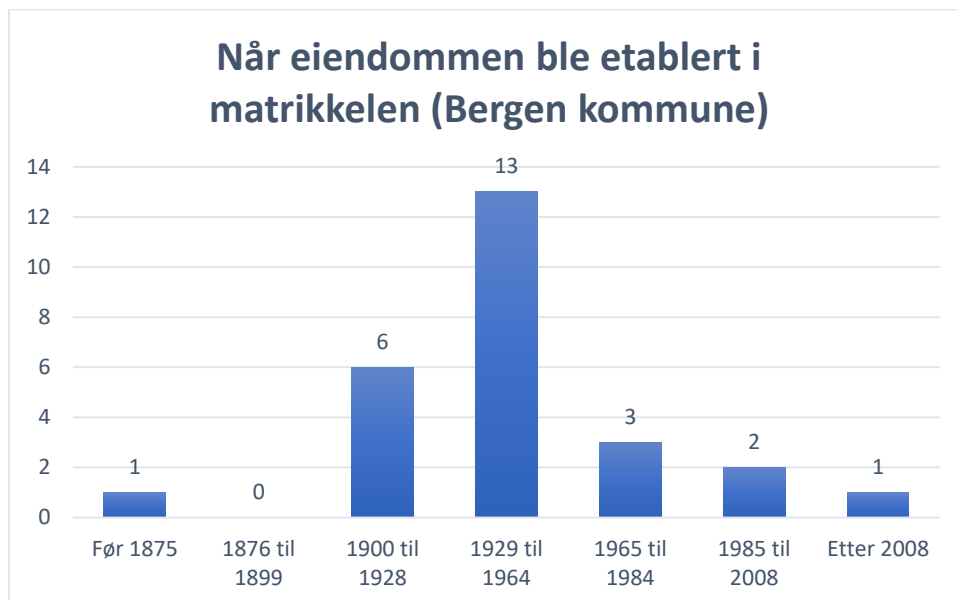
Figur 2 viser en fordeling for når eiendommene har blitt etablert i matrikkelen for Oslo kommune. Totalt har 105 av de 107 sakene fra Oslo data for etableringsdato i matrikkelen. Periodene som utpeker seg er 1876 til 1899 og 1929 til 1964, hvor det er henholdsvis 31 og 29 saker.



Figur 3: Viser når bygningen ble tatt i bruk i GAB-registeret, figuren tar kun for seg Bergen kommune.

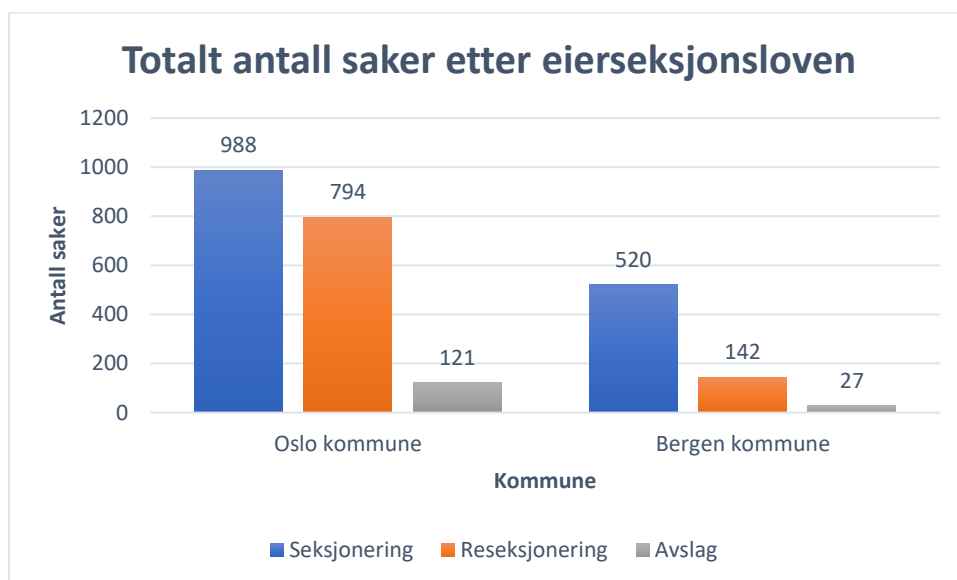
Figur 3 viser en fordeling fra når sakene mottatt fra Bergen ble registrert i GAB. Periodene som peker seg ut er de 8 sakene fra 1900-1928 og de 7 fra 1929-1964. Totalt har 21 av de 27

sakene i Bergen data om når bygningen ble tatt i bruk i GAB-registeret. Man kan se på sammenligningen mellom de to kommunene at det ble bygget i ulike perioder.



Figur 4: Viser når eiendommen ble etablert i matrikkelen, figuren tar kun for seg Bergen kommune.

Figur 4 viser en fordeling for når eiendommene er blitt etablert i matrikkelen for Bergen kommune. Perioden som står frem, er de 13 sakene fra tidsrommet 1929 til 1964. Totalt har 26 av de 27 sakene i Bergen data om når eiendommen ble etablert i matrikkelen.

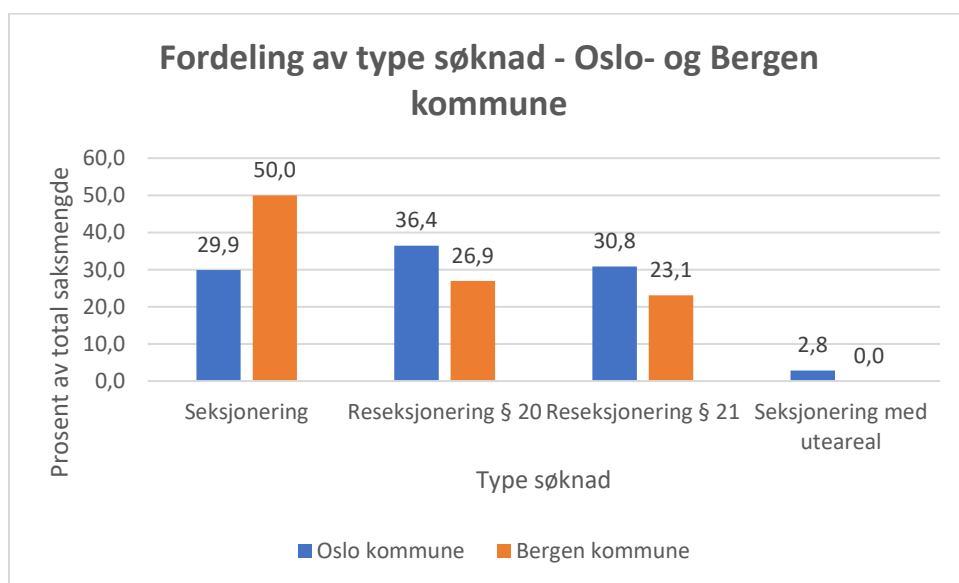


Figur 5: Viser total saksmengde i Oslo og Bergen kommune i tidsrommet 1. januar 2018 til 31. januar 2022.

Figur 5 viser den totale saksmengden for de to kommunene i studien. Opplysninger om antall matrikulerte seksjonerings og reseksjonerings er hentet fra Kartverket. Antall avslag for

Oslo kommune inkluderer de 14 sakene som er ekskludert fra den kvantitative innholdsanalysen. I tillegg er saken fra Bergen kommune om sletting av seksjonering inkludert i denne analysen.

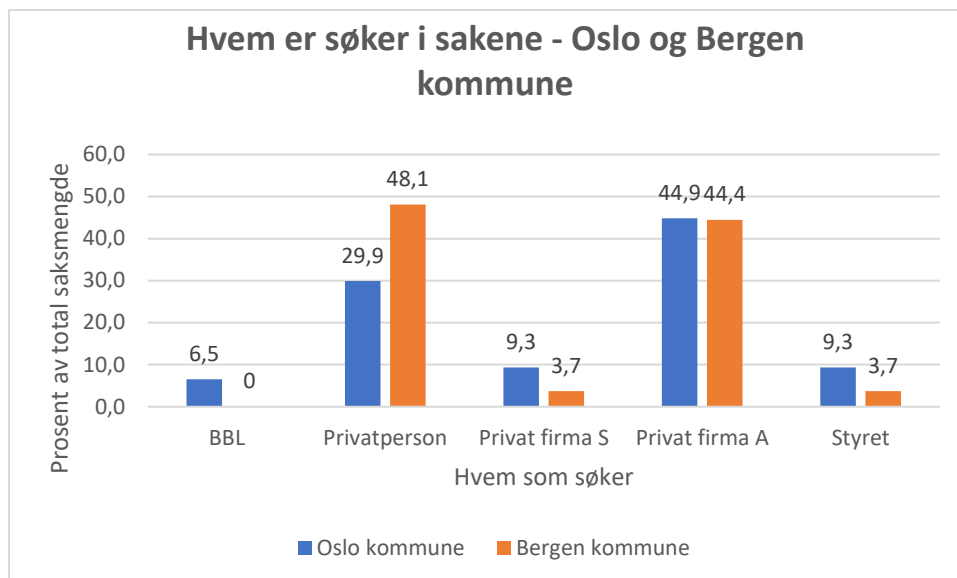
Som figuren viser, har Oslo kommune betydelig flere saker enn Bergen kommune. Det som er interessant er forholdet mellom seksjonerings og reseksjonerings. I Oslo kommune utgjør seksjonerings 55 % av antall vedtak etter eierseksjonsloven og reseksjonerings 45 %. I Bergen kommune er tallene henholdsvis 79 % og 21 %. Andelen av vedtak om avslag eller avvisning fattet med hjemmel i eierseksjonsloven er 6,8 % for Oslo kommune og 4 % for Bergen kommune.²



Figur 6: Viser fordelingen av type søknad for Oslo og Bergen kommune. Tall er oppgitt i prosent.

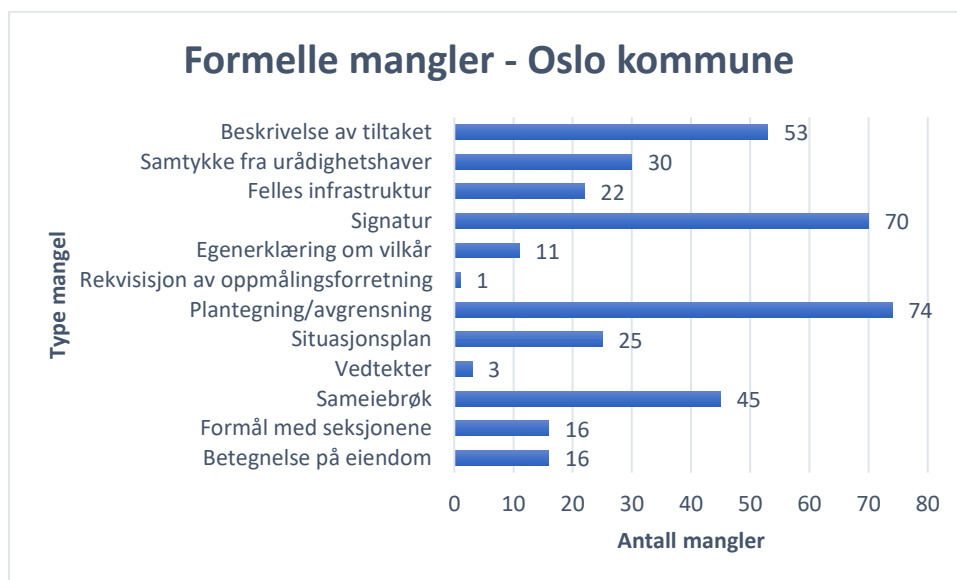
For å kunne gi en relativ sammenligning mellom de to kommunene, vises fordelingen av type søknad etter eierseksjonsloven i Figur 6 i prosent. Dette gjøres fordi det er en betydelig forskjell i antall saker for kommunene og en presentasjon av rent antall vil ikke gi et godt sammenligningsgrunnlag. Tallene i diagrammet er prosentvis andel av den respektive kommunens totale antall saker. Som man kan se, er halvparten av sakene i Bergen kommune avslag eller avvisning på søknad om seksjonering. For Oslo kommune er tallet 29,9 %. Det er en høyere andel reseksjonerings etter både §§ 20 og 21 i Oslo i forhold til Bergen kommune.

² Igjen med forbehold om at kommunene har sendt oss alle vedtak om avslag eller avvisning.

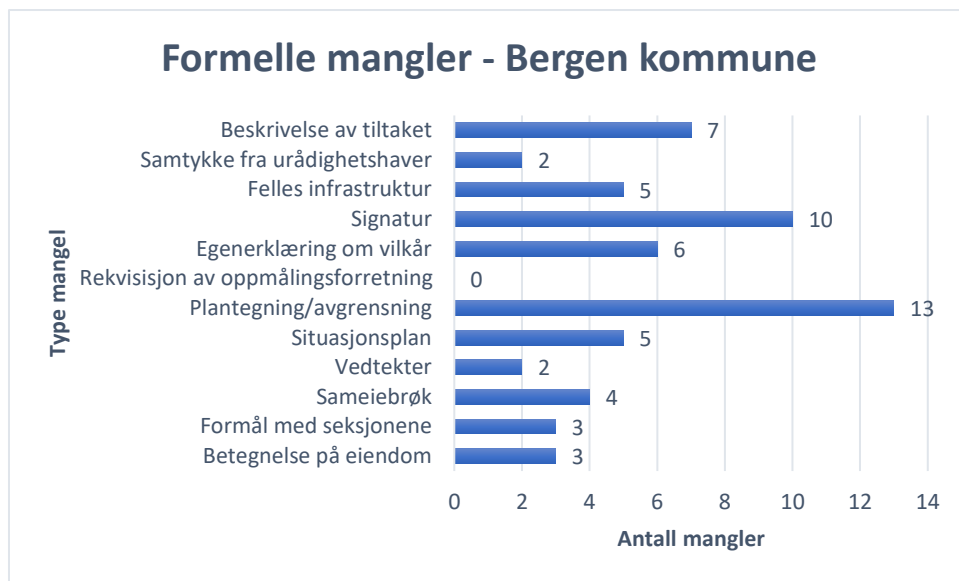


Figur 7: Viser hvem som søker om seksjonering/reseksjonering i Oslo og Bergen kommune. Tallene er oppgitt i prosent.

Vi ønsket videre å se på om det var noen forskjeller i hvem som sender inn søknader om seksjonering/reseksjonering i de to kommunene. Fremstillingen i Figur 7 er gitt i prosent. Som man kan se, har ikke boligbyggelag stått for noen av søknadene i Bergen kommune. Den største ulikheten mellom kommunene er antallet privatpersoner som sender inn søknader, hvor 48,1 % av søknadene i Bergen er forestått av privatpersoner, mot 29,9 % i Oslo.

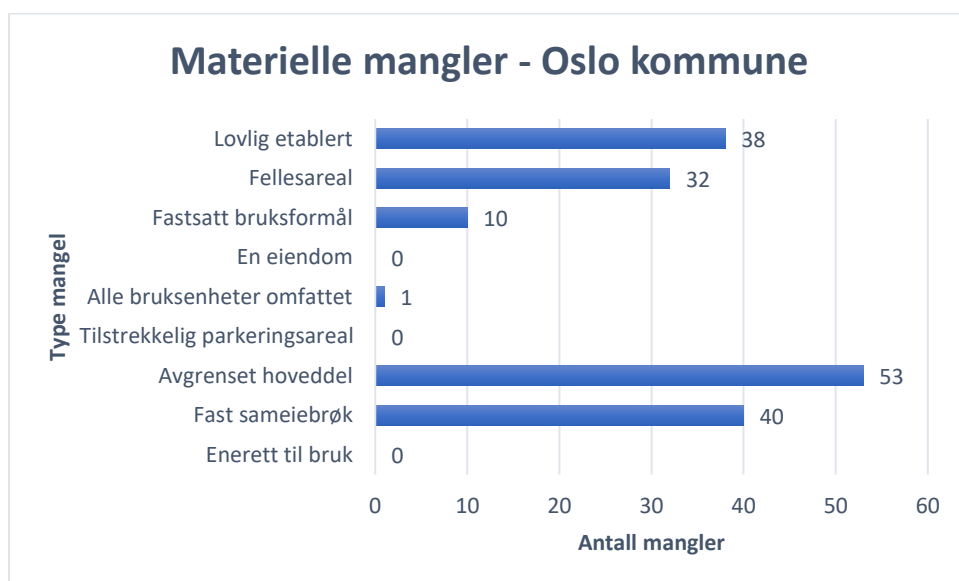


Figur 8: Viser formelle mangler for Oslo kommune.

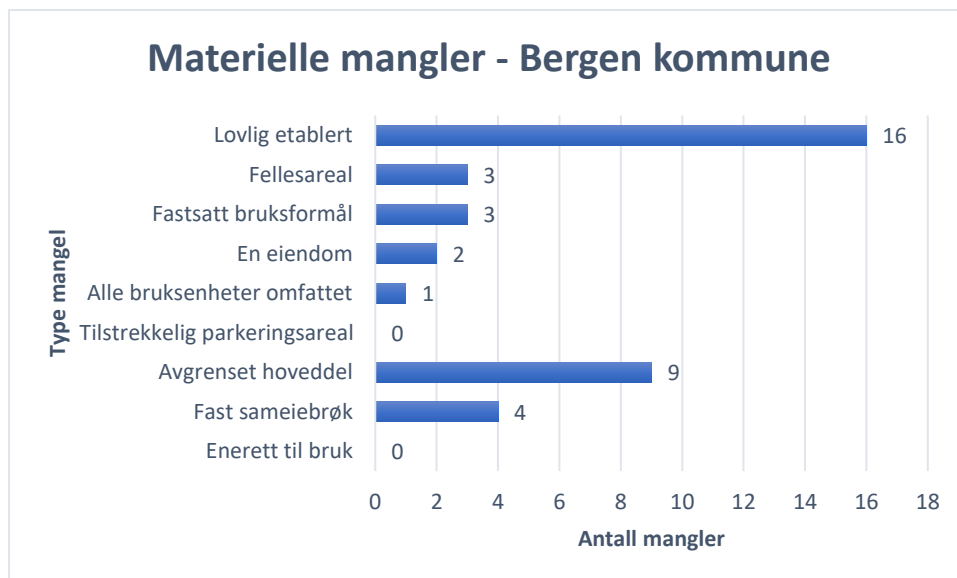


Figur 9: Viser formelle mangler for Bergen kommune.

Figur 8 og Figur 9 viser de formelle manglene ved søknad om seksjonering/reseksjonering for Oslo og Bergen kommune. Fremstillingen viser antall ganger de ulike manglene forekommer. Avslagene fattet av Oslo kommune har i gjennomsnitt 3,6 formelle mangler, mot 2,2 i Bergen kommune. Man kan se at mangel ved plantegning er den mest fremtredende mangelen i begge kommuner. De klareste ulikhetene finner man i signatur, som forekommer i 65,4 % av sakene i Oslo kommune, mot 37 % i Bergen. I tillegg gjøres det feil ved sameiebrøk i 42,1 % av sakene i Oslo kommune, mot 14,8 % i Bergen. Den eneste formelle mangelen som forekommer oftere i Bergen kommune enn i Oslo er vedtekter, med henholdsvis 7,4 % mot 2,8 %.



Figur 10: Viser materielle mangler for Oslo kommune.



Figur 11: Viser materielle mangler for Bergen kommune.

Figur 10 og Figur 11 viser de materielle manglene ved søknad om seksjonering/reseksjonering for Oslo og Bergen kommune. Fremstillingen viser antall ganger de ulike manglene forekommer. Avslagene fattet av Oslo kommune har i gjennomsnitt 1,5 materielle mangler, mot 1,4 i Bergen. I diagrammene kan man se at den materielle mangelen som er nevnt ved flest anledninger i Bergen kommune er om boenheten er lovlig etablert, med 16 tilfeller. For Oslo kommune er tallet 38. Dette tilsvarer henholdsvis 59 % av sakene i Bergen kommune og 36 % i Oslo kommune. Fast sameiebrøk forekommer i 37,4 % av sakene i Oslo kommune, mot 14,8 % i Bergen. I tillegg er det en klar ulikhet i antall ganger fellesareal nevnes i mangelbrevet, med 29,9 % i Oslo mot 11,1 % i Bergen.

Vedlegg 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
----------------	-------------------	---------------

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
------------	----------------	----------	----------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =															

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

Dato

Innsenderens underskrift

Tinglysingsrekvirenten (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 eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Adresse	Postnummer	Poststed	

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

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☐ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☐ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) ☐ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☐ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☐ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato

Innsenderens underskrift

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

- ☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering
og/eller
- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

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

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

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato

Innsenderens underskrift