

# Stavanger kommunes høringsuttalelse til NOU 2014:6 – Revisjon av eierseksjonsloven

## Kommunens generelle merknader

Utvalget går inn for en liberalisering av reglene i eierseksjonsloven, og forslagene medfører mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering enn det er i dag. Utvalget begrunner sine forslag med at eierseksjonsloven er og bør være et privatrettslig regelverk. Stavanger kommune – og flere andre større kommuner, har imidlertid kommet med innspill om at det bør være en sterkere knytning mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven med hensyn til godkjente boliger og bruk/fordeling av uteareal. Det er først og fremst forbrukerhensyn som ligger bak kommunens ønske.

Videre vil kommunen bemerke at vi synes sammensetningen av utvalget er skjev – det burde vært flere representanter fra kommuner.

Utvalgets vurdering av konsekvensene av forslaget oppfattes som ikke tilstrekkelig. I sin vurdering av konsekvenser av forslaget (punkt 2.4), sier utvalget at endringene forhåpentligvis vil «legge forholdene bedre til rette for eiendomsorganisering og-utvikling» og at man får en mer ensartet behandling av seksjoneringsaker i kommunene. I og med at kommunenes behandling reduseres til et minimum vil nok behandlingen av sakene bli mer ensartet, men de faktiske resultatene konkret kan bli svært forskjellige, ut fra ulike utbyggers ønsker og muligheter for fortjeneste. Resultatene for beboere i ulike prosjekter kan bli svært forskjellige når det gjelder tilgang til uteområder og parkering, selv om dette i utgangspunktet var sikret etter plan- og bygningsloven. Vi forutsetter at departementet som nå har ansvar for begge lovene, utreder dette på en forsvarlig måte og sørger for nødvendig samordning av de to lovverkene, før man går videre med forslaget.

## **3.2 Eierseksjonsloven kapittel II - Seksjonering**

### **3.2.1.2 Tidligere regler og dagens lov**

Kommunen skal kontrollere at vilkårene i eierseksjonsloven § 6 er oppfylt, og kan nekte seksjonering hvis ikke – jf. § 8 annet ledd. I Siste avsnitt (s. 29) blir det presisert at seksjonering ikke er avhengig av noen kommunal *tillatelse*, men at når vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt har hjemmelshaver *krav* på at det treffes seksjoneringsvedtak.

### **Kommunens merknad:**

Teksten i pkt. 9 i skjema nr. 703034 «Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering» – i er ikke i samsvar med dette. Her står det «Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering». I eierseksjonsloven § 8 som omhandler kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, står det også «tillatelse» (første ledd).

### **3.2.1.3 Utvalgets syn på forholdet til offentligrettslige regler**

#### **Fra mandatet gjengis følgende:**

Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås. Det er også viktig at loven legger til rette for at finansierings- og pantsettelsesmarkedet kan fungere optimalt. **Videre er det viktig at de som skal ta stilling til søknader om seksjonering og eventuelle klager i slike saker opplever at loven virker godt. Utvalget skal gjennomgå loven og foreslå regler som bedre enn i dag ivaretar disse hensynene. Utvalget bes spesielt om å se på bl.a. følgende problemstilling:**

*Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk*

*«Grensedragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar. De offentligrettslige kravene etter disse regelsettene er ikke tilstrekkelig sammenholdt og byr derfor på utfordringer både for kommuner og søkere.*

\*\*\*

Utvalget har vurdert forholdet til offentligrettslige regler som stiller krav til eiendommer og bygninger og går inn for å rendyrke eierseksjonsloven som en privatrettslig lov selv om flere av de større kommunene har kommet med innspill om at det bør være sammenheng mellom eierseksjonsloven og plan – og bygningsloven. Dersom boliger som skal seksjoneres har mangler i henhold til plan- og bygningsloven, mener utvalget at dette må følges opp etter reglene i denne loven, og er ikke grunnlag for å nekte seksjonering dersom bruksenheten oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven.

#### **Kommunens merknad:**

Utvalgets forslag medfører mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering enn det er i dag. Kommunen mener det må være samsvar mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, men utvalgets forslag går motsatt vei.

### **3.2.2 Standardkrav til boligseksjoner**

Utvalget har vurdert om minimumskrav til standarden i boligseksjoner (jf. eierseksjonsloven § 6 syvende ledd) skal videreføres i dagens form, og om det er andre krav som kan være mer hensiktsmessig å stille. Utvalget går inn for å videreføre standardkravene, og to av flertallet foreslår tilføyet: *Boligseksjoner skal også tilfredsstillende krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse.*

#### **Kommunens merknad:**

Formålet med standardkrav har vært å hindre at «mindreverdige» boliger ble lagt ut for salg som eierseksjoner.

I eierseksjonsloven § 1 – virkeområde; definisjoner – brukes begrepet bolig i første ledd uten at dette defineres nærmere. I tredje ledd heter det: «Med bolig forstås i loven her så vel helårsbolig som fritidsbolig». Heller ikke her defineres hva en bolig er.

I § 6 syvende ledd angis følgende standardkrav til en boligseksjon: «Hver bolig skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom.» Utvalget har kommet til at standardkravene skal opprettholdes av forbrukerhensyn.

Når eierseksjonsloven likevel har krav til standard, kunne disse kravene vært knyttet til plan- og bygningsloven/byggeforskrifter ved for eksempel å endre/utfylle definisjon av bolig i § 1. Med det

mener vi at boenheten skal være i henhold til byggeforskrifter som gjaldt på den tiden da den ble oppført, og ikke at det skal komme nye forskriftskrav kun på grunn av seksjonering. Standardkravene i § 6 syvende ledd må gjelde i tillegg da det fortsatt finnes eldre hus hvor det er registrert godkjente boenheter i matrikkelen, men hvor standardkravene i eierseksjonsloven ikke er oppfylt. Vi mener det er uheldig at begreper som bolig/boenhet/bruksenhet ikke betyr det samme i disse to lovene.

Det er først og fremst forbrukerhensyn som er bakgrunnen også for vårt syn, men «alle» (eier, kjøper, megler, panthaver) involverte vil være tjent med slike regler. De fleste kjøpere av seksjoner kjøper **en leilighet** – ikke «en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen» slik eierseksjon er definert i lovens § 1. Kjøper tar det som en selvfølge at hvis de kjøper en selveierleilighet/boligseksjon, så er den godkjent som bolig. Vi synes det er urimelig å velte risiko/ansvar for at boligen er/kan bli godkjent over på en kjøper. Utvalget foreslår at det i kommunens seksjoneringsvedtak tas inn en bestemmelse om at «Vedtak om seksjonering som boligseksjon innebærer ikke at kommunen har godkjent at seksjonen lovlig kan brukes til beboelse». Dette er etter vårt syn ingen god løsning, og vi mener at innbyggerne bør kunne forvente at når en eiendom er seksjonert så er lovlig bruk av bruksenheten avklart.

Vi har mye kontakt med publikum i forbindelse med seksjoneringsaker samt henvendelser fra eiere av seksjoner i etablerte sameier. Vi mener vi har dekning for å si at eierseksjonsloven ikke er allmennkunnskap. Ved å fastholde at loven skal ha en egen definisjon av bolig, som **ikke** er i samsvar med det folk flest oppfatter som bolig, gjør ikke loven lettere å forstå. Dersom begrunnelsen for å ikke koble eierseksjonsloven mot plan- og bygningsloven kun er at eierseksjonsloven skal rendyrkes som en privatrettslig lov, virker det meningsløst. Eierseksjonsloven har uansett kobling til plan- og bygningsloven i andre bestemmelser. Vi mener at en «bolig» som ikke er i henhold til plan- og bygningsloven, er en mindreverdige bolig. Seksjoneringsprosess og en evt byggesaksprosess bør kunne tas samtidig.

Det må uansett være en bestemmelse i § 6 som gir kommunen rett til å nekte seksjonering dersom en omsøkt boligseksjon ikke kan bli godkjent til boligformål.

### **3.2.3 Andre krav som gjelder den fysiske utforming:**

#### **3.2.3.1 Kravene i § 6 første ledd**

Utvalget foreslår å oppheve § 6 første ledd siste punktum: «Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter» da kommuner har brukt bestemmelsen som hjemmel for avslag, men regelen var ikke ment for at kommunen uten videre skal sette sitt eget skjønn over rekvirentens.

#### **Kommunens merknad:**

En oppdeling i eierseksjoner skal gi grunnlag for en varig inndeling av enheter for eie og omsetning. Dette gjelder også for tilleggsdeler – både i bygning og grunn. Vi ønsker at vilkår for seksjonering skal knyttes til krav i plan – og bygningsloven, og at kommunen skal kontrollere at disse vilkår blir oppfylt ved seksjonering. Dersom dette gjøres i for eksempel § 6 annet og syvende ledd, har vi ingen merknader til at § 6 første ledd oppheves hvis den likevel ikke er ment for gi kommunen mulighet til å nekte seksjonering.

Det vises for øvrig til merknader til 3.2.2 og 3.2.4.1 angående knytning mellom eierseksjonslov og plan- og bygningslov.

### **3.2.3.3 Kravet om fullstendig oppdeling - § 6 fjerde ledd**

Utgangspunkt og hovedregelen er at det skal være like mange seksjoner som det er boliger eller andre bruksenheter i eiendommen ved seksjoneringen. Utvalget foreslår ingen endringer i § 6 fjerde ledd.

#### **Kommunens merknad:**

Stavanger kommune ønsker klarere retningslinjer på når det kan godkjennes flere boenheter i én seksjon (ikke samleseksjon). Praksisen på dette bør være noenlunde lik fra sak til sak og kommune til kommune, og ikke avhenge av den enkelte saksbehandler. Dette er i dag i stor grad opp til kommunens egen vurdering og skjønn.

### **3.2.4 Forholdet til annet regelverk**

#### **3.2.4.1 Areal som skal dekke felles behov - § 6 annet ledd tredje punktum**

Bestemmelsen lyder slik: «Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, *eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov*, skal være fellesareal.» Utvalget foreslår å fjerne del i kursiv.

#### **Kommunens merknad:**

Forslaget kan få svært uheldige konsekvenser. Det innebærer at kommunen kan bli nødt til å innvilge seksjoneringssaker som undergraver, og i flere tilfeller vil være direkte i strid med, vedtak fattet etter plan- og bygningsloven. I tillegg til at dette fratår de lokale folkevalgte reell styringsrett, vil det også undergrave tilliten til lovverket da det kan gi et resultat som er uforståelig for innbyggerne.

Slik forslaget nå foreligger, kan kommunen måtte gi én seksjon alt uteoppholdsareal, unntatt adkomst, og all parkering, unntatt ev. handicapparkering, som eksklusivt tilleggsareal. De øvrige seksjonene avspises da med adkomst til sine seksjoner og tilgang til ev. handicapparkering selv om øvrig uteareal egentlig skulle være til felles bruk for alle beboerne.

Vi mener at det er uheldig hvis tilfredsstillende uteoppholdsareal ikke skal være tema i eierseksjonsloven, da dette er en viktig bokvalitet. Det må være de krav som gjaldt når boenhetene ble godkjent, etter plan- og bygningsloven eller tidligere lovverk, som skal gjelde ved en senere seksjonering. Når det i sin tid ble gitt tillatelse til å bygge f.eks. en tomannsbolig på tomten, har tomtestørrelsen hatt betydning for hvor mange boenheter som kunne bygges på tomten. En ev. oppdeling av utearealet bør gjennomføres slik at seksjonene blir best mulig egnet som varige bruksenheter ut ifra eiendommens forutsetninger. Kravene i plan – og bygningsloven mht. uteoppholdsareal/lekeareal ved deling/bygging må legges til grunn ved fordeling av slikt areal iht. eierseksjonsloven. Alternativt må mulighet for tilleggsdel grunn utgå.

Det vises flere steder til at sameiet er de som er best i stand til å vurdere hva som skal være henholdsvis fellesarealer og eksklusive arealer for den enkelte seksjon. Imidlertid er det, etter vår erfaring, kun unntaksvis at det er de endelige seksjonseierne som står for og legger premissene for

seksjonerings. Det vanligste er at det er utbyggere e.l. som står for dette før overtagelse. Deres motivasjon er som regel størst mulig fortjeneste, og de er sjelden involvert i den videre forvaltning og bruk av eiendommen.

Vi foreslår at dagens ordlyd opprettholdes, men at det i forskrifter presiseres at parkering og/eller uteoppholds-/lekeareal på eiendommen, som ikke kan fordeles på en hensiktsmessig måte, skal være fellesareal ved seksjonering av eiendommen. Der det ikke finnes offentlig tilgjengelig parkering i nærheten er det også viktig at det sikres gjesteparkering der dette er mulig.

Se også merknad til pkt. 3.2.3.1

#### **3.2.4.3 Bolig i byfornyingsstrøk - § 8 første ledd**

Utvalget foreslår å fjerne bestemmelsen som gir kommunen anledning til å nekte seksjonering for eiendom som omfattes av vedtak om utbedringsprogram, reguleringsplan som bestemmer at det i området der eiendommen skal ligge skal gjennomføres omforming og fornyelse, eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1.

##### **Kommunens merknad:**

Vi er uenige i forslaget om å fjerne § 8 første ledd. Dette er en paragraf som svært sjelden har blitt benyttet i vårt område, men i de få tilfellene der dette skulle være aktuelt, vil en seksjonering av eiendomsmassen kunne vanskeliggjøre gjennomføring av politiske vedtak om byutvikling.

#### **3.2.5 Garasjelegg som eget seksjoneringsformål**

Utvalget mener det ikke er grunnlag for å innføre garasjelegg som en ny gruppe seksjoner ved siden av næringsseksjoner. Mandatet viser til at det kan oppfattes som «kunstig å måtte registrere garasje som næringsseksjon».

##### **Kommunens merknad:**

Vi har ingen merknader til utvalgets konklusjon, men vil foreslå at seksjon som ikke er bolig kan kalles Annen/Annet (enn bolig).

#### **3.2.6 Saksbehandlingstid og gebyrer**

##### **Maksimal saksbehandlingstid**

Utvalget foreslår at maksimal saksbehandlingstid settes til 6 uker, og at man taper 1/3 av gebyret ved oversittelse av tidsfristen og ytterligere tap av 1/3 ved mer enn 3 ukers oversittelse av maksimal saksbehandlingstid.

##### **Kommunens merknad:**

Stavanger kommune støtter prinsippet med reduksjon av gebyr ved oversittelse av maksimalfristen, men synes at 6 uker er for kort som maksimal saksbehandlingstid.

Stavanger kommune står fast ved forslaget fra kommunene på 12 uker maksimal saksbehandlingstid. Det forutsettes at tid til ev. oppmåling av uteareal, kommer i tillegg. Samtidig synes kommunen det

er greit med tidsfristene og størrelsen på gebyrreduksjonen som utvalget foreslår, altså 3 uker og 1/3 reduksjon i gebyret.

### **Gebyret**

Utvalget foreslår at de faste gebyrsatsene oppheves og det tillates å ta gebyr opp til maksimalt selvkost. Utvalgets mindretall ønsker fortsatt å knytte seksjoneringsgebyret til rettsgebyret, med en makssats på 9\*rettsgebyret uten befarung og 15\*rettsgebyret ved befarung. Dette utgjør pr. i dag hhv 7740,- og 12900,-.

### **Kommunens merknad:**

Stavanger kommune har i flere år hevdet at gebyret har vært altfor lavt og ikke vært i nærheten av å dekke de kostnadene kommunen har med seksjoneringssaker. En enkel beregning basert på lønn til saksbehandler + overhead som brukes for selvkost på byggesak, viser at vi ligger på ca. 25-30% inndekning med dagens gebyr. Og det er ikke noen grunn til at skattebetalerne skal subsidiere en tjeneste som legger til rette for videresalg av boenheter til enkeltkunder. Pr i dag er gebyret 3\*rettsgebyret(2580,-) uten befarung og 5\*rettsgebyret(4300,-) med befarung.

Stavanger kommune støtter flertallets forslag om å oppheve knytningen mot rettsgebyret og å tillate gebyr til maksimalt selvkost.

### **3.2.7 Tidspunkt for seksjonering**

Utvalget foreslår at seksjonering/reseksjonering skal kunne tillates ved rammetillatelse for både nybygg og eksisterende bygg. Det foreslås samtidig en ny bestemmelse i loven som gir kommunen anledning til å pålegge reseksjonering ved avvik ev. sletting av seksjoneringen.

### **Kommunens merknad:**

Stavanger kommune har ingen merknader når det gjelder nye bygg dersom det innføres en bestemmelse om at kommunen kan pålegge reseksjonering ved avvik og sletting hvis det ikke blir bygd i det hele tatt, og at kommunen har mulighet til å gi tvangsmulkt hvis dette ikke gjennomføres. Før matrikkeloven trådte i kraft, ble eiendommer jevnlig seksjonert når det forelå bare rammetillatelse. Vi har ikke registrert nevneverdige problemer i forbindelse med disse sakene.

For eksisterende bygg har utvalget skrevet dette:

*I reseksjoneringstilfellene vil situasjonen ofte være at den som skal bygge ut nye bruksenheter, er en annen enn sameierne selv. En tredjemann har f.eks. kjøpt retten til å bygge ut på deler av sameiets fellesareal som ellers er ubrukt – det kan være kaldloft, kjeller eller andre rom som skal konverteres til beboelse. I et slikt tilfelle, vil manglende seksjonering skape problemer både for oppgjøret mellom utbygger og den han kjøper utbyggingsretten fra, for utbyggers mulighet til å ta opp et byggelån med sikkerhet i det som skal bygges ut, og for oppgjøret mellom utbygger og sluttbruker.*

Utvalget har andre steder i NOU-en argumentert for at en boenhet som kan seksjoneres ikke trenger å være godkjent etter plan- og bygningsloven, men kun oppfylle kravene i eierseksjonsloven. Ut fra dette synspunktet vil det si at en som skal bygge en ny boenhet f.eks. i kjelleren, kan bygge denne uten å søke godkjenning etter plan- og bygningsloven for deretter å reseksjonere slik at denne blir egen boligseksjon, og til slutt søke om godkjenning etter plan- og bygningsloven for en boenhet som allerede er bygget. Utvalgets kommentar om at krav om ferdig utbygget er til hinder for reseksjonering av nye seksjoner i eksisterende bygg ser dermed kun ut til å gjelde dersom utbygger har fulgt plan- og bygningslovens regler.

En annen konsekvens ved å seksjonere ved rammetillatelse for nybygg, er at adresser og bolignummer må tildeles ved seksjonering, hvis eiendommen seksjoneres før igangsettingstillatelse. Stavanger kommune tildeler adresser ved igangsettingstillatelse, og ikke rammetillatelse. Dette er fordi det ofte kommer endringer mellom ramme og igangsettingstillatelse, noe som ville ført til mye endringer og mulig kluss for de som eventuelt har kjøpt prosjekterte leiligheter. For sameier med få seksjoner er dette sannsynligvis ikke noe stort problem, men for større blokker og utbyggingsområder kan det å tildele bolignummer for tidlig føre til omrokninger hvis prosjektet endres på et senere tidspunkt. Dette er ikke et argument for å la være å seksjonere på rammetillatelse, men utbyggere (og ev. meglere som står for salg av seksjonene) må gjøres oppmerksom på at koblingen mellom et bolignummer og et seksjonsnummer kan endres hvis plassering eller antall leiligheter endres ved igangsettingstillatelse.

### **3.2.8 Oppmåling av tilleggsdeler**

Utvalget foreslår å fjerne krav til oppmåling av tilleggsdel grunn i de tilfellene hvor grensene kan anmerkes av eller ved utmål fra bygninger.

#### **Kommunens merknad:**

Stavanger kommune støtter utvalgets forslag. Det vil etter vår mening være tilstrekkelig å illustrere grensene på situasjonskartet som følger med seksjoneringsbegjæringen. Vi er helt enig i at det er uheldig at grensene for slike tilleggsdeler fremstår som eiendomsgrenser i matrikelkartet. Vi har opplevd at rekvirenter har valgt å fordele uteområder i vedtektene i stedet for å tinglyse disse som tilleggsdeler på grunn av ekstra tid og kostnader som oppmåling medfører.

Utvalget viser i flere sammenhenger til ordninger i borettslag. Der er det ikke anledning til å ha slik tilleggsdel grunn, men alt uteareal er felles. Det kunne vært en løsning også for eierseksjonssameier. Se også merknad til pkt. 3.2.3.1.

## **3.3 Eierseksjonsloven kapittel III – Kjøperett for leier av bolig**

Vi har ingen merknader til at lovens kapittel III oppheves, og er enig med utvalget i at ev. rettigheter for leier av bolig i eiendom som seksjoneres først og fremst er et politisk spørsmål.

## **3.9 Andre spørsmål utvalget har drøftet**

### **3.9.1 Kompetansefordeling i seksjoneringsaker mellom Statens kartverk og kommunene**

Utvalget mener at kompetanseforholdet mellom Statens kartverk og kommunene bør forbli uendret, men diskuterer samtidig muligheten for å sentralisere saksbehandling av seksjoneringsaker på et senere tidspunkt. Dette for å sikre likere saksbehandling, og samme kompetanse uansett hvilken kommune eiendommen som skal seksjoneres ligger i.

#### **Kommunens merknad:**

Stavanger kommune mener det er en stor fordel for innbyggerne at de kan ta direkte kontakt med saksbehandlerne enten på telefon, e-post eller personlig oppmøte for å få svar på spørsmål og ev. hjelp med seksjoneringspapirene. Saksbehandlingstiden blir da ofte kortere når begjæringen blir levert inn til kommunen. Det at også kartverket gjennomgår seksjoneringsbegjæringen med vedlegg før denne blir tinglyst, øker sannsynligheten for at ev. mangler blir oppdaget. Vår erfaring er at kartverkets gjennomgang av dokumentene har bidratt til en betydelig kvalitetsheving og klarhet i dokumentene.

Mindre kommuner vil nok ofte mangle spisskompetanse om seksjonering. Forestående (?) kommunesammenslåinger kan medvirke til at kompetanse på området blir mer samlet. Det er også mulig å etablere samarbeid over kommunegrensene. Stavanger kommune mottar jevnlig henvendelser fra andre kommuner angående seksjoneringsaker.

### **3.9.3 Sammenslåing og deling av seksjonssameier**

Det er tillatt og mulig og slå sammen/dele eierseksjonssameier, men det kan være en komplisert prosess. Etter utvalgets vurdering er det ingen spesielle betenkeligheter, og heller ikke noen juridiske vanskeligheter med å gjøre denne prosessen enklere.

#### **Kommunens merknad:**

Vi er enig i at det er behov for klarere regler for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier. Fremgangsmåten for sammenslåing og deling som kartverket har laget er prøvd i praksis. Den virker greit, men er omstendelig og det går fort noe tid før hele prosessen er ferdig.

Dersom det er teknisk mulig at å foreta alle nødvendige føringer i grunnboken og matrikkelen samtidig, bør det arbeides for å få dette til.

\*\*\*\*\*

#### **Oppløsning av eierseksjonssameie**

Vi kan ikke se at utvalget har sagt noe om oppløsning av et eierseksjonssameie. Loven har ingen bestemmelser om dette, og ved en revisjon av loven bør dette komme på plass. Hittil i år (oktober 2014) har Stavanger kommune hatt 30 slike saker. I nesten alle tilfeller har kommunen bistått hjemmelshaver med å utarbeide «begjæring om sletting av eierseksjonssameie». Det kunne gjerne blitt utarbeidet et standardformular for tilfellet.