



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

## Rundskriv

---

Til  
Kommunane  
Fylkesmennene  
Tinglysingsembeta

Nr.  
H-1/99

Vår ref  
98/3792 B

Dato  
3. februar 1999


### KORREKTIV TIL RUNDSKRIV H-32/97 OG H-3/98 OM SEKSJONERING AV FAST EIGEDOM

I rundskriv H-32/97 av 18. desember 1997 (bokmål) og H-3/98 av 23. april 1998 (nynorsk) har departementet orientert om reglane om seksjonering av fast eigedom.

Ved lov 27. november 1998 blei reglane om klagehandsaming endra. Endringslova tok til å gjelde frå 1. januar 1999. Nedanfor er det gjort greie for endringane i ei ajourført versjon av pkt. 3.4.6 om klage og pkt. 3.4.7 om registrering og tinglysing i rundskriv H-32/97 og H-3/98. Endringane er markert med kursiv.

### BUSTAD- OG BYGNINGS- AVDELINGA

  
Geir Barvik e.f.  
avdelingsdirektør

  
Harald Assev  
seniorrådgjevar

### 3.4.6 Klage

#### Klage

Heimelen for å klage over kommunens vedtak om å gje løyve til seksjonering finst i § 10.

Kommunens vedtak er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Reglane i forvaltningslova om kven som har klagerett, klagefrist, og framsetting av klage m.m. vil gjelde.

#### Klageorgan

Departementet har høve til å delegere klagekompetansen til fylkesmannen. Slik delegasjon er vedteke av departementet 11. desember 1997.

#### Klage på avslag

Har kommunen gjort vedtak om ikkje å gje løyve til seksjonering, må vedtaket påklagast til overordna organ, og klagaren må få medhald i klagen før ein kan seksjonere.

#### Klage på løyve

Det er også adgang til å klage over eit vedtak som gjev løyve til seksjonering. *Slik lova først blei vedteke, kunne klageretten ha liten mening. Dette heng saman med at kommunen skulle sende kravsmålet om seksjonering med vedlegg vidare til tinglysing, med det same kommunen hadde gjeve løyve. Slik kunne det oppstå ein situasjon der kravsmålet om seksjonering var tinglyst på det tidspunktet ein klage blei sett fram. Ved tinglysinga får seksjoneringa rettsverknader, som ein ikkje kan endre gjennom ei administrativ klagehandsaming. Dersom klagaren fekk medhald av det administrative klageorganet om at det løyve som kommunen hadde gjeve måtte opphevast, ville ikkje det føre til at vedtaket om tinglysing tilsvarande måtte opphevast. For å endre eller oppheve ei tinglyst seksjonering, må tinglysingsdommaren gjere om vedtaket etter tinglysingslova § 18 – og denne adgangen er svært avgrensa. Alternativt må tinglysinga gjerast om av overordna rettsinstans etter kjæremål.*

*For i størst mogleg grad å gjere klageretten reell, blei lova endra ved lov 27. november 1998 nr. 68. Det blei då fastsett at kommunens vedtak om å gje løyve til seksjonering m.m. først skal oversendast til tinglysing etter at klagefristen er gått ut for dei leigarane som har fått gjenpart av kravsmålet etter § 9 tredje ledd (leigarane av bustad i eigdommen) og eventuelle klager som er mottekne innan denne fristen er avgjort, jf § 10. Kommunen må følgeleg vente med å oversende kravsmålet om seksjonering m.m. til tinglysing så lenge leigarane av bustader i eigdommen har høve til å klage, og deretter inntil eventuelle klager, som er sett fram innan dette tidspunktet, er avgjort. Dersom det kjem klage frå*

*andre med rettsleg klageinteresse før fristen som gjeld for leigaren er gått ut, må kommunen vente med oversending til klagen er avgjort. Dersom ikkje alle leigarane får melding om løyve til å seksjonere samstundes, må kommunen vente med oversending til klagefristen er gått ut for den leigaren som sist fekk melding om vedtaket.*

**1. januar 1999**

*Føresegna i eigarseksjonslova gjeld berre for løyve til seksjonering som blir gjeve etter 1. januar 1999. Føresegna gjeld ikkje løyve som er gjeve før dette tidspunktet. Dette fører til at kommunen ikkje kan vente med oversendinga av løyve til seksjonering m.m. frå tida før lova tek til å gjelde. Lova er ikkje til hinder for at det også for slike vedtak kan bli gjort vedtak om utsett iverksetjing, men det vil krevje særskilt vedtak etter forvaltningslova § 42.*

**Vedtaket etter § 8 første ledd – ikkje klagerett**

Avslag på søknad om seksjonering med heimel i § 8 første ledd kan likevel ikkje påklagast. Dette omfattar avslag på seksjonering under tilvising til at eigedommen har kome inn under eit program for utbetring, regulering til fornying eller byggje- og deleforbod etter plan- og bygningslova § 33.

Bakgrunnen for at adgangen til å nekte seksjonering i slike tilfelle, er at seksjonering kan vanskeleggjere gjennomføringa av det aktuelle tiltaket for byfornyng – eller gjennomføringa av plan i medhald av planføresegnene i plan- og bygningslova. Det skjønnet kommunen utøver i slike saker blir rekna for å vere fritt, slik at vedtaket ikkje bør overprøvast gjennom klage. Likevel kan ein kontrollere at skjønnet er lovleg. Hevdar klagaren til dømes at det ikkje ligg føre noko program om utbetring, har klagaren krav på å få vurdert dette spørsmålet dersom seksjonering er nekta på det grunnlaget.

**Tinglysing**

#### **3.4.7 Registrering og tinglysing**

*Etter at kommunen har gjeve løyve til seksjonering, og etter at klagefristen er ute for leigarar som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over kommunens løyve til seksjonering er avgjort, skal kommunen sende kravsmålet om seksjonering med løyve og vedlegg til tinglysing, jf § 11 første ledd første punktum. Kommunen må samstundes betale vidare det tinglysingsgebyret som innehavaren av heimelen har betalt inn til kommunen.*

Ved tinglysing av kravsmålet om seksjonering skal det skipast eit

eige grunnboksblad for kvar seksjon, jf § 11 andre ledd. Som det framgår av § 5 blir eigarseksjonane formelt skipa ved tinglysinga.

Etter tinglysinga blir eit sett av dokumenta sendt til innehavaren av heimelen, mens dei andre dokumenta skal oppbevarast av tinglysingsdommaren.

#### **GAB-registrering**

*Kommunen skal sjå til at seksjonane blir registrert i Grunneigedom-, adresse- og bygningsregisteret (GAB), jf § 11 første ledd andre punktum. Korleis og når kommunen gjennomfører dette, vil kunne variere ut frå kva slags prosedyre som er etablert i den enkelte kommunen. Enkelte kommunar fører sjølv opplysningar inn i GAB, mens andre sender vidare skjema med dei opplysningane som skal inn i registeret.*

### **EIGARSEKSJONSLOVA § 11**

Nedanfor følgjer eigarseksjonslova § 11 slik ordlyden er utforma etter lovendring 27.11.98 nr 68. Endringane er markert med kursiv:

#### **§ 11 Registrering og tinglysing**

*Når klagefristen er ute for leiere som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over seksjoneringstillatelsen er avgjort, skal kommunen sende seksjoneringsbegjæringen med seksjoneringstillatelsen og vedlegg til tinglysing.* Kommunen skal påse at seksjonene blir registrert i Grunneidoms-, adresse- og bygningsregisteret.

Ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen skal det opprettes eget grunnbokblad for hver seksjon.

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

#### **Iverksetjing**

Endringane i eigarseksjonslova § 11 første ledd første punktum gjeld berre for løyve til seksjonering som blir gjeve etter at lova tok til å gjelde. (1. januar 1999, jf Kgl. res. 27. november 1998 nr 1097).