



HØGSKOLEN I BERGEN

Rapport:

Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker.

-Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter
eierseksjonsloven

Redaktør: Børge Aadland

01.12.2012

Forord

Høgskolen i Bergen utviklet i 2005 et etter- og videreutdanningskurs i «Eiendomsseksjonering» på 10 studiepoeng. Senere ble kurset delt i to, slik at en fikk et innføringskurs i «Boligrett» på 5 studiepoeng og et fordypningskurs i «Praktisk eiendomsseksjonering» på 5 studiepoeng. Kursene ble også gjort tilgjengelig for de ordinære studentene. Utviklingen og gjennomføringen av kursene har utvilsomt medført økt forsknings- og undervisningsaktiviteten i tilknytning til eierseksjonsloven ved Høgskolen i Bergen.

Det var derfor naturlig at Høgskolen i Bergen la inn tilbud da Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) utlyste følgende forskningsoppdrag på anbud:

Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker.
-Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven.

Til forskningsoppdraget var det utarbeidet en detaljert kravspesifikasjon som har dannet rammen for denne rapporten. Kravspesifikasjonen inneholdt klart definerte problemstillinger og temaer. Den inneholdt også klare henvisninger til hvilke «brukere» av loven som skulle kartlegges.

Etter at Høgskolen i Bergen fikk tildelt forskningsoppdraget 6. september 2012 har de korte tidsfristene vært en av hovedutfordringene i prosjektet. Spørreundersøkelsen mot kommunene ble utarbeidet, pilottestet, og sendt ut elektronisk til alle norske kommuner i september. Etter at de første svarene på denne spørreundersøkelsen var kommet inn ble det gjennomført dybdeintervju med tre av de største kommunene. I oktober fikk vi tilsendt alle uttalelser og klagesaker fra Fylkesmannen fra tiden etter at eierseksjonsloven trådte i kraft. Samtidig ble utvalgte utbyggere intervjuet, og det ble gjennomført en kort spørreundersøkelse mot tidligere leietakere i bygg som var planlagt seksjonert. Alle analyser var ferdigstilt da den foreløpige rapporten, i tråd med oppdragsavtalen, ble sendt til Kommunal- og regionaldepartementet 15. november.

Med så mange parallelle undersøkelser og intervjuer har vi med hensyn til fremdriften i forskningsoppdraget vært helt avhengige av Roar Haugland, som har vært ansatt i bistilling som vitenskapelig assistent, i tillegg til sin ordinære stilling som landmåler i Askøy kommune. Særlig når det gjelder presentasjon av statistikk og tabeller har han vært svært viktig. I tillegg har Lene Wessmann Skeie, Elisabeth Sunde, Julie Teigen og Lina Winroth vært ansatt som vitenskapelige assistenter i forbindelse med undersøkelsen mot leietakerne.

Det fremgår av kravspesifikasjonen at hovedformålet med forskningsoppdraget er å innhente fakta til bruk for eventuell senere revisjon av eierseksjonsloven. Vi har derfor i svært begrenset grad foretatt drøftelser og analyser av hvordan vi mener eierseksjonsloven burde være. Med det store datagrunnlaget som er innhentet i forbindelse med denne rapporten vil Høgskolen i Bergen, uavhengig det videre arbeidet til KRD, foreta ytterligere bearbeidelser av dette datagrunnlaget med hensyn til spørsmålet om hvordan vi mener eierseksjonsloven burde utvikles.

Børge Aadland

Innhold

Forord	1
1. Innledning.....	3
1.1 Oppdraget fra Kommunal- og regionaldepartementet.....	3
1.2 Presiseringer	3
1.3 Informasjon fra «brukerne» - spørreundersøkelser	4
1.3.1 Spørreundersøkelse til alle kommunene	4
1.3.2 Intervju med enkelte av de større kommunene	7
1.3.3 Saker fra Fylkesmannen	9
1.3.4 Intervju med utbyggere	10
1.3.5 Spørreundersøkelse mot leietakere.....	11
2 Generelt om seksjonering.....	12
2.1 Eierseksjonslovens minimumskrav til standard	15
2.2 Tilleggsdeler	22
2.3 Parkering som fellesareal.....	28
2.4 Forholdet til plan- og bygningsloven.....	35
2.5 Seksjonering av planlagt ny bebyggelse.....	44
2.6 Seksjoneringsbegjæringen	46
2.7 Særlig om kombinasjonen seksjonering og anleggseiendommer.....	47
2.8 Leietakers kjøperett	48
2.9 Ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven	53
2.10 Gebyr.....	55
2.11 Andre forhold.....	63
3 Oppsummering	64
3.1 Plan- og bygningslovens betydning.....	64
3.2 Saksbehandlingstid	64
3.3 Problemstillingene i kravspesifikasjonen	65
4 Referanser.....	70
5 Vedlegg	71
5.1 Vedlegg 1 – Kravspesifikasjonen fra KRD:	71
5.2 Vedlegg 2 – Den landsdekkende undersøkelsen mot kommunene	75

1. Innledning

Den gjeldende eierseksjonsloven av 1997 trådte i kraft 1.1.1998. Loven erstattet den tidligere lov om eierseksjoner som ble vedtatt i 1983. Før eierseksjonsloven av 1983 var en forbudslov fra 1976 til hinder for etablering av eierseksjonssameier slik vi kjenner dem i dag. Gjeldende eierseksjonslov § 4 fastslår at loven er ufravikelig.

1.1 Oppdraget fra Kommunal- og regionaldepartementet

Høgskolen i Bergen fikk 6. september 2012 i oppdrag fra Kommunal og regionaldepartementet (KRD) å foreta en kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven for å få «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker».

Om bakgrunn for oppdraget:

Eierseksjonsloven, som er fra 1997, fungerer stort sett bra. På enkelte områder kan det imidlertid være behov for utfyllende og avklarende endringer. Før et revisjonsarbeid eventuelt igangsettes, er det ønskelig med bedre kjennskap til hvordan loven fungerer i praksis. Særlig er det interessant å få informasjon fra "brukerne" av loven i forvaltningen. Dette er først og fremst de som arbeider med seksjoneringssaker i kommunene, men også andre vil kunne bidra med nyttig informasjon. Statens kartverks erfaringer ønskes således kartlagt. Videre vil det være interessant å se nærmere på om visse typer problemstillinger skiller seg ut som gjengangere i klagesakene hos fylkesmannen. Også rekvisiter av seksjonsbegjæringer kan ha informasjon. Det vil også være svært interessant å få kartlagt om kravene for seksjonering vurderes og praktiseres likt i ulike kommuner, eller om og eventuelt i forhold til hvilke bestemmelser det er store variasjoner.

Formålet med oppdraget er altså å innhente fakta til bruk for eventuell senere revisjon av eierseksjonsloven.

Oppdraget ble gitt til Høgskolen i Bergen etter en åpen anbudskonkurranse.

1.2 Presiseringer

Både i kravspesifikasjonen fra KRD og i senere kontraktsmøte er det presisert at denne rapporten bare skal inneholde fakta om forvaltningens erfaringer. Problemstillingene som KRD ønsker belyst er tematisk beskrevet slik i kravspesifikasjonen:

- 1 Seksjonering
- 1.1 Eierseksjonslovens minimumskrav til standard
- 1.2 Tilleggsdeler
- 1.3 Parkering som fellesareal
- 1.4 Forholdet til plan- og bygningsloven
- 1.5 Seksjonering av planlagt ny bebyggelse
- 2 Leiers kjøperett ved seksjonering
- 3 Forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner
- 4 Gebyr
- 4.1 Saksbehandlingsgebyret i seksjoneringssaker
- 4.2 Oppmålingsgebyr
- 5 Etablering av anleggseiendom eller eierseksjonssameie som matrikkelenhet

1.3 Informasjon fra «brukerne» - spørreundersøkelser

Ettersom oppdraget etterspør informasjon fra «brukerne» av eierseksjonsloven i forvaltningen, har det vært nødvendig å samle inn store mengder data fra ulike brukergrupper. Det har derfor vært gjennomført en spørreundersøkelse til alle kommunene, supplert med intervju av enkelte store kommuner. Videre har en sett på den kommunale praksis, ved å analysere de sakene som har vært behandlet av Fylkesmannen, samt intervjuet utbyggere for å klarlegge hvordan de oppfatter den kommunale praksisen. Gjennom opplysningene fra Tinglysingen hadde vi håpet å få belyst særspørsmål i tilknytning til forbudet mot å erverve mer enn to eierseksjoner. Dessverre fikk vi ikke svar på disse spørsmålene fra Tinglysingen før denne rapporten ble levert. En annen privatretslig problemstilling som en har undersøkt er leietakers kjøperett – hvor tidligere leietakere er intervjuet.

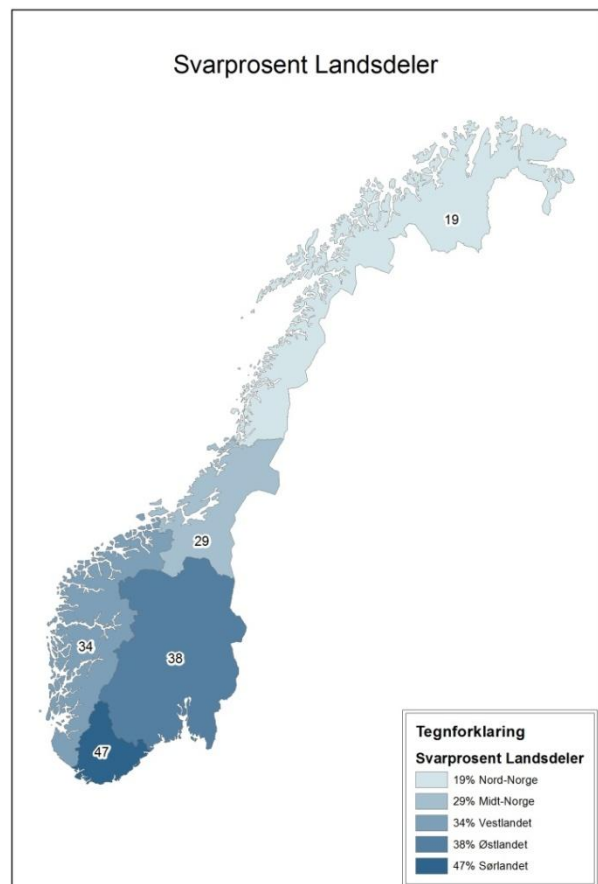
En nærmere redegjørelse for de ulike spørreundersøkelsene er presentert nedenfor.

1.3.1 Spørreundersøkelse til alle kommunene

Den største brukergruppen i forvaltningen er alle landets kommuner. For å få et best mulig grunnlag for kartleggingsarbeidet ble det utarbeidet en spørreundersøkelse som ble sendt ut til e-postmottak hos alle landets kommuner. Spørreundersøkelsen ble utarbeidet med utgangspunkt i kravspesifikasjonen fra KRD. Spørsmålene ble utviklet i tett samarbeid med Askøy kommune, Bergen kommune og Gran kommune, som har fungert som pilotkommuner for å avdekke eventuelle feil og mangler.

Spørreundersøkelsen inneholdt 34 spørsmål, hvorav ett avsluttende åpent kommentarfelt. På 9 av spørsmålene var det mulig for respondentene å knytte ytterligere kommentarer til sine valg.

Første del av undersøkelsen (9 spørsmål) var knyttet til respondentens kommune, arbeidsoppgaver, erfaring, utdanning og antallet seksjoner/reseksjonering de siste årene, for å avdekke om undersøkelsen var pålitelig, representativ og troverdig. Vi fikk en svarprosent på 33 % (140 av 429 kommuner), en god geografisk spredning på mellom 19 % - 47 % sortert på landsdeler (som vist på kartet) og god spredning på kommunestørrelse ved svarprosent små kommuner 20 %, mellomstore kommuner 42 % og store kommuner 64 %. Vi mener at svarfordelingen dekker landet bra og at undersøkelsen er representativ for hele landet.



Figur 1

Av respondentene i undersøkelsen hadde 83 % mer enn 5 års erfaring i eiendomsfagene og 89 % hadde minimum 2 års faglig relevant høyere utdanning, som vist i tabellene nedenfor.

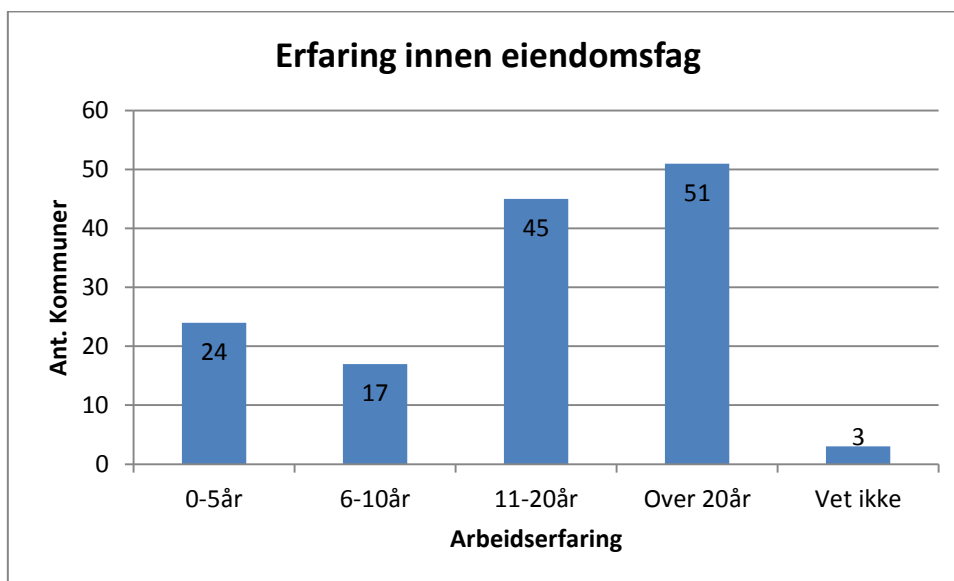


Diagram 1

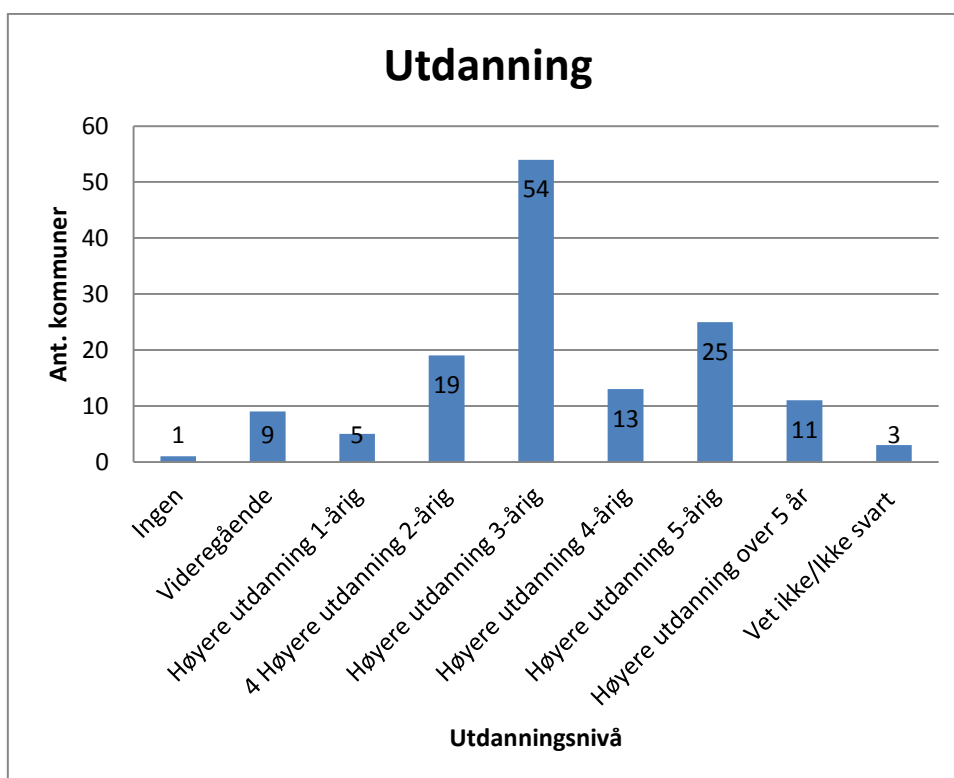


Diagram 2

Respondentenes erfaring og utdanning skulle dermed tilsi at undersøkelsen har høy troverdighet. Svakheten ved undersøkelsen er at 32 % av respondenten brukte mindre enn 5 % av arbeidstiden til saksbehandling etter eierseksjonsloven. Videre har 57 % av disse kommunene kun 1 saksbehandler som arbeider med saker etter eierseksjonsloven.

Undersøkelsen avdekker også at 4 % av kommunene oppgir at de ikke har egne saksbehandlere som arbeider med saker etter eierseksjonsloven som vist i diagram 3.

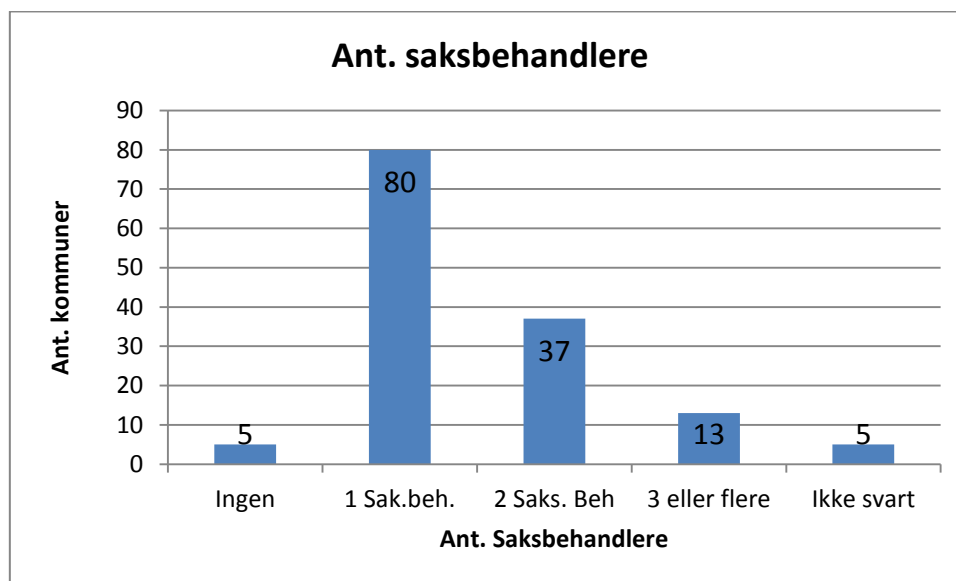


Diagram 3

Del II av undersøkelsen var delt inn i spørsmål knyttet til minimumskravene til standard i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd. Det sentrale her har vært å avdekke om kommunene fortsatt får inn begjæringer om seksjonering eller reseksjonering som ikke oppfyller disse minimumskravene. Videre har det vært av interesse å få frem hvilke oppfatninger kommunene har av disse minimumskravene. Denne delen av undersøkelsen besto av 6 spørsmål.

Del III av undersøkelsen var knyttet til bestemmelser om tilleggsdeler til bruksenhetene etter eierseksjonsloven § 6 første ledd. Spørsmålene skulle her gi grunnlag for nærmere analyse av hvor utbredt bruk av tilleggsdeler er, og i hvor stor grad kommunene får søknader om å opprette tilleggsdeler i strid med pliktig fellesareal. I denne delen av undersøkelsen var det også et spørsmål i tilknytning til parkeringsplasser som tilleggsdeler. Denne delen av undersøkelsen besto av 5 spørsmål.

I undersøkelsens øvrige deler var det 3 eller færre spørsmål til hvert tema:

- Del IV Forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven
- Del V Seksjonering av planlagt ny bebyggelse
- Del VI Leiers kjøperett ved seksjonering
- Del VII Forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner
- Del VIII Gebyr
- Del IX Etablering av anleggseiendom eller eierseksjonssameie som matrikkelenhet
- Del X Sluttkommentar

1.3.2 Intervju med enkelte av de større kommunene

Vi har hatt dybdeintervjuer med noen av de mest folkerike kommunene i landet. Kommunene som ble valgt ut til å intervjues var Oslo, Bergen og Drammen. I dette kapittelet vil vi se disse tre kommunene opp mot den landsdekkende undersøkelsen.

Hele 74 av kommunene i den landsdekkende undersøkelsen har oppgitt at de bruker 0,1 årsverk eller mindre til saksbehandling av saker etter eierseksjonsloven.

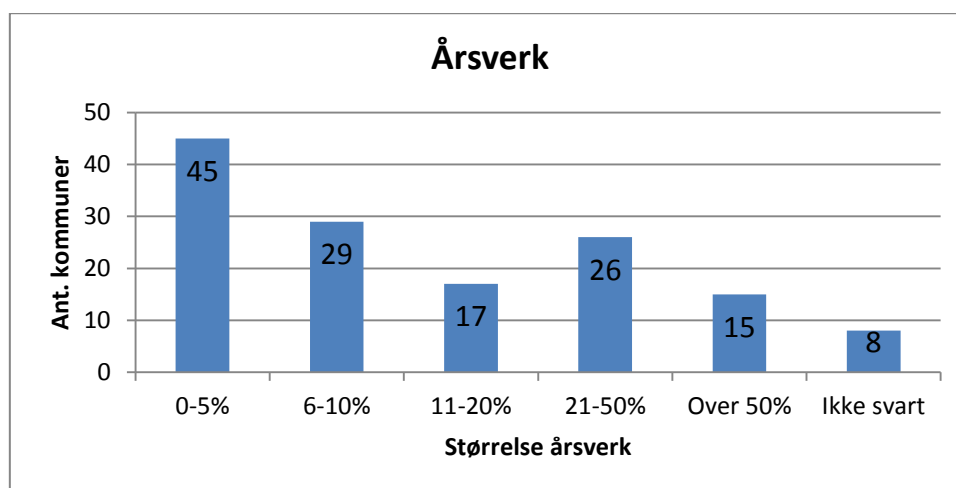


Diagram 4

Av kommunene i den landsdekkende undersøkelsen som oppgir at de bruker inntil 0,1 årsverk på saksbehandling av seksjoneringsaker, behandler 79 % av disse 10 eller færre saker i året.

Diagram 5 viser antall saker som blir behandlet i forhold til årsverk. Søylen viser antall årsverk. Søylen er gruppert i klasser som representerer intervaller for hvor mange saker som de behandler på ett år. Som vi ser av den lille søylen som representerer kommuner som har over 0,5 årsverk som jobber med seksjonering, svarer 7 kommuner at de behandler mer enn 60 saker i året. Den kommunen som har oppgitt høyest verdi på antall årsverk som behandler saker etter eierseksjonsloven har oppgitt 5,9 årsverk.

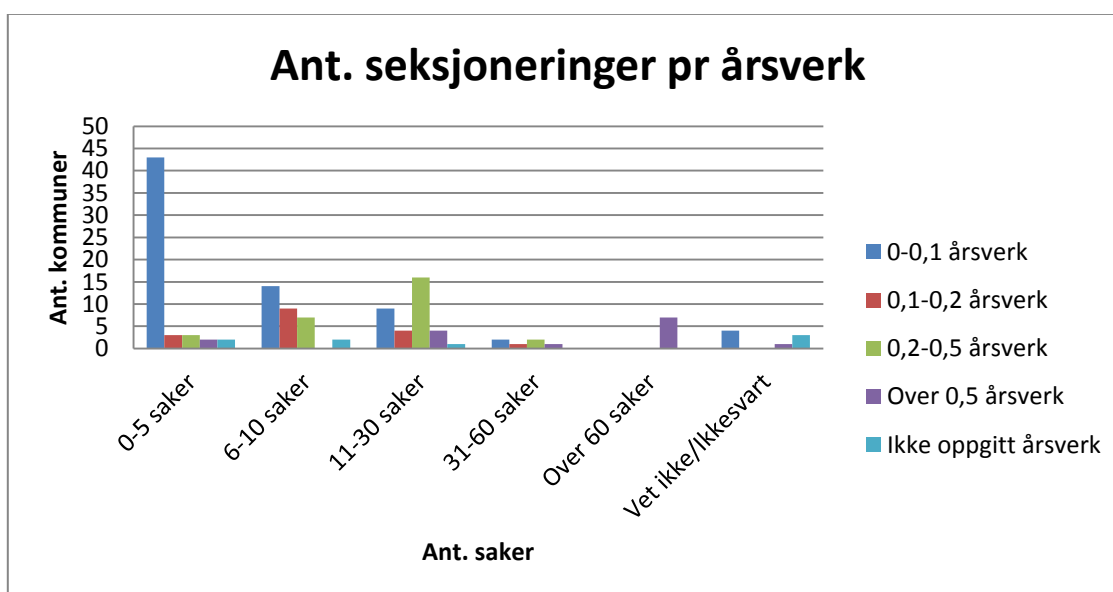


Diagram 5

Diagram 6 viser det samme som diagram 5, men med antall reseksjoner mot årsverk i stedet for seksjoner mot årsverk.

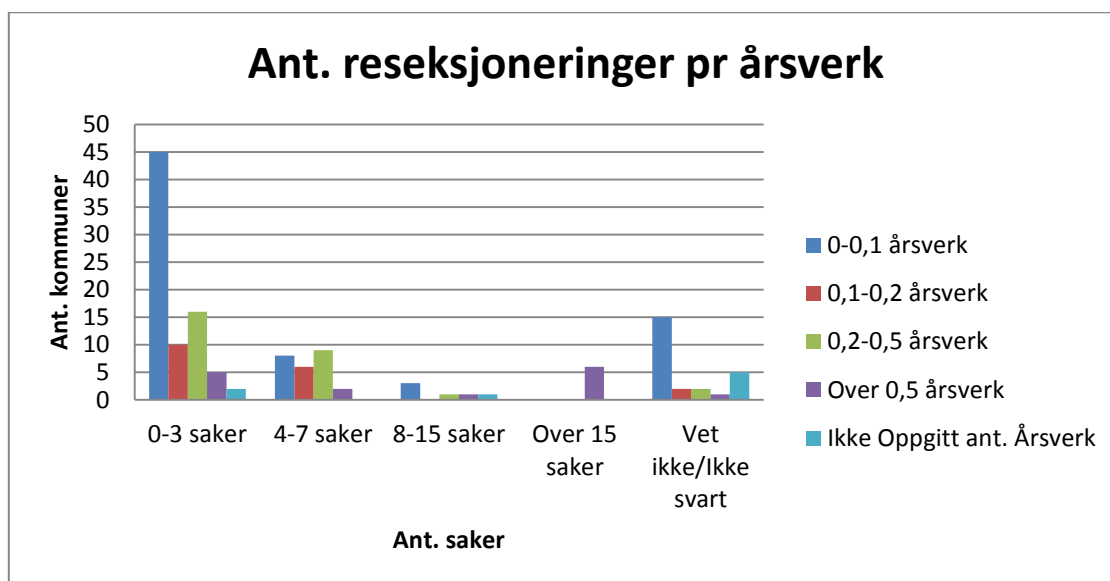


Diagram 6

Dette viser at det er store forskjeller med hensyn til erfaringsgrunnlaget hos kommunene i undersøkelsen.

I tillegg er det store forskjeller mellom de problemstillingene som de fleste kommunene må ta stilling til og de problemstillingene som aktualiseres for større kommuner. Dette var noe av bakgrunnen for å gjøre dybdeintervjuene med Oslo, Bergen og Drammen. Intervjuene ble gjennomført ved at spørsmålene på forhånd ble sendt til intervjuobjektene i de aktuelle kommunene, som på den måten kunne forberede svarene på forhånd.

Ant saker i undersøkelsen	2425
Oslo	400
Bergen	200
Drammen	35
Andel saker i dybdeintervju	26 %

Tabell 1

De ulike funnene fra intervjuene og særskilte problemstillinger som ble belyst i den forbindelse, vil bli presentert som utdypende kommentarer til den landsdekkende undersøkelsen.

1.3.3 Saker fra Fylkesmannen

For å finne ut om visse typer problemstillinger skiller seg ut som gjengangere i klagesakene hos Fylkesmannen, har det vært nødvendig å gå gjennom samtlige avgjørelser/uttalelser etter at eierseksjonsloven av 1997 trådte i kraft.

Fylke	Ant. klagesaker
Østfold	6
Oslo og Akershus	10
Hedmark	0
Oppland	4
Buskerud	3
Vestfold	0
Telemark	0
Aust-Agder	Ikke mottatt svar
Vest-Agder	6
Rogaland	4
Hordaland	16
Sogn og Fjordane	0
Møre og Romsdal	1
Sør-Trøndelag	6
Nord-Trøndelag	0
Norland	Ikke mottatt svar
Troms	2
Finnmark	Ikke mottatt svar
Totalt	58

Tabell 2

Som tabell 2 viser er det flere fylker hvor Fylkesmannen ikke har hatt klagesaker. I fylkene med høyest innbyggerantall er det flere klagesaker. Oslo kommune og Bergen kommune har som tidligere nevnt – henholdsvis 400 og 200 saker i året. I tillegg kan de vise til langt flere kompliserte seksjoneringsaker av bestående bygg. Det er derfor ikke unaturlig at disse enkeltkommunene har flere klagesaker som er behandlet av Fylkesmannen. For øvrig kan det bemerkes at Hvaler kommune har hatt 4 av de 6 klagesakene som har vært behandlet av Fylkesmannen i Østfold. Alle de 4 sakene er knyttet til forståelsen av eierseksjonsloven § 6 sjette ledd.

I lys av at man her har Fylkesmannens avgjørelser for mer enn 10 år, må 58 saker anses som et svært begrenset antall. I mange av klagesakene har Fylkesmannen brukt flere ulike hjemmelsgrunnlag for å avgjøre hver klagesak. I tabell 3 får en dermed frem at de fleste sakene bruker en eller flere hjemler i § 6, samt øvrige hjemler i visse tilfeller.

Eierseksjonsloven					
§ 6	§ 7	§ 8	§ 9	§ 10	§ 13
63	4	2	1	1	1

Tabell 3

Når det gjelder gjengangere i klagesaker er det særlig forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven som utpeker seg i det begrensede materialet. Som det fremgår av diagram 7 har § 6 andre ledd vært behandlet i 17 klagesaker og § 6 sjette ledd vært behandlet i 18 klagesaker. I 3 av disse sakene har en derimot brukt begge hjemmelsgrunnlagene, slik at de utgjør totalt 32 unike saker og dermed mer enn 50 % av klagesakene som er behandlet av Fylkesmannen.

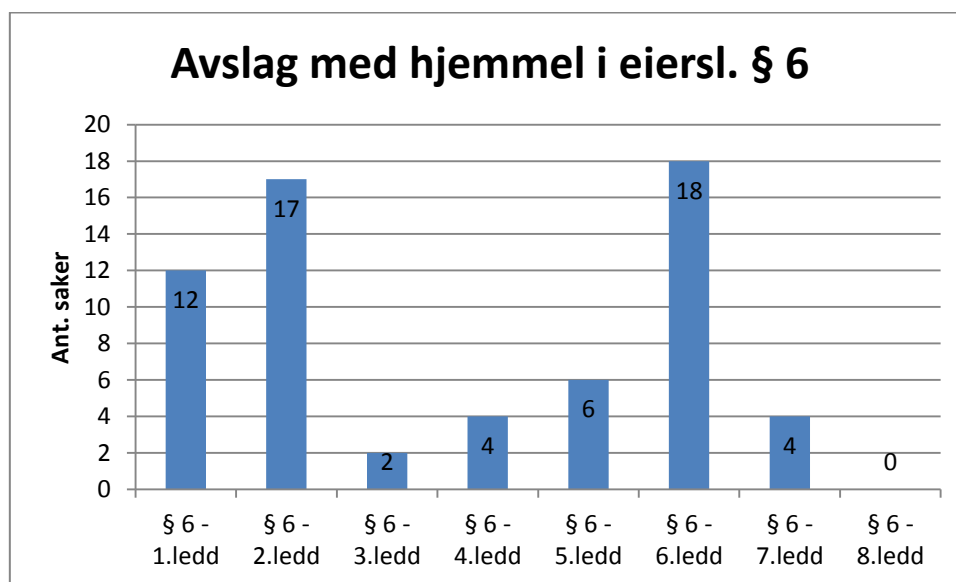


Diagram 7

De ulike klagesakene vil for øvrig bli presentert som utdypende kommentarer til de ulike bestemmelsene.

1.3.4 Intervju med utbyggere

Ulike utbyggere vil som rekvirenter av seksjoneringsbegjæringen kunne gi verdifulle innspill i kartleggingen av forvaltningen. Det ble derfor gjort et utvalg av aktuelle utbyggere som en på forhånd antok hadde opparbeidet seg en viss erfaring med eierseksjonsloven over tid. Utvalget besto av utbyggere av en viss størrelse som sannsynligvis hadde gjennomført større utbyggingsprosjekter med ulik kompleksitet – gjerne i flere forskjellige kommuner.

Følgende utbyggere utgjorde utvalget i undersøkelsen

- Walde-gruppen
- NCC Bolig
- Selvaag Bolig
- Veidekke Eiendom¹
- BOB (Bergen og Omegn Boligbyggelag)
- OBOS (Oslo Bolig- og Sparelag)

Utbyggerne ble kontaktet på telefon, og fikk på forhånd tilsendt et spørreskjema som dannet grunnlaget for senere telefonintervju. Intervjuene viste at utvalget av utbyggere representerte en bredde av de ulike profesjonelle aktører. Som rekvirenter av seksjoneringsbegjæring har de gitt et nyansert bilde på hva de ulike utbyggerne anser som hovedutfordringer i tilknytning til eierseksjonsloven, seksjoneringsbegjæringen og den offentlige behandlingen.

¹ Mottatt notat fra Bing Hodneland advokatselskap DA på vegne av Veidekke til erstatning for intervju.

Visse klare fellestrekk var det likevel mellom utbyggerne med hensyn til hovedutfordringer ved den offentlige behandlingen av seksjoneringsbegjæringen. Det gjaldt særlig problemet med langvarig saksbehandlingstid for seksjoneringsbegjæring. Et annet fellestrekk er problematiseringen av gebyrene for oppmålingsforretning når bruksenheten ifølge seksjoneringsbegjæringen også skal omfatte ubebygde deler.

Utbyggernes kommentarer vil bli presentert underveis i rapporten under de ulike temaene.

1.3.5 Spørreundersøkelse mot leietakere

I kravspesifikasjonen fra KRD er det spesifisert at en også ønsker å få kartlagt praksis og erfaringer med leietakers kjøperett ved seksjonering. Ettersom kjøperetten er et privatrettslig spørsmål mellom eier og leietaker, er dette et spørsmål som forvaltningen anses å ha begrenset erfaring med. Det ble derfor utført en spørreundersøkelse mot ulike personer som var leietakere på tidspunktet for seksjonering.

Det ble raskt klart at det ville være et omfattende arbeid bare å finne personer som var leietakere på tidspunktet for seksjonering. Liste med leietakere skal ifølge eierseksjonsloven § 7 tredje ledd følge med seksjoneringsbegjæringen – og er kun aktuell i seksjonering av bestående bygg. Spørreundersøkelsen forutsatte dermed tilgang til disse listene. Årsaken til hvorvidt kjøperetten benyttes eller ikke benyttes skulle i utgangspunktet ikke avvike mellom de store byene, hvor seksjonering av bestående bygg er mest aktuelt. Spørreundersøkelsen er derfor rettet mot et utvalg av personer i Bergen kommune som de siste 3 årene var leietakere på seksjoneringstidspunktet.

Bergen kommune opprettet brukere til det elektroniske sakarkivet, hvor vi gjennomgikk alle sakene for den aktuelle perioden, og hentet ut leietakerlister som rekvirenten hadde sendt inn sammen med seksjoneringsbegjæringen. De tidligere leietakerne ble deretter intervjuet på telefon.

I perioden var det 88 seksjoneringsbegjæring som hadde leietakerlister med totalt 200 leietakere. Av disse fikk vi kontakt med 88 relevante leietakere som ble intervjuet. Disse blir nærmere presentert og analysert i kapittel 2.8.

2 Generelt om seksjonering

Hva som kan defineres som en eierseksjon fremgår av eierseksjonsloven § 1 første ledd andre punktum, "[m]ed eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen". Av denne definisjonen har en derimot ikke ment å knytte selvstendige rettsvirkninger jfr Ot.prp nr. 33, 1995/1996 side 91. Det vil si at definisjonen i seg selv gir ingen rettigheter eller plikter i forhold til for eksempel seksjonering. For å seksjonere må de enkelte bruksenhetene oppfylle kravene i § 6.

Det er kommunene som skal vurdere om seksjoneringen skal godkjennes eller ikke. I Ot.prp nr. 33, 1995/1996 side 25 og 100 er det i denne sammenheng presisert at den enkelte kommune ikke kan endre vilkårene i § 6 gjennom egne forskrifter – verken til gunst eller til skade. Den legislative begrunnelsen for dette er hensynet til likhet og rettferdighet gjennom en ensartet praksis.

Fylkesmannen i Hordaland har for eksempel i sak 2008/12524 lagt til grunn at man ikke kan avslå en seksjoneringsbegjæring ut fra en lokal praksis om at bruksenhetene skal ha sportsbod.

Det er med andre ord et svært begrenset rom for skjønn basert på kommunalt selvstyre i forbindelse med selve seksjoneringen. Dette må eventuelt ivaretas gjennom bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Praksis fra Fylkesmannen viser at kommunene i flere av klagesakene som har blitt kjent ugyldige, har brukt bestemmelser i plan- og bygningsloven for å begrunne avslag på søknader om seksjonering. I denne sammenheng kan en særlig vise til avgjørelsene fra Fylkesmannen i Rogaland sak 2007/1016 og sak 2008/8139, hvor samme kommune får opphevet sine vedtak som følge av at avslagene er begrunnet ut fra forhold etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen foretar likevel en realitetsvurdering av eierseksjonslovens regler, og konkluderer med at vilkårene for seksjonering ikke er oppfylt. Når kommunen likevel ikke endrer sin praksis med hensyn til begrunnelse og korrekt bruk av avslagshjemmel, uttaler Fylkesmannen i Rogaland i sak 2010/4171

«Kommunens vedtak fremstår som mangelfullt ved at det ikke [er] vist til gyldig avslagshjemmel. Som vist til i tidligere avgjørelser, kan ikke plan- og bygningslovens bestemmelser brukes som avslagshjemmel i saker etter eierseksjonsloven.»

I realitetsvurderingen som kommunen skulle lagt til grunn kommer likevel Fylkesmannen i dette tilfellet til at kommunens vedtak stadfestes.

Utviklingen i antall søknader om seksjonering er ifølge kommunene i undersøkelsen økende. Dette fremgår av diagram 8, hvor kommunene har svart på følgende spørsmål:

Hvordan har utviklingen i antall søknader om seksjonering vært de siste 5 årene

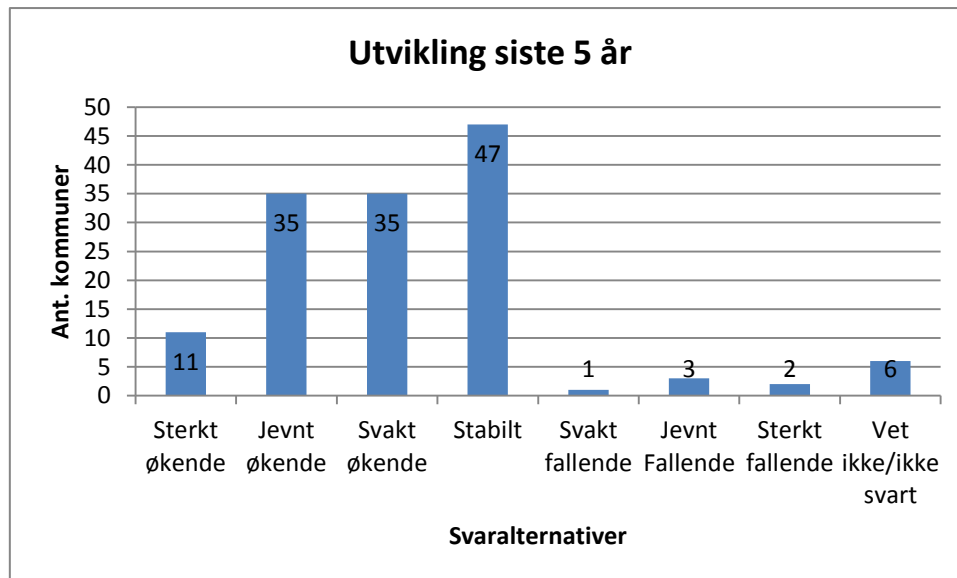


Diagram 8

Det kan være mange årsaker til at antallet seksjonerings saker øker. Politiske målsettinger om for eksempel fortetting i reguleringsplaner og at man i Norge skal legge til rette for at innbyggerne skal eie sin egen bolig (eksempelvis gjennom Husbanken, som de siste årene har fått økte rammer for utlån), har utvilsomt medført at antallet seksjoneringssaker øker. Med stadig økende byggekostnader på nybygde boliger er det naturlig at det blir bygget eierseksjonssameier for best å utnytte tomtearealene. Økte boligpriser på eksisterende eiendommer innebærer også at en har langt færre kjøpergrupper til hele bygårder og eneboliger med utleiedeler. Ved å seksjonere får en derimot mindre leiligheter som har større kjøpergrupper. Med større kjøpergrupper har huseiere som seksjonerer også fått høyere kvadratmeterpris på eiendommene. Eiendomsseksjonering har således vært til fordel for både eierne og de store kjøpergruppene som etterspør mindre leiligheter. I tillegg kan en vise til at en i Norge har en generell befolkningsvekst, og at denne befolkningsveksten hovedsakelig skjer i byene eller bynære strøk.

Da borettslagsloven av 2003 trådte i kraft ble det åpnet opp for at andre utbyggere enn boligbyggelagene kunne bygge borettslag eller stifte borettslag for eksisterende bygg, som for eksempel bygårder. Med dette fikk utbyggerne mulighet til å velge mellom de to bo- og eieformene. Dette har likevel ikke medført at antallet seksjonerings saker over tid har blitt redusert. Forklaringene til dette fremgår blant annet av intervjuene med boligbyggelagene OBOS og BOB.

OBOS og BOB påpekte at borettslagsloven av 2003 medførte større konkurranse på markedet for borettslag. Resultatet av dette var blant annet at det ble opprettet flere lavinnskuddsborettslag i perioden 2004 til 2008. I slutten av denne perioden fikk en imidlertid finanskrisen i 2008, som bidro til å synliggjøre store svakheter med denne finansieringsmodellen. Lavinnskuddsborettslagene ble hovedsakelig opprettet av andre utbyggere enn boligbyggelagene. Selv om «bare» 6 av disse lavinnskuddsborettslagene gikk konkurs i perioden 2006 til 2009, medførte dette stor medieoppmerksomhet og lovendringer.

Medieoppmerksomheten rundt disse 6 lavinnskuddsborettslagene ga også borettslag generelt et «dårlig rykte» ifølge OBOS.

OBOS og BOB har derfor gjennomført ulike markedstilpasninger, både med hensyn til den økte konkurransen og i forhold til lavere etterspørsel etter borettslag, ved å bygge eierseksjonssameier. Mange boligbyggelag har gjennom lang tid vært forretningsfører for eierseksjonssameier og de er derfor godt kjent med eierseksjonsloven.

Selv om borettslagsloven av 2003 i stor grad fikk flere tilpasninger i forhold til eierseksjonssameier, er det fortsatt slik at borettslagene ikke kan ha næringsseksjoner som eies av de næringsdrivende selv – på samme måte som eierseksjonssameier. Tidligere har derfor flere borettslag selv eid disse lokalene som ble utleid til næringsdrivende. Borettslagene kunne dermed leie ut lokalene til for eksempel mindre dagligvarebutikker, frisører, barnehager og lignende tjenesteytere. Dette sikret borettslaget egen nærbutikk og kort vei til andre tjenester. Dagens samfunnsutvikling har derimot medført at færre slike nærbutikker klarer å overleve i konkurransen med de store kjedene. Mange av borettslagene som har slike lokaler med utleie ble etablert på 60-, 70- og 80-tallet. Flere av disse har nå nedbetalt fellesgjelden, og står ovenfor rehabiliteringsprosjekter. Istedenfor å ta opp nye felleslån til å finansiere rehabiliteringsprosjektene kan de finansiere disse ved å selge næringslokalene som de selv eier. Forutsetningen for å selge næringslokalene er derimot at borettslaget blir omdannet til et eierseksjonssameie. OBOS har derfor gjennomført flere slike omdannelser for å selge næringslokalene. Det opprettes dermed samleseksjon bolig og samleseksjon næring. Borettslaget selv bestemmer om de ved omdannelsen ønsker å beholde borettslagsmodellen for samleseksjon bolig.

I det følgende vil vi i tråd med oppdraget fra KRD presentere den informasjonen som er innhentet fra brukerne gjennom de ulike spørreundersøkelsene med utgangspunktet i formålet om å oppnå «Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker».

Dette kapittelet er inndelt i følgende temaer; eierseksjonslovens minimumskrav til standard, tilleggsdeler, parkering som fellesareal, forholdet til plan- og bygningsloven, seksjonering av planlagt ny bebyggelse, seksjoneringsbegjæringen, særlig om kombinasjonen seksjonering og anleggseiendommer, leietakers kjøperett, ervervsbegrensningen, gebyr og avslutningsvis andre forhold.

2.1 Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

Kravene til bruksenheten er at det skal bestå av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler som skal være ”formålstjenlig” jfr § 6 første ledd. Dette innebærer at de skal være naturlige og hensiktsmessige i forhold til de formål som de skal tjene. Eksempelvis er det en strengere vurdering av hoveddelens formål (som for eksempel boenhet) i motsetning til tilleggsdelene som skal tjene som boder i kjeller eller avmerkede parkeringsplasser. Ot.prp nr. 33 1995/1996 side 28 presiserer her at kommunen i sin vurdering av ”formålstjenlig” bare kan avslå begjæring om seksjonering ”der det begjæres en åpenbar uhensiktsmessig seksjonering”. I Rundskriv H-3/98 side 11 presiserer departementet at det ikke er ”ei føremålstenleg avgrensing av dei enkelte brukseiningane dersom dei ikkje er eller kan bli godkjende etter plan- og bygningslova og såleis aldri kan nyttast til det føremål som er tenkt”. Kommunen kan likevel ikke avslå seksjoneringen på grunn av brudd på plan- og bygningslovens bestemmelser hvis seksjoneringen er formålstjenlig jfr Rundskriv H-3/98 side 19. Eksempelvis ved ulovlig utbygging må et slikt forhold håndheves i tråd med plan- og bygningsloven – at kommunen har godkjent seksjonering hindrer ikke en slik håndhevelse.

I flere av klagesakene til Fylkesmannen har det vært nødvendig å tolke både uttalelsene i Ot.prp nr. 33 1995/1996 og Rundskriv H-3/98 på dette området. Eksempelvis har Fylkesmannen i Vest-Agder i sak 2008/1822 lagt til grunn at sitatet fra Rundskriv H-3/98 side 11 må forstås slik:

«Uttalelsen tilsier imidlertid at hvis tillatelse mangler etter plan- og bygningsloven skal det ved vurderingen av seksjoneringsbegjæringen etter eierseksjonsloven foretas en prejudisiell vurdering av om den enkelte bruksenhet kan godkjennes etter plan- og bygningsloven hva angår den fysiske avgrensningen av den enkelte bruksenhet. Etter dette legger Fylkesmannen til grunn at eierseksjonsloven § 6, første ledd siste punktum gir hjemmel for avslag kun hvis den fysiske avgrensningen av den enkelte bruksenhet ikke er formålstjenlig. Bestemmelsen gir dermed ikke hjemmel til å avslå en begjæring om seksjonering under henvisning til at en av bruksenhetene ikke vil kunne oppfylle krav i vedtekt til plan- og bygningsloven § 69 nr. 3.»

At § 6 første ledd siste punktum er knyttet til den fysiske inndelingen av de enkelte seksjonene, og at kommunen ikke kan ta hensyn til reguleringsformålet i denne vurdering, fremgår av flere saker hvor Fylkesmannen har opphevet kommunens vedtak – eksempelvis også sak 2006/10749 fra Fylkesmannen i Hordaland.

Med hensyn til hva som er «åpenbart uhensiktsmessig» har en fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus et eksempel i sak 2004/14951. Fylkesmannen stadfestet kommunens avslag på søknaden om seksjonering av et tidligere uthus ettersom eieren var forpliktet til å tilbakeføre bygningen til uthus når bygningsrådet forlangte det. Et slikt pålegg ville føre til at bruksenheten ikke ville tilfredsstille kravene i eierseksjonsloven.

Et annet eksempel på hva som må anses som «åpenbart uhensiktsmessig» har en i sak 2005/2571 fra Fylkesmannen i Hordaland, hvor kommunen avslo søknaden om seksjonering i en sak hvor det forelå endelig vedtak fra Fylkesmannen i forhold til et ulovlig tilbygg.

Når det gjelder hvilke krav som stilles til en hoveddel tar forarbeidene utgangspunkt i at ”bruksenhetens hoveddel skal utgjøre en selvstendig og avgrenset del av en bygning”. Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) har på side 41 utledet at dette innebærer et krav om objektivt konstaterbare permanente skiller som normalt finnes i vegger fra gulv til tak.

Spørsmålet om hva som er objektivt konstaterbare skiller var et av temaene i klagesak 2008/12524 (også sitert ovenfor) 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 opphevet vedtaket på dette punktet og viste til at det er en dør i veggene skaper ikke tvil om grensen mellom to bruksenheter, «man kan ikke med støtte i verken lovtekst eller andre kilder stille noe vilkår om at det ikke skal være mulighet for gjennomgang mellom to boenheter i et eierseksjonssameie».

Hoveddelen i en bruksenhet skal være sammenhengende – alle deler av hoveddelen skal kunne nås uten å bruke fellesareal. Andre enkeltrom og boder i andre deler av bygningen, avgrensede utearealer og bestemt angitte parkeringsplasser som tilhører en enkelt enhet, vil utgjøre tilleggsdelar.

I henhold til § 6 syvende ledd må ”kjøkken, bad og wc være innenfor hoveddelen av bruksenheten”. At minimumskravene fremstår som relativt enkle å håndheve vises ved at spørsmålet om hva som anses for å være innenfor hoveddelen bare har vært behandlet i klagesak 2010/3835 fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal. I denne saken var det åpenbart at minimumskravene ikke var oppfylt, ettersom fellesareal skilte soverom og bad.

Det er videre presisert i § 6 syvende ledd at ”[b]ad og wc skal være i eget eller egne rom”. Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) side 54 har tolket dette slik at kjøkkenet derfor kan være en del av oppholdsrommet som også kan være soverom. I det rommet hvor kjøkken inngår må det være mulighet for koking, og det må i tillegg være vann og avløp installert. Kravet om at bad og wc må være en del av hoveddelen betyr at eldre bygårder med felles bad ”på gangen” kan være kostnadskrevende å bygge om når en ønsker å gjøre om til eierseksjoner.

Forståelsen av hva som er et eget «rom» var problemstillingen i klagesak 2005/11105 fra Fylkesmannen i Hordaland. «Rommet» i denne saken var en dusjnische 0,85-0,9 x 0,85-0,9 meter, som var innredet i tråd med våtromsnormen med sluk i gulv og dør i glass, samt ventilert i henhold til forskriftskravene. Selve «rommet» var i tilknytning til soverommet. Fylkesmannen uttaler i denne saken at rommet ikke er større enn et ordinært dusjkabinett, og faller utenfor den naturlige forståelsen av «rom». Formålet med bestemmelsen ble tolket slik at et rom i denne sammenheng «må være stort nok til at det i tillegg til dusjen rommer mulighet for av/påkledning». Det ble også vist til at det i Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) side 54 var lagt til grunn at «Kravet om eget bad oppfylles ikke ved at det installeres dusjkabinett i soverom eller oppholdsrom». Fylkesmannen stadfestet kommunens avslag på søknad om seksjonering.

Alle hoveddelene må også ha en egen inngang fra fellesarealene jfr § 6 første ledd. Kravene til bruksenhetens hoveddel skal sikre en viss minimumsstandard med hensyn til boligkvalitet i eierseksjonssameier. Kommunen skal påse at kravene er oppfylt. Dersom standardkravene ikke er oppfylt, skal kommunen nekte seksjonering. Da reglene ble innført, fantes det fortsatt en rekke boliger uten kjøkken og bad. I spørsmål 10 i undersøkelsen mot kommunene spurte vi hvor mange søknader om seksjonering kommunene anslagsvis mottok hvert år, som ikke oppfylte minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd ved første gangs behandling.

Diagram 9 viser at dette gjelder få saker. Antall saker anslått til totalt ca 43 saker hos de 140 kommunene i undersøkelsen, hvor høyeste verdi er 5 saker i året. Dette utgjør 1,8 % av de 2425 sakene undersøkelsen representerer.

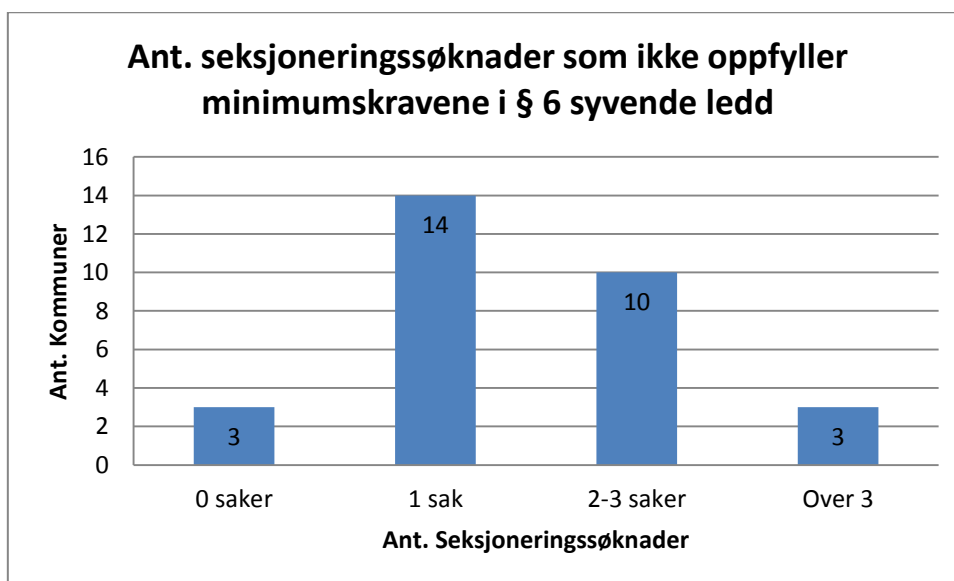


Diagram 9

Ved å sammenligne svarene fra kommunestørrelsene opp mot hverandre, får vi fordelingen som vist i diagram 10. Det er en viss prosentvis overvekt av søknader som ikke oppfyller minimumskravene i § 6 syvende ledd blant de mellomstore og store kommunene. Dette er ikke unaturlig, ettersom det oftere gjennomføres seksjonering av bestående bygninger i de mellomstore og store kommunene.

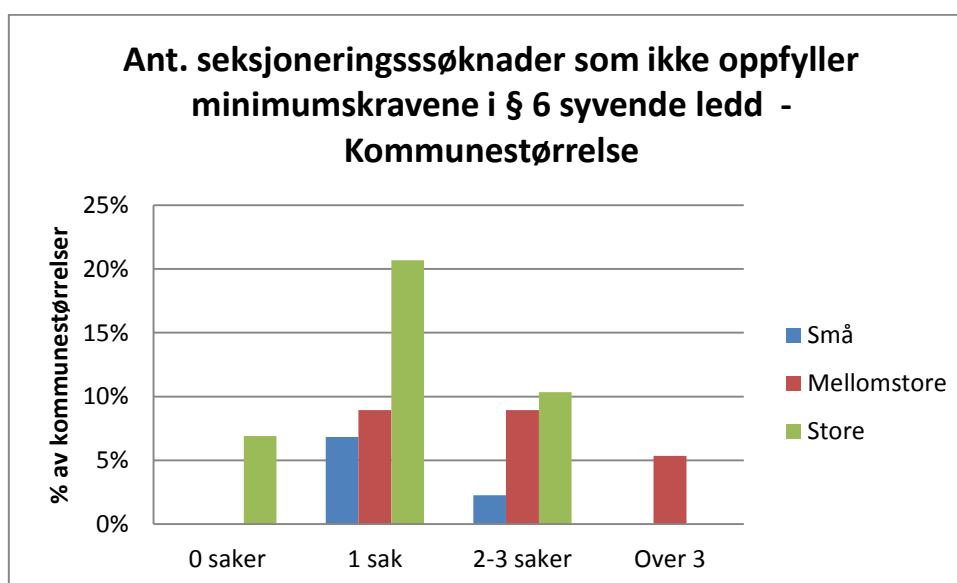


Diagram 10

Vi stilte også spørsmål om hvor mange søknader om reseksjonering kommunene anslagsvis mottok hvert år, som ikke oppfylte minimumskravene i § 6 syvende ledd ved første gangs behandling.

Diagram 11 viser fordelingen av mottatte svar, og som vi ser gjelder dette færre saker enn ved førstegangs seksjonering som ble vist i diagram 9.

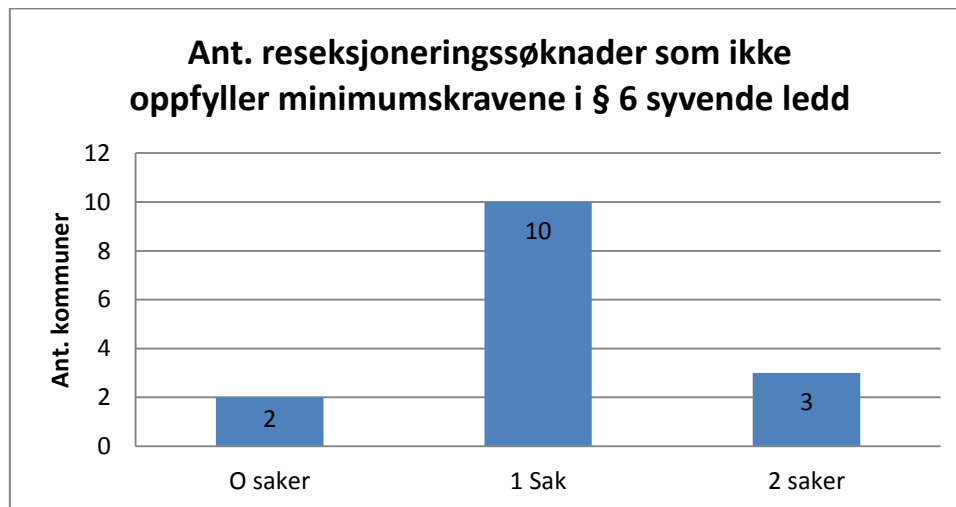


Diagram 11

Sorterer vi resultatet på kommunestørrelser ser vi at bare 3 av de små kommunene svarer at de mottar 1 søknad om reseksjonering i året som ikke tilfredsstiller minimumskravene i § 6 syvende ledd. Blant de mellomstore kommunene er det 6 kommuner som svarer at de mottar 1 søknad i året, og 1 kommune som svarer at de mottar 2 søknader i året. Blant de store kommunene er fordelingen som følger: 3 kommuner som svarer 0 søknader, 2 kommuner som svarer 1 søknad, og 2 kommuner som svarer 2 søknader i året.

Videre i undersøkelsen spurte vi kommunene om hvor mange av disse søknadene om seksjonering og reseksjonering, som ikke oppfyller minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd, blir rettet i tråd med eierseksjonsloven § 8 tredje ledd. I diagram 12 er det gjort et utvalg av de 29 kommunene som har oppgitt at de mottar søknader om seksjonering/reseksjonering som ikke oppfyller minimumskravene i § 6 syvende ledd. Som vi ser er svarene i stor grad fordelt på høyeste og laveste svaralternativ.

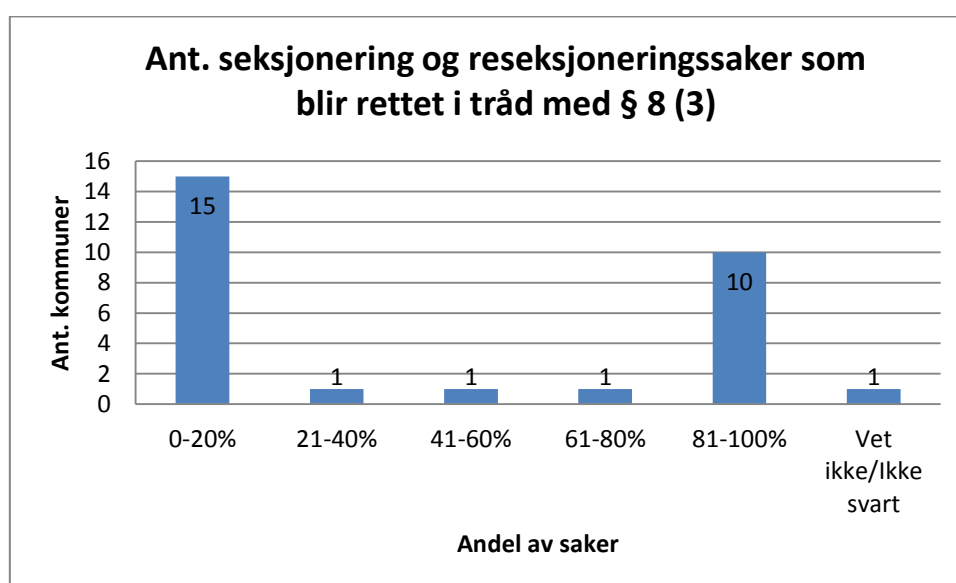


Diagram 12

Sorterer vi utvalget fra diagram 12 på kommunestørrelser, får vi fordelingen som vist under i diagram 13. Vi ser da at i de små kommunene blir det i liten grad foretatt retting i tråd med § 8 tredje ledd. 67 % av de små kommunene oppgir at det blir rettet i 0-20 % av tilfellene i tråd med § 8 tredje ledd. Blant de mellomstore og store kommunene er fordelingen noe mer jevn. 36 % av de mellomstore og 44 % av de store kommunene oppgir at i 80-100% av tilfellene retter de i tråd med § 8 tredje ledd.

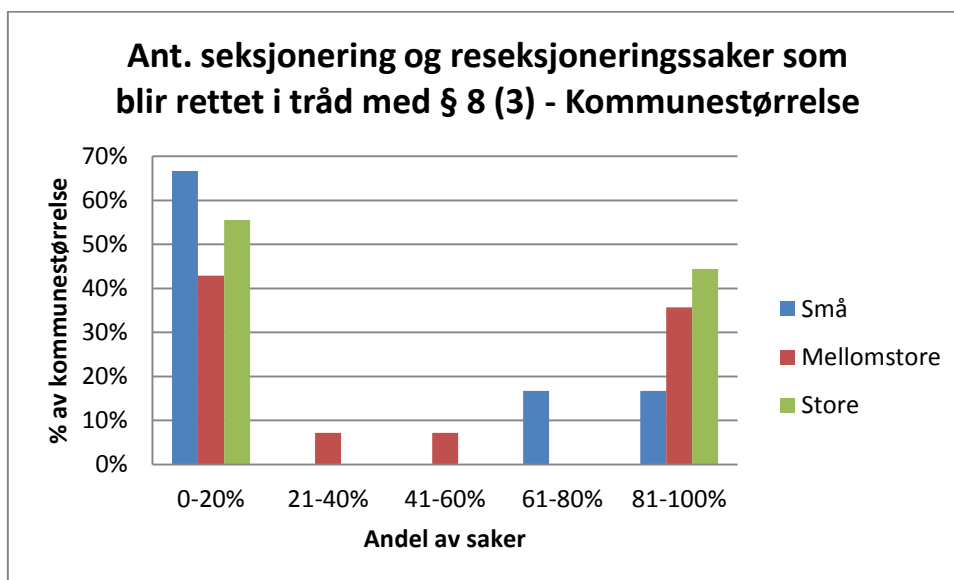


Diagram 13

Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) side 102 presiserer at det bare er mangler ved det innsendte materiale som kommunen plikter å gi mulighet for å rette eller endre, og bare hvis feilen er av en slik art at seksjonering vil kunne gjennomføres etter en slik retting eller endring. I tillegg legger Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) til at beskjedne mangler av bygningsmessig art også bør gis mulighet til retting, jfr Ot.prp nr. 33 s.100.

I spørsmål 13 stilte vi kommunene følgende spørsmål: Kjenner kommunen til hvor mange rekvisitter som har valgt borettslagsmodellen istedenfor eierseksjonsmodellen fordi søknaden om seksjonering/reseksjonering ikke oppfyller minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd?

Resultatet fra undersøkelsen sier oss at få kommuner kjenner til rekvisitter som har valgt borettslag fremfor eierseksjoner i saker hvor minimumskravene i § 6 syvende ledd ikke er oppfylt. Ingen av de store kommunene har svart at de kjenner til at rekvisitt har valgt borettslag fremfor eierseksjoner. 3 av de mellomstore kommunene har svart henholdsvis at 1 og 2 rekvisitter har valgt borettslag fremfor eierseksjoner og 1 av de små kommunene har svart at de kjenner til 3 rekvisitter som har valgt borettslag fremfor eierseksjoner.

To av kommunene oppgir følgende kommentarer:

- *Det opprettes svært få borettslag i vår kommune*
- *Stadig færre velger borettslagsmodellen, de siste år ingen*

Rekvirentene har også mulighet til å opprette samleseksjoner som blir organisert som borettslag. I spørsmål 14 ba vi derfor kommunene oppgi hvor mange slike søknader de mottok hvert år. Diagram 14 viser fordelingen av mottatte svar.

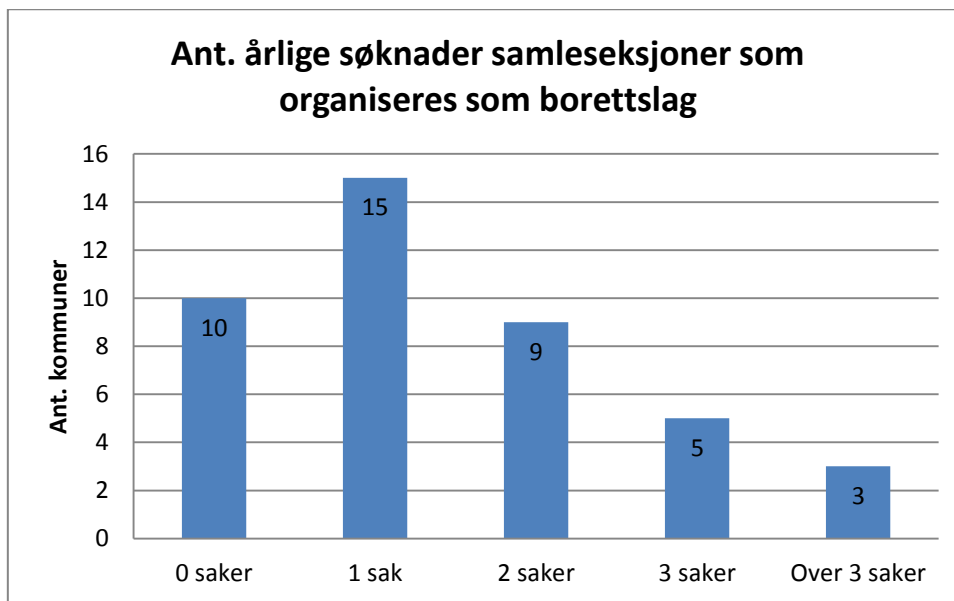


Diagram 14

Som vi ser av diagram 14 mottar kommunene få slike saker i året. De tre kommunene som har hatt over 3 saker har henholdsvis svart at de mottar 4, 4 og 10 saker i året.

Diagram 15 viser oss prosentvis fordeling av antall søknader om samleseksjoner som organiseres som borettslag, fordelt på kommunestørrelse. Som vi ser har de store kommunene flest saker av denne typen.

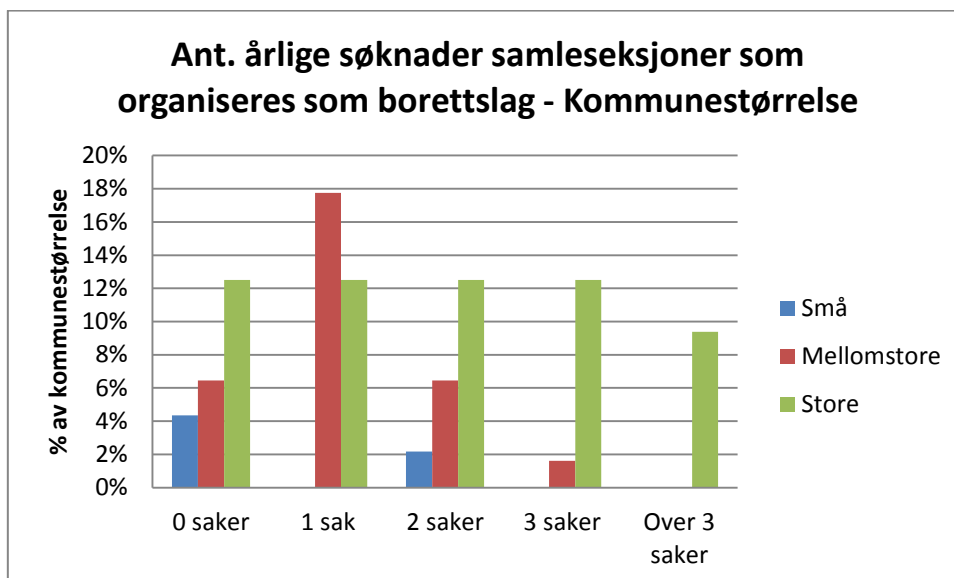


Diagram 15

Etter å ha undersøkt blant annet hvor mange seksjoneringssaker som ikke oppfyller minimumskravene i § 6 syvende ledd, har vi spurt kommunene om disse minimumskravene burde vært endret.

For dette spørsmålet har 113 kommuner svart: Nei, de fremstår som nødvendige og hensiktsmessige. 17 kommuner har svart: Ja, de fremstår som mangelfulle og 3 kommuner har svart: Ja de fremstår som unødvendig detaljerte – burde vært mindre strenge.

I kommentarfeltet til dette spørsmålet kom følgende innspill til andre krav som kunne være mer hensiktsmessige å oppstille:

- *Det burde vært presisert i loven at andre tekniske krav til boenhet som ligger i annet lovverk mht. vann, avløp, strøm for å sikre at seksjonen er en fullverdig boenhet*

Kommentarer med tilsvarende innhold kom fra 7 andre kommuner (behandlet i kapittel 2.4). En kommune må derimot anses for å ha gjort en noe dristig utvidende tolkning av § 6 andre ledd tredje punktum:

- *Vi har funnet det hensiktsmessig å også kreve dokumentasjon (egenerklæring) på el-skap og stoppekran for vann innenfor egen seksjon eller i fellesareal*

Med utgangspunkt i de siterte sakene fra Fylkesmannen er det noe tvilsomt om denne praksisen er i tråd med loven.

Storkommunene Oslo, Bergen og Drammen fremstår også som samstemte i spørsmålet om minimumskravene til standard i eierseksjonsloven – hvor de mener at de fremstår som nødvendige og hensiktsmessige. Med hensyn til spørsmålet om det kunne være andre krav som kunne være hensiktsmessige å oppstille, er også storkommunene opptatt av kravene i plan- og bygningsloven. De fremhever blant annet rømningsveier og brannsikringskrav som svært viktige krav som burde vært en del av seksjoneringen. Av andre krav i plan- og bygningsloven ble også støyisolering trukket frem.

Det er verdt å merke seg at ingen av utbyggerne i undersøkelsen hadde innsigelser til eierseksjonslovens § 6 syvende ledd om minimumskrav til standard. Tvert imot poengterte flere av utbyggerne at minimumskravene var en fordel både for eiendomsmarkedet og de «seriøse» utbyggerne.

I forhold til spørsmålet om minimumskravene burde vært mindre strenge har to kommuner i sine kommentarer lagt til grunn at det kunne være grunnlag for å vurdere om en skulle gjøre unntak i visse tilfeller:

- *Man bør kunne seksjonere bestående bygg under restaurering.*
- *Fritidseiendom behøver ikke ha bad og WC*

2.2 Tilleggsdeler

For at en "sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til bolig i eiendommen" krever eierseksjonsloven § 2 første ledd seksjonering av eiendommen. Dette betyr at hele eiendommen skal deles i bruksenheter og fellesområder. "Enerett til bruk" av en bruksenhet innebærer en eksklusiv rådighet til den bestemte bruksenheten.

En bruksenhet kan ha en eller flere tilleggsdeler, jfr § 6 første ledd. Med hensyn til om en kan stille spesielle krav til tilleggsdelene på samme måte som en har minimumskrav til hoveddelen i § 6 syvende ledd, uttales det i Høyesterettsdommen Rt. 2004 side 1711 i avsnitt 25 at loven ikke har stilt spesielle krav til tilleggsdeler. Høyesterett oppstiller dermed i avsnitt 31 problemstillingen «om loven er til hinder for at tilleggsdelen fremstår som en selvstendig boenhet». Ettersom loven ikke har en nærmere beskrivelse av hva som kan omfattes som tilleggsdel drøfter Høyesterett de vurderingene som er gjort i forarbeidene og konkluderer i avsnitt 34 med at:

«Selv om forarbeidene først og fremst fokuserer på arealer som tidligere har vært fellesareal, som boder og lignende, er det altså på det rene at også rene beboelsesrom, som gjesterom på loftet, er omfattet. Jeg kan heller ikke se at det er grunnlag for å utelukke arealer som tidligere har vært del av en boligseksjon. Ut fra sammenhengen i loven må jeg legge til grunn at en tilleggsdel kan omfatte alt som ikke må være fellesareal.»

Dommen er sitert og lagt til grunn av Fylkesmannen i Troms i klagesak 2006/1416, hvor kommunen hadde avslått en søknad om reseksjonering som kun gjaldt sammenføring av to boligseksjoner, ved at den ene boligseksjonen var gjort til tilleggsdel. Kommunen viste i denne sammenheng til at Hagen Lilleholt og Wyller (1999) side 42 ga uttrykk for at en boenhet som oppfyller kravene til egen seksjon ikke kan anses som tilleggsareal – dette må bero på en feil forståelse av Hagen, Lilleholt og Wyller (1999).

Fylkesmannen drøfter derfor ikke dette utgangspunktet, men legger til grunn den sitererte konklusjonen til Høyesterett. I tillegg blir det vist til avsnitt 41 i Høyesterettsdommen, hvor det fremgår at:

«Det er ikke noe forbud mot å installere mer enn ett kjøkken eller flere bad/wc innenfor en enkelt bruksenhet. Avhengig av den bygningsmessige utforming vil slike installasjoner kunne gi grunnlag for etablering av to seksjoner etter reseksjonering - noe som vil kunne skje etter loven § 13. At man i stedet lar delene forbli innen samme seksjon kan vanskelig ses som en omgåelse av lovens system.»

Kommunens vedtak ble opphevet.

Fra eldre praksis kan en vise til klagesak 2002/14003 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, hvor en hybel som fremsto som en selvstendig og fullverdig bruksenhet ikke kunne holdes «utenfor seksjoneringen av eiendommen». Bruksenheten ble derfor ikke ansett for å være en underordnet hybelleilighet. Fylkesmannen stadfestet derfor kommunens vedtak om å avslå seksjonering med utgangspunkt i eierseksjonsloven § 6 fjerde ledd, med tilhørende presiseringer fra Rundskriv H-3/98.

Den nyere dommen og avgjørelsen fra Fylkesmannen i Troms innebærer derimot at avgjørelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus ikke kan anses som gjeldende rett.

Til en viss grad må dommen og avgjørelsen fra Fylkesmannen i Troms anses for å være kjent. Det ble blant annet fremholdt av Oslo kommune, i forbindelse med intervjuene av de større kommunene, at man fikk en litt «rar» situasjon matrikulært når man hadde den motsatte situasjon – at det er flere boenheter enn det som er tillatt som bolig etter plan- og bygningsloven. Dette må derimot anses for å være et teknisk-matikkulært spørsmål, ettersom en dermed får seksjoner som ifølge Oslo kommune pr definisjon ikke har tilknytning noe sted.

Eier av seksjon kan få enerett til deler av eiendommen som ligger utenfor boligens faste vegger, slik som biloppstillingsplasser i garasjeanlegg, boder og deler av hagen. I utgangspunktet har den som skal dele opp eiendommen i seksjoner rett til å tillegge slike arealer som tilleggsdeler til enkeltseksjoner, noe som vil ha stor betydning for seksjonens verdi. Premissene for å gi slik enerett beror imidlertid ikke bare på en tolkning av eierseksjonslovens egne regler. I tillegg må en se på bestemmelser i, og vedtak etter, plan- og bygningsloven, jfr eierseksjonsloven §6 andre ledd tredje punktum. For eksempel må arealer som gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven er fastsatt til å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, alltid være fellesareal. Slike vedtak er til hinder for at det aktuelle arealet kan være hoveddel eller tilleggsdel til bruksenhet.

Gjennom undersøkelsen vår ønsket vi å undersøke nærmere hvor vanlig det var at eierseksjoner hadde tilleggsdeler i bygg. Vi spurte derfor kommunene om de kunne anslå hvor mange av søknadene det ble søkt om tilleggsdel i bygg. Resultatet fra undersøkelsen blir vist i diagram 16. Resultatet viser oss at det er varierende erfaringer blant kommunene med hensyn til hvor vanlig det er å etablere tilleggsdeler i bygg.

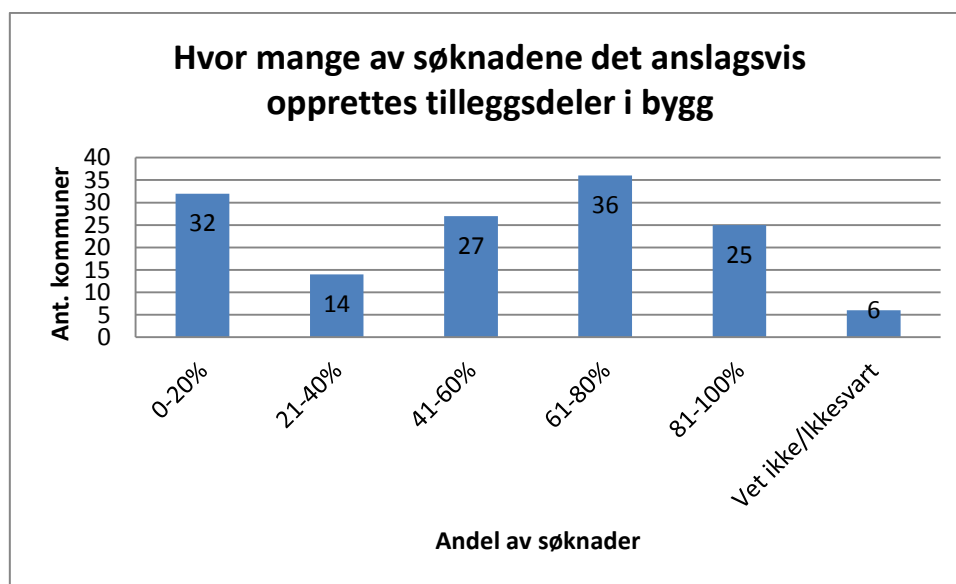


Diagram 16

Sorterer vi resultatet fra diagram 16 på kommunestørrelser får vi fordelingen som vist i diagram 17. Dette viser oss at tilleggsdeler i bygg er mer vanlig i de store kommunene enn i de små. 46 % av de små kommunene svarer at dette forekommer i 0-20 % av søknadene, mens blant de store kommunene svarer 28 % at dette forekommer i 81-100 % av søknadene.

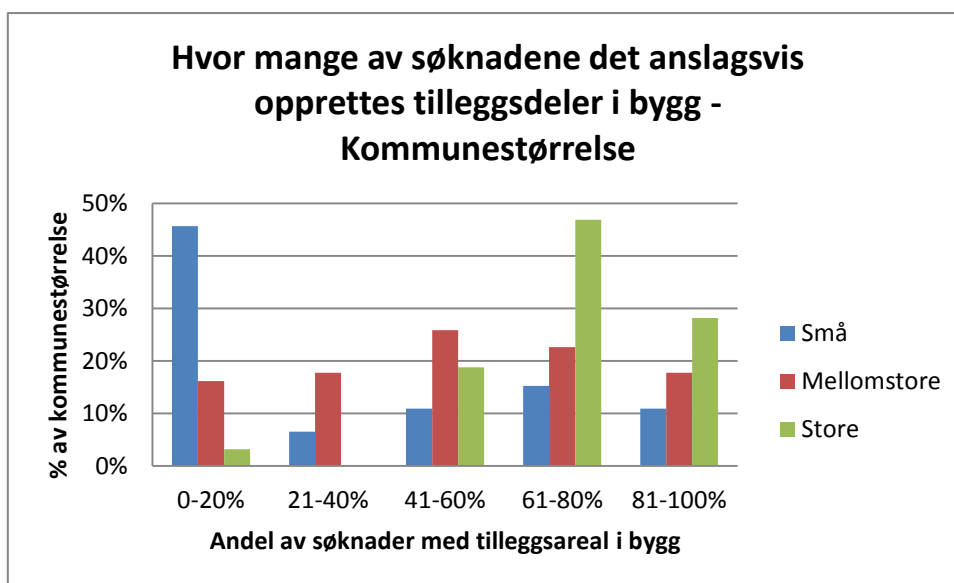


Diagram 17

Videre ønsket vi å se nærmere på hvor ofte det forekom søknader hvor det ble søkt om tilleggsdeler i grunn. Resultatet blir vist i diagram 18, og som man ser forekommer dette sjeldnere enn tilleggsdeler i bygg. 76 kommuner oppgir at dette forekommer i 0-20 % av søknadene, mens bare 7 kommuner oppgir at dette forekommer i 81-100 % av søknadene. Sortert på kommunestørrelser ser vi at også her forekommer dette sjeldnere blant de små kommunene enn de mellomstore og store kommunene. 64 % av de små kommunene oppgir at dette forekommer i 0-20 % av søknadene, mot 52 % av de mellomstore og 44 % av de store kommunene. Ser vi på svaralternativet 81-100 % er fordelingen her 9 % store kommuner, 3 % mellomstore kommuner og 2 % små kommuner.

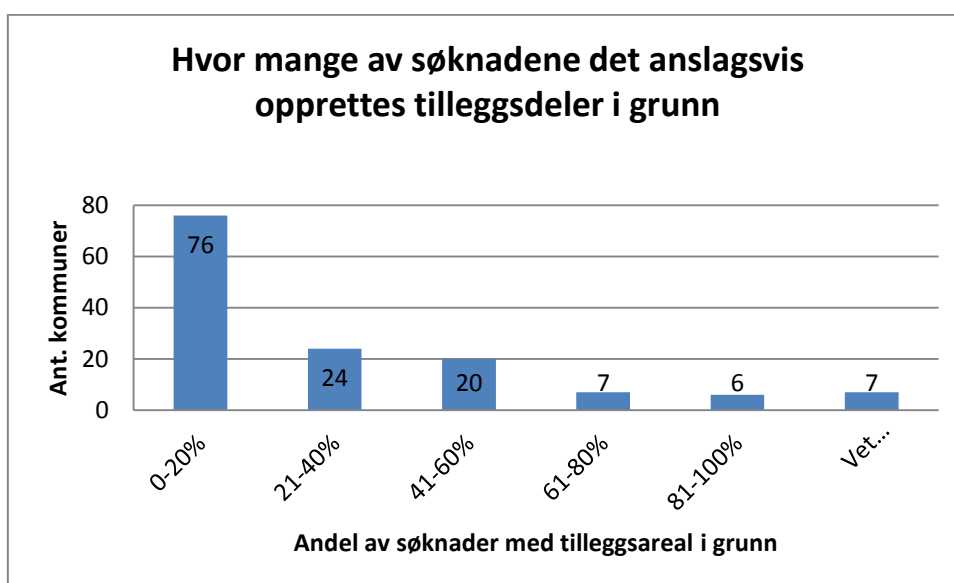


Diagram 18

Det er også av interesse å se nærmere på hvor ofte det forekommer at rekvirenter ønsker å opprette tilleggsareal i strid med pliktig fellesareal. Som nevnt i innledningen til kapittelet må eksempelvis arealer som gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven er fastsatt til å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov alltid være fellesareal. Vi har derfor bedt kommunene om å anslå hvor mange av søknadene som må endres som følge av at rekvirent ønsker å opprette tilleggsdeler i strid med pliktig fellesareal. Diagram 19 viser fordelingen av mottatte svar. Som vi ser har 105 kommuner svart at dette forekommer i 0-10 % av søknadene, som var det minste svaralternativet.

Etter å ha sortert resultatet på kommunestørrelser får vi opp at dette forekommer oftere blant de store kommunene enn blant de små og mellomstore. For det laveste svaralternativet som var 0-10 %, har 66 % av de store kommunene svart dette mot 80 % av de mellomstore og 74 % av de små kommunene. Videre har 19 % av de store kommunene svart at dette forekommer i 11-20 % av søknadene, mens 11 % av de mellomstore og 9 % av de små kommunene har svart at dette forekommer i 11-20 % av søknadene.

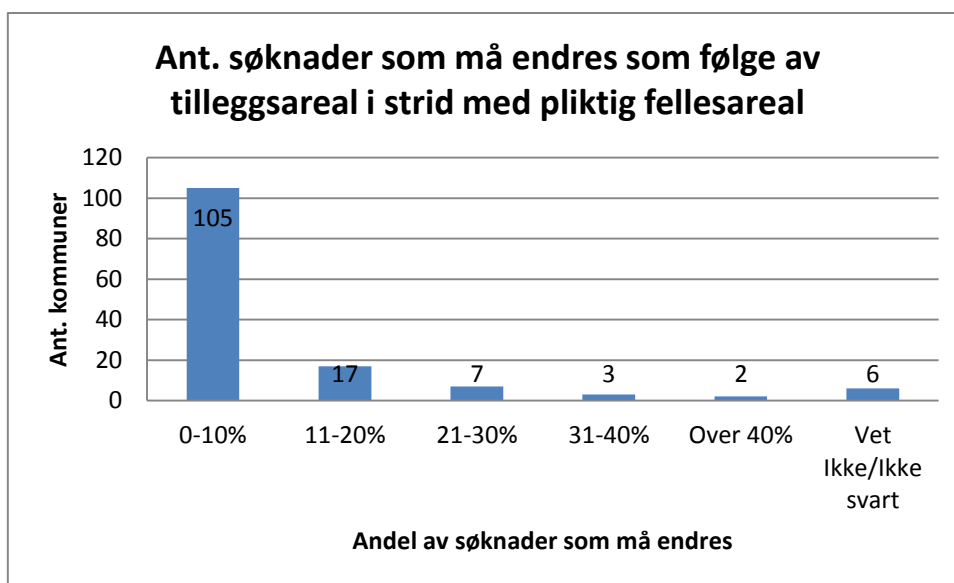


Diagram 19

Praksis fra Fylkesmannen viser at klagesakene som omhandler søknad om seksjonering eller reseksjonering av fellesareal til tilleggsareal i bygg har vært relativt enkle, ettersom det aktuelle fellesarealet har inneholdt åpenbare fellesfunksjoner. For eksempel i klagesak 2006/4944 fra Fylkesmannen i Oslo Akershus gjaldt det et minirensaneanlegg som var godkjent som avløpsmottaker for eiendommen og således nødvendig for bruksenhetene. I klagesak 2008/25992 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus gjaldt det fellesareal som inneholdt et fyrrom som også hadde felles stoppekran. I begge sakene stadfestet Fylkesmannen kommunens vedtak om å nekte seksjonering.

I den landsomfattende undersøkelsen ble kommunene stilt spørsmålet om begrepet fellesareal i eierseksjonsloven fremstår som uklart på bakgrunn av krav til fellesareal i eller medhold av plan- og bygningsloven. Hele 80,7 % av kommunene svarte her nei.

For tilleggsareal i grunnen til annet enn parkering viser derimot Fylkesmannens praksis at enkelte kommuner har lagt til grunn feil forståelse av hva som må anses som «nødvendig» fellesareal. I klagesak 2008/8139 fra Fylkesmannen i Rogaland hadde kommunen lagt til grunn at «[u]tearealene må løses slik at begge seksjoner har tilgang til uteopphold mht

solforhold og størrelse – kfr. plan og bygningsloven § 69 og eierseksjonsloven § 6». For å kunne håndheve krav om at uteareal skal være felles, fastslår derimot Fylkesmannen at slike krav må fremgå av byggetillatelse, eventuelt i planbestemmelser. Det konkluderes derfor med at det vil «være vanskelig å avslå seksjonering av uteareal på slikt grunnlag i ettertid». Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak som følge av at en hadde brukt feil hjemmelsgrunnlag.

Ved vurdering av om tilleggsareal i grunn kan reseksjoneres, vises det til klagesak 2011/12834-2 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Spørsmålet var om tilleggsarealet kom i konflikt med fellesareal fra byggetillatelsen, eller om arealene er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen. Disse to vurderingstemaene er sentrale når vi nedenfor skal behandle parkeringsareal som fellesareal, tilleggsareal eller næringsseksjoner.

Vi har også forsøkt å kartlegge kommunenes erfaringer med at tilleggsareal som er i strid med pliktig fellesareal blir definert som tilleggsareal i vedtektene. Vi har derfor spurt kommunene om de kjenner til at rekvirent fastsetter tilleggsareal i vedtektene som er i strid med lovens krav til fellesareal, og eventuelt i hvor stor del av søknadene dette forekommer. Diagram 20 sier oss at 94 kommuner har svart at de ikke kjenner til at dette forekommer, mens 38 kommuner har svart at de har opplevd tilfeller hvor dette har forekommet.

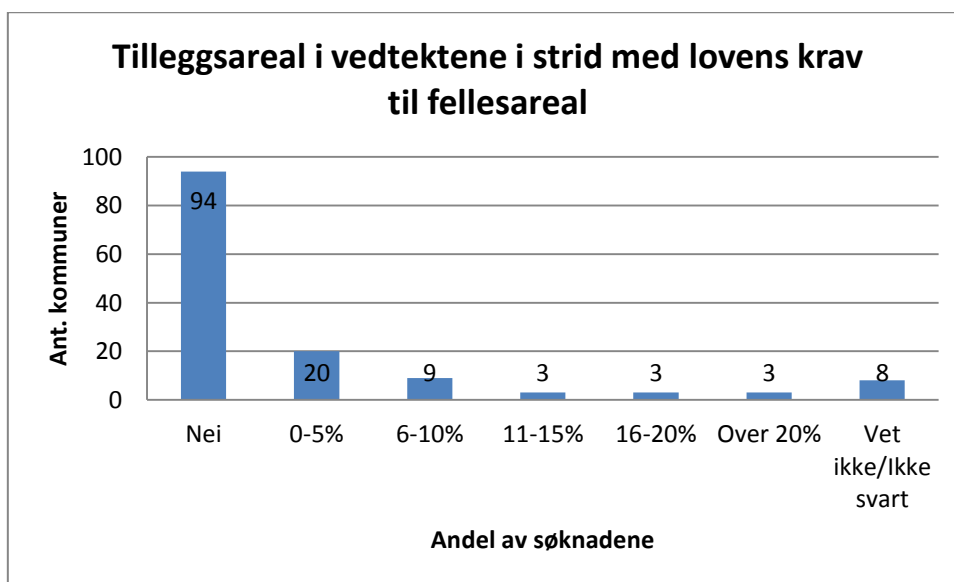


Diagram 20

Sorterer vi svarene på kommunestørrelser får vi fordelingen som vist i diagram 21. Som vi ser er dette mer vanlig blant de store kommunene enn blant de små og mellomstore kommunene. 28 % av de store kommunene har svart at dette forekommer i 0-5 % av tilfellene, mot 15 % av de mellomstore og 4 % av de små kommunene.

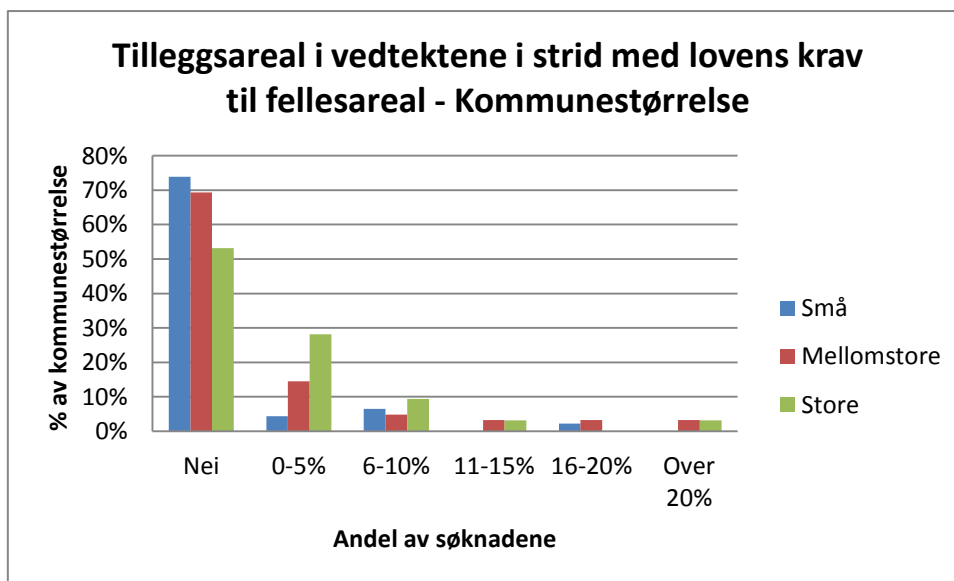


Diagram 21

På samme måte som eierseksjonssameierne får «enerett til bruk» av hoveddelen, får de også enerett til bruk av tilleggsdelen jfr § 6 første ledd. Når det gjelder rekvirentenes (og senere kjøperes) forståelse av hvilken rådighet en får ved «enerett til bruk» av tilleggsareal kan den være svært forskjellig. Oslo kommune kunne i den sammenheng vise til en konkret sak hvor en kjøper betalte 4 millioner for å få en næringsseksjon (garasje) med et stort uteareal som tilleggsdel i grunn. Kjøperen forsto ikke betydningen av «enerett til bruk» og trodde at han hadde fått eiendomsretten til en egen tomt som han kunne bygge på. Eierseksjonssameiets tomt var derimot fullt utnyttet, slik at tilleggsdelen verken kunne skilles fra eller utbygges.

2.3 Parkering som fellesareal

Loven krever at parkeringsplasser som skal tjene sameiernes felles bruk skal være fellesareal. Antallet klagesaker har vist at kravet har skapt tolkningsmessige problemer for kommunene. Parkeringsplasser i sentrale strøk har ofte stor verdi, og utbyggere utviser til dels stor kreativitet i ønsket om å tilpasse seg markedet, samtidig som de ønsker høyest mulig fortjeneste.

I undersøkelsen mot kommunene stilte vi derfor følgende spørsmål:

- Hva er kommunenes hovedutfordringer knyttet til at rekvirenten ønsker å opprette parkeringsplasser som tilleggsareal ved eiendomsseksjonering? (Kommunene hadde her muligheten til å velge flere svaralternativ)

Kommunen fikk følgende svaralternativ:

- *Parkeringsanlegg blir opprettet som næringsseksjoner*
- *Parkeringsplasser blir leid ut til andre enn eierseksjonssameierne*
- *Færre parkeringsplasser enn eierseksjonsandeler*
- *Rekvirenten ønsker å opprette flere parkeringsplasser enn parkeringsnormen*
- *Annet (eventuelt spesifiser i kommentarfelt)*

Diagram 22 viser oss fordelingen av svarene. Som vi ser fordeler antall svar seg relativt jevnt, bortsett fra svaralternativet om at rekvirenten ønsker å opprette flere parkeringsplasser enn parkeringsnormen. Dette alternativet ser ikke ut til å være et problem.

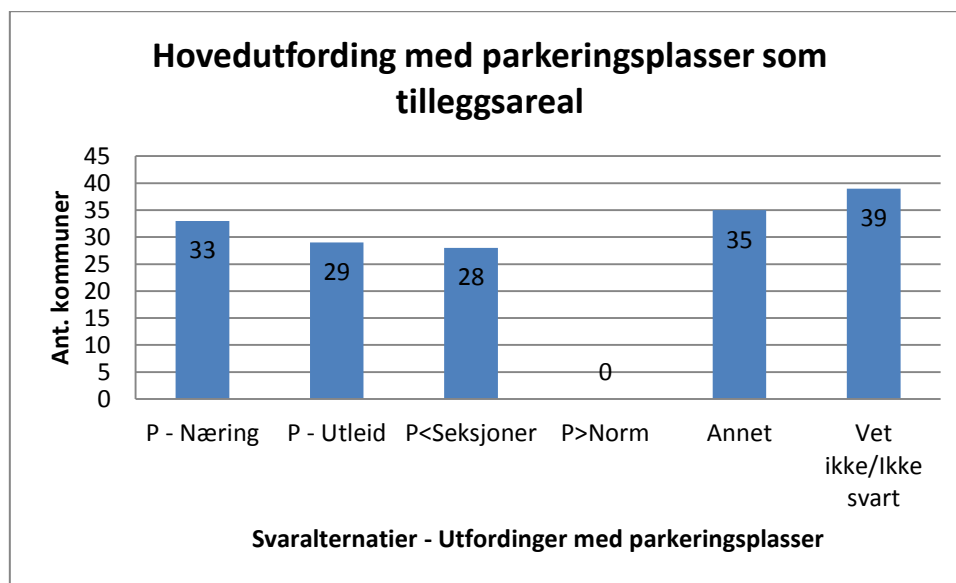


Diagram 22

For svaralternativet «Annet» har vi bedt kommunene om å komme med en spesifisering av utfordringen. Noen av kommentarene fra kommunene her er blant annet:

- *Parkeringsplasser blir solgt til andre seksjonseiere, og noen blir nedbygd*
- *Tilleggsparkeringsplassar vert lagt til ein av seksjonane. Kommunen kan berre spekulere i kvifor.*
- *Ingen erfaring med at dette er eit problem i våre kommunar.*

24 av kommunene oppgir at dette ikke er et problem, at de ikke har erfaring på dette området, eller tilsvarende.

Sorterer vi svarene på kommunestørrelse får vi fordelingen som vist i diagram 23. Som vi ser har de små kommunene hovedsakelig svart «Annet», «Vet ikke» eller ikke svart. 15 av kommentarene fra de små kommunene går også på at dette ikke er et problem, mangel på erfaring eller tilsvarende. Bare to av de små kommunene har kommet med kommentarer utover dette. Disse kommentarene er:

- *Legges gjerne med et kart som vedlegg til vedtektene, for å unngå oppmålingsplikten.*
- *Dei fleste ønskjar ikkje å ha parkeringsplasser som tilleggsareal på uteområdet pga. måleplikt og oppmålingsgebyr.*

Videre ser vi av diagram 23 at det er de mellomstore og store kommunene som oppgir at de har utfordringer med at parkeringsplasser blir etablert som næringsseksjoner, utleid til andre enn seksjonssameierne, eller at det er færre parkeringsplasser enn eierseksjonsandeler.

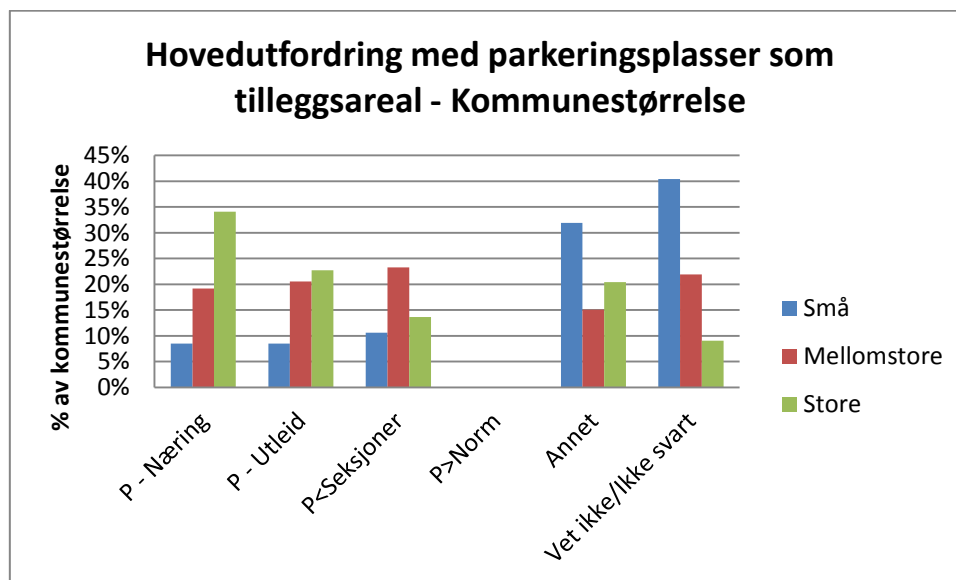


Diagram 23

Ser vi på kommentarene fra kommunene oppgir 6 av de mellomstore kommunene at dette ikke er noe problem eller at dette ikke er relevant. Blant de store kommunene oppgir 4 kommuner at de ikke har problemer med dette, eller at det ikke er relevant. I tillegg har de store kommunene kommet med følgende kommentarer:

- *Pga lite tilgjengelig parkeringsareal i byen ser kommunen positivt på at parkeringsareal blir tilgjengelig for andre enn beboerne.*
- *Parkeringsplasser er stort sett tilleggsareal bygg*
- *I [kommunen] er det krav om 1,5 parkeringsplass pr. leilighet iht. parkeringsforskrift og min.1 pr. leilighet i reg.plan. Parkeringsplasser er i all hovedsak en utfordring der felles parkering i bygning søkes opprettet som egen næringsseksjon. I vår kommune nektes slikt fellesareal opprettet i egen seksjon med hjemmel i lokale forskrifter og/eller reguleringsplan og med bakgrunn i at vi har opplevd at slike næringsseksjoner blir solgt og ny eier driver utleie til andre enn seksjonssameiet. Som hovedregel ønsker vi parkeringsplasser som fellesareal eller i bygning som tilleggsareal Det er svært sjelden at utvendige parkeringsplasser blir tilleggsdeler. Dels skyldes dette oppmålingskostnader og dels at endringer i utforming av uteareal da medfører reseksjonering. Må ofte informeres om disse forhold til rekvirent*

Kommentarene viser at storkommunene har svært forskjellige syn på hvilket skjønn eierseksjonsloven gir kommunene, og hvordan de utøver dette skjønnet. I intervjuene med storkommunene Oslo, Bergen og Drammen ble problemstillingen grundig belyst.

Oslo kommune uttaler at de i den kommunale skjønnsutøvelsen legger vekt på at eierseksjonssameiene tilfredsstiller kravene til antall parkeringsplasser i reguleringsplanen. Hvorvidt parkeringsarealene er fellesareal, tilleggsareal eller organiseres som en næringsseksjon, hvor også andre enn beboerne kan leie eller kjøpe disse plassene, er uten betydning for seksjoneringssaken. Begrunnelsen for dette synet er at det i henhold til reguleringsbestemmelsene/-planene er fastsatt at det skal foreligge et antall parkeringsplasser ved utbygging av et område, og at det er ikke sagt noe om den privatrettslige disposisjonsretten til plassene. Når det ikke er fastsatt noe om de privatrettslige forholdene kan eierne for eksempel leie ut plassene.

Det man også har registrert i Oslo kommune er en ubalanse i forholdet mellom tilbud og etterspørsel etter parkeringsplassene i eierseksjonssameiene.

Reguleringsplanen fastsetter hvor mange parkeringsplasser som skal opprettes, men kostnaden ved å opprette disse parkeringsplassene er det mange sameiere som ikke ønsker, eller har råd til å betale for, noe som de måtte ha gjort om garasjeanlegget var fellesareal

Et godt utbygget kollektivtilbud i Oslo kommune gjør det naturlig å se på parkeringsbehovet for ulike områder i stedet for det enkelte eierseksjonssameie. At andre enn eierseksjonssameierne får kjøpe eller leie parkeringsplasser i eierseksjonssameiet innebærer at parkeringsbehovet for området blir dekket.

Høgskolen i Bergen er av den oppfatning at praksis fra Oslo kommune for det første kan bidra til å redusere gateparkeringen. Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at parkeringsplassene i eierseksjonssameiene ville stå ubrukt over tid hvis de kun var forbeholdt eierseksjonssameierne. Eierseksjonssameiere, som har betalt mellom 400 000 og 500 000

kroner for en parkeringsplass, ville sannsynligvis ha et incentiv for å bruke denne. Dette ville dermed føre til en unødvendig økning i antall biler i området, i strid med den politiske målsettingen om økt bruk av kollektivtilbudet, reduksjon i antall biler og reduksjon i biltrafikken. For det andre er vi av den oppfatning at kommunens skjønnsutøvelse, i et eiendomsmarked med svært høye priser, bidrar til å holde boligprisene lavere for kjøperne.

Kommunens skjønnsutøvelse bidrar til at kjøperne ikke blir tvunget til å betale kostnadene for parkeringsplasser slik at prisene på eierseksjonssameiene blir lavere. Samtidig får de eierseksjonssameierne som ønsker å kjøpe flere parkeringsplasser muligheten til dette.

I intervjuet med Bergen kommune ble det også fremhevet at det er en kommunal målsetting at en skal få parkeringen bort fra gateplan i sentrumsområdene. Det har medført at parkeringsplassene blir dyrere, slik at utbyggerne dermed ønsker å bygge færrest mulig parkeringsplasser. I tillegg ønsker flere av utbyggerne å opprette parkeringsplassene som egne næringsseksjoner hvor de selger bruksenheten og parkeringsplassen hver for seg. Praksis i Bergen kommune er at det i utgangspunktet kun kan opprettes parkeringsareal som egne næringsseksjoner når det er overskytende plasser utover det som fremgår av vedtak etter plan- og bygningsloven eller reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen i Hordaland har i klagesak 2012/1485 vurdert om denne praksisen var lovlig. Fylkesmannen stadfestet Bergen kommunes praksis, og viste til at det i reguleringsplanen i dette tilfellet var fastlagt at hver boenhet skulle ha 1,5 parkeringsplasser.

Praksis fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag bekrefter tilsynelatende dette gjennom klagesakene 2005/7477, 2005/7798 og 2005/7800, som alle er fra Trondheim kommune. Klagesakene har tilnærmet samme begrunnelse, og stadfester kommunens avslag på begjæring om seksjonering. Det skal likevel bemerkes at klagesakene 2005/7798 og 2005/7800, som begge bygger på samme reguleringsplan, har likelydende vurdering:

«Boligene som begjæres seksjonert er regulert til formål "byggeområde bolig med tilhørende anlegg". Reguleringsbestemmelsene til planen inneholder bl. a. krav til parkeringsdekning for området. Det fremgår bl. a. følgende krav til parkeringsdekning for bil av planens § 3.1-3: Minimum 1 plass pr bolig større enn 50 m², minimum 0,5 plass pr bolig mindre enn 50 m², maksimalt 1 plass pr 100 m² areal for forretning og kontor, og maksimalt 0,25 plasser pr 100m² lagerareal. Parkeringsdekningen inkluderer besøkparkeringsplasser i offentlig gate.

...

Videre fremgår det av §§ 3.1-4 og 3.1-5 at det skal godkjennes en parkeringsplan før igangsettingstillatelse gis. Reguleringsplanens formålsangivelse for det område som begjæres seksjonert er bolig med tilhørende anlegg. Planbestemmelsene inneholder en bestemmelse om arealbruk i § 3.2-1, hvor det fremgår følgende: "Området skal brukes til boliger med tilhørende anlegg. I felt B2 kan det innpasses næringsvirksomhet/forretninger i de to nederste etasjene ut mot forlengelsen av Mellomila i inntil 10 % av bruksarealet. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for boligbruken". Planen sier, så langt Fylkesmannen kan se, intet om arealbruk i kjeller, og Fylkesmannen finner det beklagelig at planen er så vidt uklar. Arealene skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg, og fylkesmannen finner det rimelig klart at eventuelle garasjer i kjellere på den bakgrunn er ment å skulle tjene bebyggelsen som slikt "tilhørende anlegg".»

Som det fremgår av ordlyden i klagesaken er ikke reguleringsplanene i disse sakene like klare som i tilsvarende sak fra Bergen kommune.

Hvis det derimot ikke er fastsatt i reguleringsplanen at parkeringsarealet skal være fellesareal beror det på en konkret tolkning av den enkelte sak om arealet er «nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen», jfr eierseksjonsloven § 6 andre ledd tredje punktum.

Når det gjelder vurderingen av hva som er nødvendig legger Fylkesmannen i Hordaland til grunn følgende tolkning i sak 2008/11247, 2008/1721 og 2012/1536:

«Ordlyden ”nødvendig” trekker i retning av at bestemmelsen stiller opp et krav om at parkeringsplassen er en forutsetning for bruken av de øvrige bruksenheter i eiendommen, det vil si at disse ikke kan nyttiggjøres uten å gjøre bruk av parkeringsplassen. Slik forstått kan kommunen ikke avslå begjæringen i tilfeller hvor organiseringen av seksjonene etter kommunens skjønn kunne vært organisert på en mer fornuftig måte.»

I tillegg vises det til Ot.prp nr. 33 1995-1996 side 28

”Som utgangspunkt bør eieren kunne bestemme hvilke deler av eiendommen som eventuelt skal inngå som deler av bruksenheter, og hvilke deler som skal være fellesarealer. Denne frihet bør etter departementets oppfatning imidlertid ikke være ubegrenset. Visse arealer bør alltid være fellesarealer. Dette vil for det første gjelde arealer som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter, for eksempel inngangsparti, trappeoppgang, heiser og søppelboder.»

Det er i sakene også vist til at Rundskriv H-3/98 side 10, som i tillegg til det som fremgår av lovens forarbeider trekker frem ”korridorar (...) og anna areal brukt til tilkomst”.

Konklusjonen i de tre sakene er at de aktuelle parkeringsplassene ikke var å anse som «nødvendig» i lovens forstand. Vi kan særlig merke oss argumentasjonen i sak 2008/11247, hvor kommunen hadde argumentert med at garasjen var eneste mulighet for parkering på eiendommen og at det ikke var lov å parkere i veien der eiendommen ligger. Fylkesmannen påpeker her at:

«[G]arasjen vil være nyttig for seksjonseierne i felleskap, men neppe «nødvendig» i lovens forstand. Mulighet for bruk av garasjen er ikke en forutsetning for bruken av de enkelte seksjoner.»

Ifølge lovens ordlyd, forarbeidene, rundskrivet og Fylkesmannens praksis vil dermed parkeringsplasser i utgangspunktet ikke være «nødvendig», med mindre de også har andre funksjoner, som for eksempel adkomst.

Videre fremhever Bergen kommune under intervjuet at de tillater at parkeringsplasser blir lagt som tilleggsdeler når det er tilstrekkelig parkeringsplasser til alle boenhetene. Så lenge alle boenhetene får parkeringsplass tillater kommunen at de overskytende parkeringsplassene blir lagt til en eller flere av bruksenheter. Det innebærer at en utbygger som har bygget flere parkeringsplasser enn boenheter kan beholde disse ved å beholde en bruksenhet som har fått de resterende parkeringsplassene som tilleggsareal. Dette gjør det mulig for utbygger å leie ut

både bruksenheten og de overskytende parkeringsplassene, frem til de overskytende parkeringsplassene blir solgt til de andre andelseierne, som parkeringsplass nummer to.

Drammen kommune fremhever, i motsetning til Oslo kommune, at de har en svært klar og tydelig praksis hvor de legger til grunn at parkeringsarealene skal være fellesareal hvis det ikke er nok parkeringsareal til alle – det vil si en parkeringsplass pr bruksenhet. Hvis det er flere parkeringsplasser enn bruksenheter blir det lagt til grunn at det kan opprettes tilleggsdeler i parkeringsarealene. Forutsatt at alle bruksenheter har fått en parkeringsplass som tilleggsareal, så kan enkelte bruksenheter få inntil en ekstra parkeringsplass som tilleggsareal. I tilfeller hvor det er overskytende parkeringsplasser i forhold til kravet i byggesaken tillater Drammen kommune at det opprettes egne næringsseksjoner, men da bare for de overskytende parkeringsplassene.

Praksisen med at Drammen kommune ikke tillater at en bruksenhet får mer enn en parkeringsplass som tilleggsdel ble behandlet som en del av klagesak 2009/1674 fra Fylkesmannen i Buskerud. Fylkesmannens konklusjon i den konkrete saken bygger på at § 6 annet ledd tredje punktum tilsa at parkeringsplassene ”etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov”. Vurderingen tar dermed utgangspunkt i den samme vurderingen som en har ved en tilleggsdel.

Fylkesmannen i Buskerud prøver derimot å trekke opp noen prinsipielle vurderinger av praksisen med å tillate maksimalt en ekstra parkeringsplass som tilleggsareal, ved å vise til uttalelsen fra KRD i brev av 17.10.2006 (her bare gjengitt deler av uttalelsene):

«Dersom det er flere parkeringsplasser enn det som er fastsatt i bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, kan parkeringsplassene inngå som tilleggsdel til bruksenheter. Hvis det ikke er flere parkeringsplasser enn det er stilt krav om, men det er flere parkeringsplasser enn det er bruksenheter i eiendommen, åpner eierseksjonslovens forarbeider og forvaltningspraksis for at én parkeringsplass kan inngå som tilleggsdel til hver bruksenhet.»

Høgskolen i Bergen kan vanskelig se at det er dekning for denne uspesifiserte og vage henvisningen til forarbeidene og forvaltningspraksis. Tvert imot tilsier praksis fra Bergen kommune og Oslo kommune det motsatte. Den tidligere siterte Høyesterettsdommen fra Rt. 2004 side 1711 sier også i avsnitt 25 at loven ikke har stilt spesielle krav til tilleggsdeler. Med utgangspunkt i rettskildene kan det på generelt grunnlag dermed ikke oppstilles regler som begrenser antallet parkeringsplasser eller andre tilleggsdeler (eksempelvis antall boder eller ulike deler av hagen) til de enkelte bruksenheter. Den rettskildemessige vekten av denne uttalelsen må dermed foreløpig anses som svært usikker når henvisningen ikke tilfredsstiller kravene til nøyaktighet.

Flere av utbyggerne kommenterte under intervjuene at de selvfølgelig må se på kostnader og inntekter ved utbyggingen av parkeringsplasser. I den sammenheng er det særlig kostnadskrevende å imøtekomme ulike føringer om parkeringsanlegg som blant annet fremgår av reguleringsplaner og parkeringsvedtekter. Bygging av parkeringsanlegg under bakken i de store byene er i den sammenheng utvilsomt det mest kostnadskrevende. For utbyggerne som ønsker størst mulig fleksibilitet med hensyn til kjøpegrupper er føringene på parkeringsanlegg med på å redusere denne fleksibiliteten. Enkelte kjøpegrupper vil ha en parkeringsplass, noen

vil ha to parkeringsplasser, mens andre ikke vil ha. Når en i tillegg stiller krav til at parkeringsanleggene skal være fellesareal reduseres denne fleksibiliteten ytterligere ved at samtlige bruksenheter får rettigheter som de ikke nødvendigvis har nytte av, men som de i første omgang må dekke kostnadene for gjennom kjøpesummen. I andre omgang må de også være med å dekke vedlikehold og påkostninger på parkeringsanlegget, selv om de ikke ønsker å bruke det.

Den praksis som legges til grunn i Oslo kommune i forhold til eierseksjonsloven gjør det mulig for utbyggerne å opptre mer fleksibelt med hensyn til fordeling av parkeringsplasser. For utbyggerne som da sitter igjen med et gitt antall leiligheter og et gitt antall parkeringsplasser vil det være lettere å selge disse separat, noe som gir større forutsigbarhet med hensyn til prosjektering og prising.

2.4 Forholdet til plan- og bygningsloven

Kommunen behandler og avgjør søknader om seksjonering, i tillegg er de også plan- og bygningsmyndighet. Dersom kommunen i en seksjoneringssak oppdager forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, har den derimot ikke hjemmel til å nekte seksjonering.

Forholdet må eventuelt forfølges etter plan- og bygningsloven. I ytterste konsekvens kan dette medføre at kommunen godkjenner seksjonering av en eiendom som ikke oppfyller krav etter plan- og bygningsloven.

Kommunene har gjennom den landsdekkende undersøkelsen blitt spurt om hvordan de ser på forholdet mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven når det gjelder manglende hjemmel til å nekte seksjonering hvis det er i strid med plan- og bygningsloven. Svarene ble gitt som kommentarer og i diagram 24 er disse kategorisert.

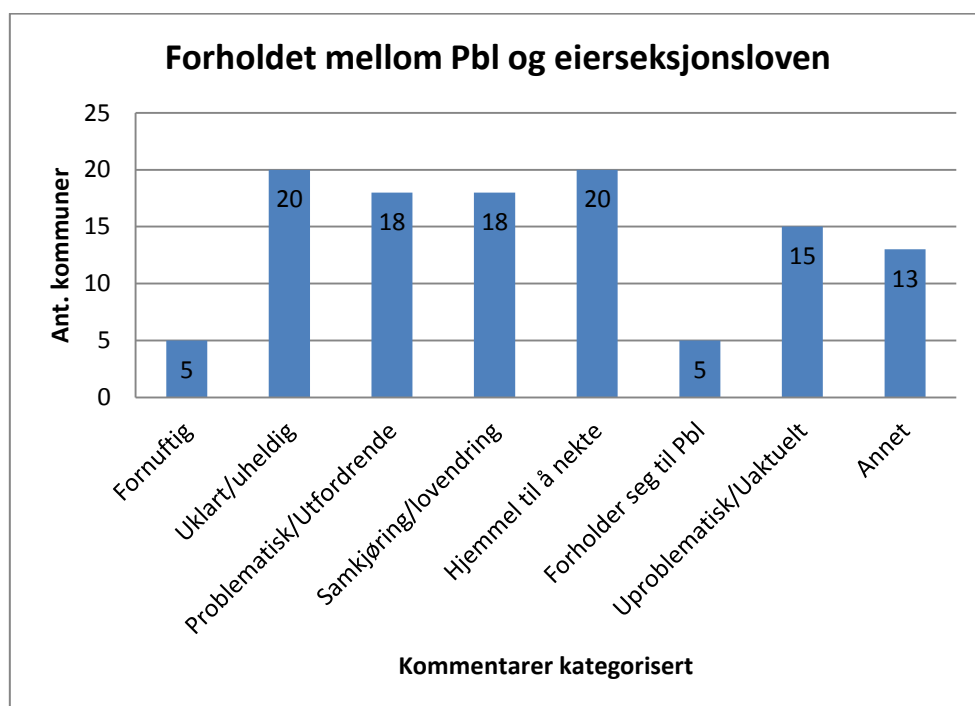


Diagram 24

Som vi ser av diagram 24 går 38 av kommentarene ut på at dette er uklart/uheldig og problematisk/utfordrende. 18 av kommentarene går på at det burde vært en samkjøring mellom lovene, eller at eierseksjonsloven burde vært endret. 20 av kommunene mener at man burde hatt hjemmel til å nekte seksjonering dersom bygget er i strid med plan- og bygningsloven. 5 av kommentarene går også på at dette er fornuftig. Noen av kommentarene som går på at det er systemet slik det er i dag er fornuftig, er blant annet:

- *Fornuftig i forhold til å få registrert faktiske boliger (jfr. boligadresseprosjektet). I og med at det meldes til bygningsmyndighetene blir det ryddet opp i en del forhold som ellers ikke ville kommet fram.*
- *Problematisk, men ser også hensikten med det spesielt på gamle bygg hvor hva som er godkjent ikke alltid finnes i kommunens system*
- *Problematisk, men samtidig greit å kunne vise til at godkjenning etter eierseksjonslov ikke innebærer noe godkjenning etter pbl. Dette presiseres i vedtaket. Det at bygget får et matrikkelnr gjør ikke saken hverken verre eller bedre.*

Som vi ser av kommentarene mener to av kommunene at forholdet mellom de aktuelle lovene er problematisk, men at de samtidig mener at skille er fornuftig.

Ser vi på kommentarene fra kategoriene Uklart/ulogisk og Problematisk/utfordrende er noen av kommentarene:

- *Unaturlig/ulogisk! I praksis oppretter vi en salgbar matrikkelenhet som kan bli veldig dyr hvis man kjøper og får krav etter PBL senere. Ikke godkjent etter PBL = ingen seksjonering!*
- *Dette er noe problematisk ved seksjonering der ulovlige innredede boenheter i kjeller/sokkel og loft kreves opprettet som seksjoner. Disse meldes inn til byggesakskontor for ulovlighetsoppfølging men det er alltid KJØPER av seksjon som får problemene*
- *Jeg trodde vi hadde hjemmel til dette... Har nettopp nektet en seksjonering der avgrensning mellom to boenheter ikke var i tråd med godkjente bruksendring*
- *Uklart, kan nekte deling, men kan ikke nekte seksjonering???*
- *Kan være en utfordring i enkeltsaker, men det løser seg stort sett greit.*

I forbindelse med spørsmålet om minimumskravene i § 6 syvende ledd burde vært endret (behandlet i kapittel 2.1) fikk vi flere kommentarer som i realiteten knyttet seg til forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Det ble blant annet fremhevet:

- *Hadde vært fint med en samkjøring av ord og uttrykk med pbl*
- *Bør også tilfredsstillende PBLs krav*
- *Strengere krav i forhold til lovliggheit - pbl.*
- *Vi har funnet det hensiktsmessig å også kreve dokumentasjon (egenerklæring) på el-skap og stoppekran for vann innenfor egen seksjon eller i fellesareal*

Totalt 7 av de 16 kommunene som har svart, trekker frem at minimumskravene fremstår som mangelfulle i forhold til plan- og bygningsloven.

Av kommunene som har svart at minimumskravene fremstår som nødvendige og hensiktsmessige var det få kommentarer, men noen av kommentarene er blant annet at:

- *Det hadde vært en fordel med en klarere presisering av hva som regnes som "ferdig".*
- *For å sikre at seksjonen er en fullverdig boenhet*
- *Lova kan gjerne vere meir presis på mange andre område.*
- *Det burde være nok at de tilfredsstiller TEK*

Uavhengig av synet på minimumskravene i § 6 syvende ledd viser dette at kommunene er opptatt av forholdet til plan- og bygningsloven.

Videre har vi spurt kommunene hvordan forholdet mellom plan- og bygningsloven er ivaretatt gjennom arbeidsdeling og organisering i kommunen. På dette spørsmålet hadde kommunene følgende svaralternativ, med mulighet for å velge flere alternativer:

- *Saksbehandler behandler både saker etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven*
- *Egne rutiner om intern varsling til annen (/andre) avdeling(er)*
- *Ingen kobling mellom saksbehandling etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven*
- *Eksterne konsulenter behandler søknader om eiendomsseksjonering og har krav til varsling av kommunen*
- *Eksterne konsulenter behandler søknader om eiendomsseksjonering og har ikke krav til varsling av kommunen*
- *Annet (eventuelt spesifiser i kommentarfelt)*

Fordelingen av svarene er vist i diagram 25.

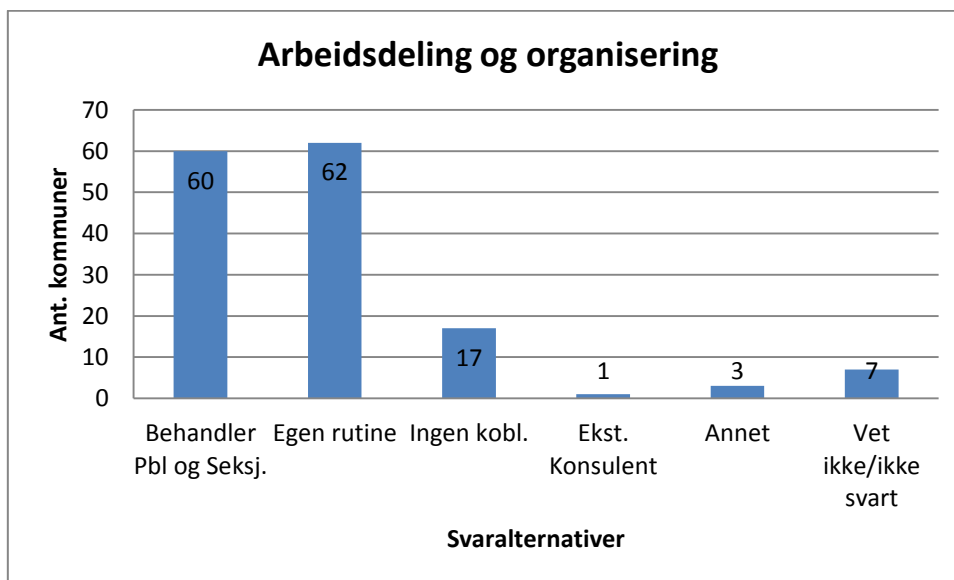


Diagram 25

Som vi ser av diagram 25 har 60 kommuner svart at samme saksbehandler behandler både saker etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. 62 har svart at de har egne rutiner om intern melding til annen(/andre) avdeling(er).

Sortert på kommunestørrelse gir dette oss fordelingen som vist i diagram 26.



Diagram 26

Som vi ser av diagram 26 svarer 48 % av de små kommunene og 48 % av de mellomstore kommunene at saksbehandler behandler både saker etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. Bare 12 % av de store kommunene har svart at saksbehandler behandler både saker etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. De store kommunene har derimot i langt større grad egne rutiner om intern melding til annen(/andre) avdeling(er). Hele 64 % av de store kommunene sier at egne rutiner, mot 37 % av de mellomstore og 32 % av de små kommunene. Det er også flest store kommuner som svarer at det er ingen kobling mellom saksbehandling etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven, med 15 % mot 13 % av de mellomstore og 6 % av de små kommunene.

Oslo kommune har pr. dags dato ikke rutiner for å melde fra om ulovligheter til tilsyn, men tema er hele tiden til vurdering. De opplyser videre at praksisen imidlertid er litt varierende, da enkelte ulovligheter blir meldt til tilsyn.

Videre har vi spurt kommunene om begrepet fellesareal i eierseksjonsloven fremstår som uklart på bakgrunn av krav til fellesareal i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Resultatet i diagram 27 viser oss at 107 kommuner mener dette fremstår som klart.

Sorterer vi dette på kommunestørrelser svarer 28 % av de store kommunene at dette fremstår som uklart, mot 16 % av de mellomstore og 13 % av de små kommunene.

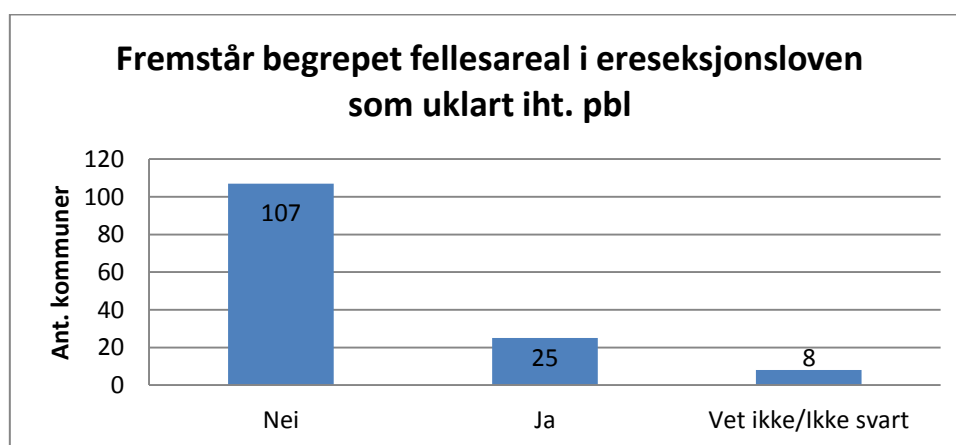


Diagram 27

Som vi allerede har vist til tidligere, er svært mange av klagesakene fra Fylkesmannen knyttet til forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. I forhold til KRD sin kravspesifikasjon, som danner grunnlaget for denne rapporten, kan en konkludere med at forholdet mellom lovene må anses som en gjenganger blant klagesakene.

Det er imidlertid verdt å merke seg at en for det første har relativt få klagesaker i forhold til antall seksjoneringsaker. For det andre er klagesakene som knytter seg til forholdet mellom lovene knyttet opp mot både § 6 første ledd, andre ledd, femte ledd, sjette ledd og syvende ledd. Mange av klagesakene til § 6 første, andre og syvende ledd er allerede grundig presentert tidligere, samt at § 6 femte ledd vil bli presentert i kapittel 2.5. Vi vil derfor se nærmere på sakene som er, eller kanskje burde vært knyttet opp mot § 6 sjette ledd i dette kapittelet.

Fra praksis kan det her vises til Fylkesmannen i Hordaland, som i sak 2006/10749 gir uttrykk for følgende tolkning:

«Kommunen har avslått begjæringa om seksjonering med heimel i esl § 6, 1. ledd siste punktum, som har slik ordlyd:

”Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.”

Kommunen har grunngeve avslaget med at inndelinga er meningslaus i høve reguleringsføremålet. Klagar har gjort gjeldande at dette utgjer ei feil lovforståing, då kommunen ikkje har høve til å ta omsyn til reguleringsføremålet i høve [til] denne føreseгна. Fylkesmannen er samd med klagar i at § 6, 1. ledd siste punktum rettar seg mot den fysiske inndelinga av dei enkelte seksjonane, og at det ikkje er høve til å ta omsyn til reguleringsføremål i den vurderinga kommunen skal gjere etter denne føreseгна. Dei andre vilkåra som vert stilt opp for seksjonering i § 6, 1. ledd omhandlar fysiske forhold ved seksjonen, og ut frå samanhengen er det difor naturleg å slutte at det også er slike forhold siste setninga i leddet er meint å regulere. Forholdet mellom bruksføremål og planføremål er derimot regulert i § 6, 6. ledd. Ei slik forståing følgjer etter Fylkesmannen si vurdering også av Kommunal- og regionaldepartementet sitt rundskriv H-3/98 side 11, nest siste avsnitt, der det går fram at inndelinga skal gje ei føremålsteneleg ”avgrensing av dei enkelte brukseiningane. Dette gjeld både i forhold til hovuddelen av brukseininga og for eventuelle tilleggssdelar”. Ei naturleg forståing av denne uttala er at det dreier seg om den innbyrdes fysiske inndelinga av dei enkelte seksjonane.

Fylkesmannen meiner etter dette at kommunen si avgjerd er lovstridig og difor ugyldig.»

Kommunen har i denne saken utvilsomt brukt feil avslagshjemmel når seksjoneringsaken er avvist med utgangspunkt i § 6 første ledd, og begrunnelsen er knyttet til reguleringsformålet. Fylkesmannen har vidare i siste setning av dette sitatet lagt til grunn at seksjoneringsaken ikke er i strid med § 6. Hvorvidt denne vurderingen ville blitt annerledes hvis vurderingen i sterkere grad var knyttet til § 6 sjette ledd er det vanskelig å si noe konkret om i denne saken ut fra Fylkesmannens avgjørelse. På generelt grunnlag er denne saken derimot et eksempel på at flere kommuner legger til grunn en utvidende tolkning av henvisningene til plan- og bygningsloven.

Som i mange andre saker hvor Fylkesmannen har kommet til en annen konklusjon enn kommunen er det ut fra det foreliggende materiale grunnlag for å stille spørsmålet om kommunene bare har brukt feil avslagshjemmel, eller om de har tolket henvisning til plan- og bygningsloven feil.

Fylkesmannens praksis viser at man i 18 saker har brukt § 6 sjette ledd som hjemmelsgrunnlag. I 10 av sakene har det vært eneste eller det sentrale hjemmelsgrunnlag fra Fylkesmannen. I sak 2001/04669 fra Fylkesmannen i Vest-Agder og sak 2009/9437 har derimot kommunene bedt om Fylkesmannens uttalelse, slik at vi reelt har 8 klagesaker. At kommuner velger å be Fylkesmannen om uttalelser viser også at henvisningen fra § 6 sjette ledd til plan- og bygningsloven fremstår som uklar/komplisert. Hvis vi ser nærmere på de 8 klagesakene, er 4 av dem som tidligere nevnt fra Hvaler kommune. Det som kan være av interesse å nevne i denne sammenheng er at Hvaler kommune oppgir at de har 0 årsverk avsatt til seksjoneringsaker. Sakene er med andre ord behandlet av andre enn kommunens ansatte. Et annet viktig poeng er at Fylkesmannen i 5 av de 8 klagesakene har opphevet kommunens vedtak om å nekte seksjonering.

Hvis vi ser nærmere på de prinsipielle sidene ved Fylkesmannens praksis i tilknytning til § 6 sjette ledd er det sentrale spørsmålet i de 8 klagesakene; om seksjonering eller reseksjonering vil være i strid med arealplanformålet. Felles for de 8 klagesakene er at rekvirenten ved seksjonering eller reseksjonering ønsker å opprette enerett til bruk for de nye seksjonene i deler av året, mens det i ulik grad vil være plikt til tilbakeleie/utleie ut andre deler av året (typisk i turistsesongen). Modellen med salg av eierseksjon, med plikt å tilbakeleie vil i stor grad være av økonomisk gunstig både for den som driver feriesenteret/hotellet og eieren. Kommunens vurdering er i disse sakene at denne eneretten til bruk i deler av året vil innebære at formålet med seksjonene er endret til bolig eller fritidsbolig.

Praksis fra Fylkesmannen er ikke ensartet, og det er ikke grunnlag for å se at for eksempel Fylkesmannen i Østfold, som har hatt 5 av sakene, oppstiller klare vilkår eller utvikling av praksis i den ene eller andre retning. Som eksempel på dette kan det vises til klagesak 2001/03673. Fylkesmannen i Østfold har i klagesak 2001/03673 (som er den eldste saken hvor det er gitt medhold) konklusjonen:

«Fylkesmannen ser at det kan bli vanskelig for kommunen å følge opp at de enkelte seksjonene blir brukt til utleieformål slik forutsetningen er, men vi kan ikke se at eierseksjonsloven kan hindre seksjonering i dette tilfellet. Fylkesmannen har vært i tvil om avgjørelsen.»

Selv om Fylkesmannen her gir uttrykk for tvil, er det av interesse å se nærmere på klagesak 2003/11052, hvor samme rekvirent ønsker å reseksjonere samme eiendom. Også denne gangen er konklusjonen:

«Fylkesmannen har foretatt en selvstendig vurdering av hvorvidt en ytterligere seksjonering vil være i strid med formålet og finner at så ikke er tilfelle. Alle seksjonene vil fremdeles være seksjonert til næringsformål. Dette er i samsvar med reguleringsformålet. Fylkesmannen kan ikke se at eierseksjonsloven gir anledning til å nekte seksjonering så lenge formålet etter eierseksjonsloven er i samsvar med gjeldende arealplanformål.»

Av de sakene hvor Fylkesmannen har stadfestet kommunens avslag om seksjonering er klagesak 2000/0189 fra Fylkesmannen i Vest-Agder den eldste saken. Prinsipielt er det i denne saken uttalt at

«Når det gjelder vurderingen av om boligformålet etter eierseksjonsloven er i samsvar med arealplanformålet, finner Fylkesmannen at det ikke kan legges avgjørende vekt på angivelsen av formålet etter eierseksjonsloven, da eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ikke har sammeformålsangivelser. Men det vil være et moment i en helhetsvurdering. I reguleringsbestemmelsene av 21.10.74 er området angitt som Byggeområde-f Herberge og bevertningsvirksomhet. Det er for øvrig ikke noe i reguleringsbestemmelsene som regulerer de i klagen anførte forhold. Reguleringsformålet 'Herberge og bevertningsvirksomhet', må forstås som et formål hvor det forutsettes en hyppig/rullerende utskifting av personer. Formålet er vesentlig annerledes enn for eksempel "Byggeområde – fritidsbolig".»

Det er ikke tvil om at mange kommuner har vanskelig for å skille mellom formålsangivelsene i de to lovene. I denne konkrete saken konkluderte Fylkesmannen i Vest-Agder med at:

«Seksjonene vil i store deler av året være i bruk for en eier, til rent boligformål (fritidsbolig). At seksjonene forutsettes leid ut til flere personer resten av året, endrer ikke formålet til næring. Fylkesmannen anser etter dette de omsøkte seksjonene som boligseksjoner, da de skal brukes til boligformål.»

Fylkesmannen i Østfold har brukt samme argumentasjon med samme konklusjon i klagesak 2005/80.

I klagesak 2003/10490 har derimot Fylkesmannen i Oppland etter konkret vurdering kommet til den motsatte konklusjonen i en lignende sak. Her er det argumentert med at:

«Når det gjeld den konkrete vurdering av søknaden i høve til lovleg bruk, så meiner fylkesmannen at kommunen må foreta ei konkret vurdering av den søknaden som er fremja. Dette inneber rn.a. ei vurdering av den driftsforma som følgjer av vedtektene, eventuell plikt til å leige ut og omfanget av denne plikta. Men som nemnt ovafor er det føresett at kommunen berre skal nekte i dei klåre tilfella, og at det utover dette er sanksjonssystemet etter plan- og bygningslova som rammar ulovleg bruk.»

Tilsynelatende er det her gjort en grundig vurdering av den konkrete saken, samt at Fylkesmannen i Oppland har brukt samme argumentasjon som Fylkesmannen i Østfold brukte i klagesak 2003/11052 (sitert ovenfor).

Som nevnt ovenfor påpekte Fylkesmannen i Østfold i klagesak 2001/03673 at «det kan bli vanskelig for kommunen å følge opp at de enkelte seksjonene blir brukt til utleieformål». Tilsvarende argumentasjon kom til uttrykk i klagesak 2007/1430 fra Fylkesmannen i Hordaland, hvor det ble sagt at:

«I den reviderte seksjoneringssøknaden har klagar søkt om å få seksjonert einingane som næringsseksjonar. Då formåla såleis er samanfallande tyder det på at vilkåra i § 6, 6. ledd er oppfylt.

Kommunen har likevel avslått seksjonering med den grunngeving at formålet med seksjoneringa er å selje dei einskilte einingane til bruk som fritidsbustader. Etter Fylkesmannen si vurdering inneber dette ei feil forståing av § 6, 6. ledd. Etter ordlyden er det det formålet som er oppgitt i seksjoneringsøknaden som skal være samanfallande med arealplanformålet, og ikkje ei vurdering av kva seksjonane kan kome til å verte nytta til. Forarbeida til lova inneheld ikkje utsegner som tyder på at ein må forstå lova på anna vis, og det gjer heller ikkje Kommunal- og regionaldepartementet sitt rundskriv H-3/98.

Fylkesmannen tilføyer at ein eventuell bruk av ein næringsseksjon som fritidsbustad ikkje vil kunne skje utan reseksjonering og reguleringsendring, eventuelt dispensasjon frå reguleringsplanen. Kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova handheve ein eventuell ulovleg bruk. Vi tilføyer også at det vedtaket frå Fylkesmannen i Vest-Agder som kommunen hadde lagt ved sakspapira omhandlar eit anna tilfelle enn denne saka, då det der vart søkt om seksjonering til bustadformål i eit område som var regulert til næring.»

Denne avgjørelsen førte til at KRD den 27.4.2010 kom med følgende prinsipputtalelse:

«Man kan ikke avgjøre hva vil bli brukt til ut fra byggets utseende eller innredning. Bygninger med stue, soverom, kjøkken, bad og toalett blir vanligvis bygget med sikte på beboelse eller fritidsbeboelse. Dersom bruksenheten skal brukes slik, vil riktig seksjoneringsangivelse være boligseksjon. Det er derimot ikke noe i veien for at anlegg av slike enheter brukes som utleieenheter i turistnæring og at man ønsker å sikre at enhetene fortsatt skal brukes til slike formål. Eierseksjonsloven inneholder ikke forbud mot seksjonering av slike anlegg, men forutsetningen må være at bruksenheten fortsatt skal brukes som ledd i hotell- eller turistnæring. Seksjonen må i så fall angis som næringsseksjoner, og annet bruk vil være i strid med eierseksjonsloven § 19 tredje ledd og plan- og bygningslovgivningen.»²

Prinsipputtalelsen er gjengitt i klagesak 2011/3732 fra Fylkesmannen i Østfold, hvor rådmannen i tråd med uttalelsen hadde lagt frem forslag om at reseksjoneringen skulle vedtas av kommunestyret. Saken hadde klare fellestrekk med både klagesak 2003/10490 fra Fylkesmannen i Oppland og klagesak 2007/1430 fra Fylkesmannen i Hordaland. Kommunestyret valgte likevel ved behandlingen av saken å fatte vedtak om at reseksjonering tillates ikke, uten noen nærmere begrunnelse verken ved behandling første gang eller ved klagen. Fylkesmannen opphevet dermed vedtaket etter forvaltningsloven § 41 som et ugyldig vedtak på bakgrunn av saksbehandlingsfeil. Det fremstår i denne saken som at kommunestyret legger til grunn at de her har et kommunalt selvstyre som gir dem grunnlag for å utøve skjønn i forhold til eierseksjonsloven, på samme måte som enkelte av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

² Det skal presiseres at de øvrige sameierne derimot må håndheve denne bruken privatrettslig etter eierseksjonsloven § 19 tredje ledd.

Avslutningsvis kan en i forhold til Fylkesmannens praksis til eierseksjonsloven § 6 sjette trekke frem klagesak 2012/3972 fra Fylkesmannen i Østfold. Saken gjaldt gyldigheten av et seksjoneringsforbud i reguleringsplan. Det er i saken vist til Ot.prp nr. 32 2007-2008 side 233:

«Utenfor reguleringshjemmelen faller også forhold av privatrettslig karakter. Det kan derfor ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltaking i velforening. Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering etter eierseksjonsloven. Det kan likevel gis bestemmelser som setter forbud mot oppdeling av turistanlegg, f.eks. forbud mot å fradele utleieenheter som er planlagt for felles næringsdrift.»

I tillegg har Fylkesmannen gjort en vurdering av de legislative hensynene bak regelen:

«Dersom bebyggelsen på eiendommen benyttes som utleiehytte i næringsøyemed, vil bruken av hyttene være tilgjengelig for en større krets av personer, enn om de hovedsakelig brukes som private hytte[r]. Leietakere, som benytter hyttene kortere perioder av gangen, vil ikke ha det samme 'eierforholdet' til omgivelsene rundt, og i mindre grad legge til rette for privatiserende tiltak i hyttas nærområde på en måte som går på bekostning av allmennhetens interesser.»

Fylkesmannen har på dette grunnlaget stadfestet kommunens vedtak om avslag på seksjoneringssøknaden. Det skal i denne sammenheng bemerkes at Fylkesmannen har mottatt omgjøringsbegjæring og varsel om søksmål – saken er nå ifølge Fylkesmannen oversendt til KRD.

2.5 Seksjonering av planlagt ny bebyggelse

En kan enten seksjonere bestående bygninger som er ferdig utbygd eller planlagte bygninger hvor igangsettelsestillatelse foreligger jfr § 6 femte ledd. Det betyr at en ikke kan seksjonere en kombinasjon av bestående bygninger og planlagte bygninger som ikke er ferdig utbygd. I disse tilfellene har en derfor valget mellom å avvente seksjoneringen til hele bygningen er ferdig utbygd, eller først seksjonere bestående bygning for deretter å reseksjonere hele bygningen når den nye bygningsmassen er ferdig utbygd. En bestående bygning er ifølge Hagen, Lilleholt og Wyller (1999) side 52 ferdig utbygd når bruksenheten fysisk oppfyller alle kravene i eierseksjonsloven, og det er således ikke krav om at ferdigattest må foreligge jfr Rundskriv H-3/98 side 14.

Reglene gir grunnlag for betydelig skjønnsutøvelse når kommunene skal ta stilling til om vilkårene er oppfylt for disse tre situasjonene. Vi ønsker å få kartlagt kommunens praktisering av disse reglene.

I undersøkelsen til kommunene ba vi de anslå fordelingen av mottatte saker i prosent. Svaralternativene var:

- *Planlagt bebyggelse på ubebygd tomt*
- *Bestående bygg*
- *Seksjonering/Reseksjonering av bestående bygg med ny planlagt tilleggsbebyggelse*

På landsbasis svarer kommunene gjennomsnittlig at 45 % av søknadene omhandler planlagt bebyggelse på ubebygd tomt, 44 % av søknadene omhandler bestående bygg, og 9 % omhandler seksjonering/reseksjonering av bestående bygg med planlagt tilleggsbebyggelse

Tabell 4 viser oss gjennomsnittlig fordeling av svaralternativene sortert på kommunestørrelser.

Fordeling av saker - Kommunestørrelse			
	Planlagt bebyggelse på ubebygd tomt	Bestående bygg	Seksj./resek av bestående bygg med planlagt tillegg
Små	47 %	41 %	8 %
Mellomstore	51 %	40 %	9 %
Store	41 %	48 %	10 %

Tabell 4

Som vi ser av tabell 4 har de store kommunene en gjennomsnittlig overvekt av seksjoneringssaker i bestående bygg med 48 %. De små og mellomstore kommunene har en gjennomsnittlig overvekt av seksjoneringssaker for planlagt bebyggelse på ubebygd tomt. Resultatene er gjennomsnittet av mottatte svar. Svarene fordeler seg mellom 0-100 %

Videre har vi spurt kommunene om den skjønsmessige vurderingen fremstår som enkel eller komplisert. Kommunene hadde også mulighet til å presisere hvordan de utøver sitt skjønn i et kommentarfelt.

Fordelingen av mottatte svar er vist i diagram 28.

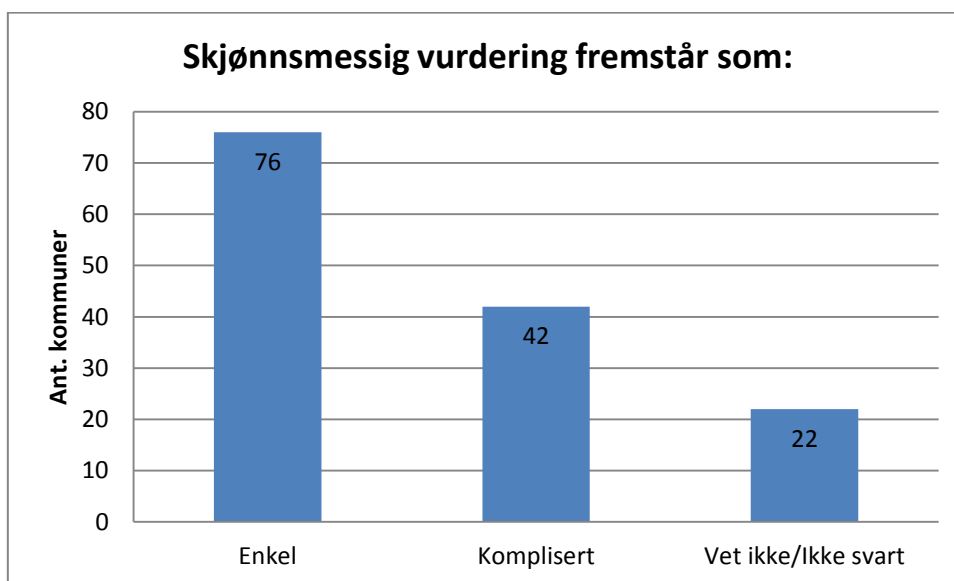


Diagram 28

Flertallet med 76 svar mener at den skjønnsmessige vurderingen fremstår som enkel.

For å få et inntrykk av hva som er komplisert med den skjønnsmessige vurderingen trekker vi frem et utdrag av kommentarene:

- *Påbygg/tilbygg kan utbygger definere som ny bygg og dermed forlange seksjonering før det er ferdig utbygd.*
- *Det kan være komplisert å vurdere om bygg kan seksjoneres i bolig og næring når de ønsker ombygging/tilbygg til bolig/næring*
- *Må stole på søker framstilling av byggprosjektet.*
- *Kan være komplisert, kommer helt an på type sak/bygning/er*

Kommunene som mener at den skjønnsmessige vurderingen fremstår som enkel har blant annet kommet med disse kommentarene:

- *Avventer byggesaken før reseksjonering gjennomføres.*
- *Kan seksjonere ved IG for ny bebyggelse.*
- *Ulogisk å ha ulike regler for de 3 typene.*

2.6 Seksjoneringsbegjæringen

I § 7 finner en reglene for hvilke dokumenter hjemmelshaverne må sende til kommunen ved søknad om seksjonering. Seksjoneringsbegjæringen som skal fylles ut må i henhold til § 7 første ledd inneholde a) eiendommens betegnelse (som gårdsnummer, bruksnummer – eventuelt festenummer), b) de enkelte seksjoners formål, c) sameiebrøk for hver seksjon og d) vedtektene for sameiet. Søknaden skal også inneholde en detaljert situasjonsplan over eiendommen, hvor grensene for ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i bruksenhet tydelig skal angis, samt plantegninger over samtlige av bygningens etasjer som viser grensene for hver enkelt bruksenhet, forslag til seksjonsnummer og en angivelse av hvordan det enkelte rom skal brukes jfr § 7 andre ledd. Til slutt må de også ha med en egenerklæring på at seksjoneringen er gjennomført etter lovens vilkår og ”en liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen” jfr § 7 tredje ledd. Denne listen brukes av kommunene, som orienterer leierne om seksjoneringen, klageadgang og rettigheter etter kapittel III jfr § 9 tredje ledd.

Det særegne med seksjoneringsbegjæringen for eierseksjonssameier knytter seg til den detaljerte situasjonsplanen som er undergitt kommunal behandling, og kravet til liste med leietakere (leietakerlistene omtales i kapittel 2.8). Den detaljerte situasjonsplanen innebærer at det stilles krav til nøyaktighet fra både hjemmelshaverne og kommunens saksbehandlere. Dette innebærer at både utfylling og kontroll av seksjoneringsbegjæringen er en tidkrevende prosess.

Det er opp til hver enkelt kommune å vurdere om kravene for godkjenning er oppfylt jfr § 8 andre ledd. I praksis skyldes de fleste avslagene unøyaktig utforming av det skriftlige materiale (særlig situasjonsplanen), at kravene knyttet til eierseksjonens hoveddel ikke er oppfylt, eller at en ønsker å seksjonere en kombinasjon av bestående og planlagte bygninger.

En av utbyggerne som ble intervjuet viste til at enkelte kommuner stiller egne krav til dokumentene som følger seksjoneringsbegjæringen. Selv om loven ikke oppstiller konkrete krav til tegningsmaterialet med hensyn til for eksempel målestokk, hadde utbyggeren fått seksjoneringsbegjæringer i retur fra to ulike kommuner under henvisning til at materialet var i feil målestokk eller at det var feil størrelse på papiret i situasjonsplanen. I denne sammenheng kan vi vise til presiseringene fra Rundskriv H-3/98 side 15:

«I lova er det ikkje stilt krav om at situasjonsplanen skal ha en viss målestokk. Om den situasjonsplanen som følgjer kravsmålet er god nok, må kommunen vurdere konkret i det enkelte tilfellet. I dei tilfella der ein skal merke av tilleggsdeler, vil kravet til målestokk vere annleis enn om slike areal ikkje vere med. Det avgjerande må i alle høve vere om planen har storleik som klart viser det ein skal avmerkje.»

En kommunal praksis med konkrete krav om bestemt målestokk og størrelse på papir kan således ikke anses som god utøvelse av skjønn i disse tilfellene. Konkret viste utbyggeren til at dette bare gjaldt to kommuner som stilte krav til målestokk, og at disse ikke hadde sammenfallende krav.

Som en kuriositet kan vi i tilknytning til behandlingen av seksjonsbegjæringen også bemerke at eierseksjonsloven § 7 eller § 8 med fordel kunne hatt en henvisning til § 5 første ledd i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Dette ville gitt en mer helhetlig oversikt i eierseksjonsloven.

2.7 Særlig om kombinasjonen seksjonering og anleggseiendommer

Ved innføringen av matrikkelloven fra 1.1.2010 ble anleggseiendom offisielt en egen matrikkelenhet. Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning eller konstruksjon dersom det er mer formålstjenlig å opprette et eierseksjonssameie, jfr matrikkellova § 11 fjerde ledd. Kommunen må ta stilling til om enheten skal opprettes som eierseksjon eller som anleggseiendom ved behandling av søknad om å opprette anleggseiendom. I denne rapporten vil vi derfor kartlegge praksis på dette området.

På spørsmålet om kommunene har nektet rekvirent å opprette anleggseiendom fordi det er mer hensiktsmessig å opprette eierseksjonssameie, fordeler svarene seg som vist i diagram 29. Ved bare å se på diagram 29, kan det se ut som om kommunene svært sjelden nekter rekvirent å opprette anleggseiendom fordi det er mer hensiktsmessig å opprette eierseksjonssameie, da 121 kommuner har svart nei. Ser man derimot nærmere på kommentarene til spørsmålet, ser man at blant de 121 kommunene som har svart nei går 90 % av kommentarene ut på at de ikke har hatt søknader om anleggseiendom enda. De resterende 10 % av kommentarene sier blant annet:

- *Det bør være eiers valg hvordan han/hun organiserer sin eiendom*
- *Men sak vil snart komme til behandling*
- *Uklart regelverk om hvem som bestemmer/klagerett*

Ser vi nærmere på kommentarene fra kommunene som har svart at de har nektet opprettelse av anleggseiendom fordi det er mer hensiktsmessig å seksjonere, så lyder kommentarene som følger:

- *Større boligsameier*
- *Disse søknadene behandles av en annen avdeling (byplan)*

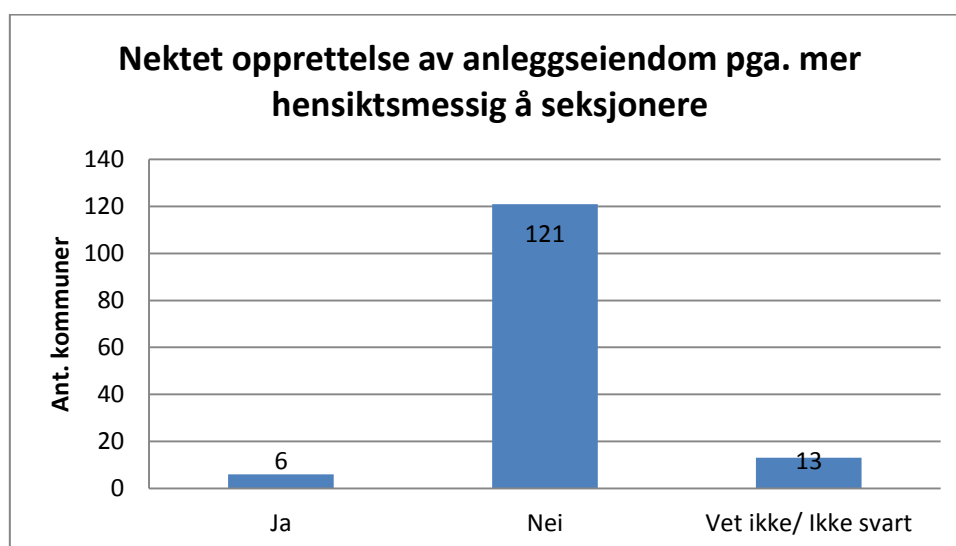


Diagram 29

Ser vi nærmere på mottatte svar fordelt på kommunestørrelse, ser vi at 13 % av de store kommunene svarer at de har nektet rekvirent å opprette anleggseiendom fordi det er mer hensiktsmessig å seksjonere. Bare 2 % av de mellomstore og 2 % av de små kommunene har svart ja på samme spørsmål.

2.8 Leietakers kjøperett

Ved seksjonering av bestående bygg har leier av bolig i eiendommen rett til å kjøpe den aktuelle seksjonen (boligen) til redusert pris. Regelen har sin bakgrunn i det boligpolitiske målet om at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig. Kjøperetten ble også innført for å imøtekomme en av hovedinnvendingene mot å åpne for seksjonering av bestående leiegårder; at seksjonering utgjorde en trussel mot leiere i bygningen. Disse risikerte at seksjonen ble solgt til andre uten at de selv fikk tilbud om å kjøpe.

For å få et innblikk i hvor aktuell kjøperetten er, har vi derfor spurt kommunene hvor ofte det er leietakere i boligen på seksjoneringstidspunktet ifølge søknadene. Som diagram 30 viser oss har 113 kommuner svart at dette forekommer i 0-20 % av søknadene som er minste svaralternativ. 18 kommuner har svart at dette forekommer i mer enn 20 % av søknadene.

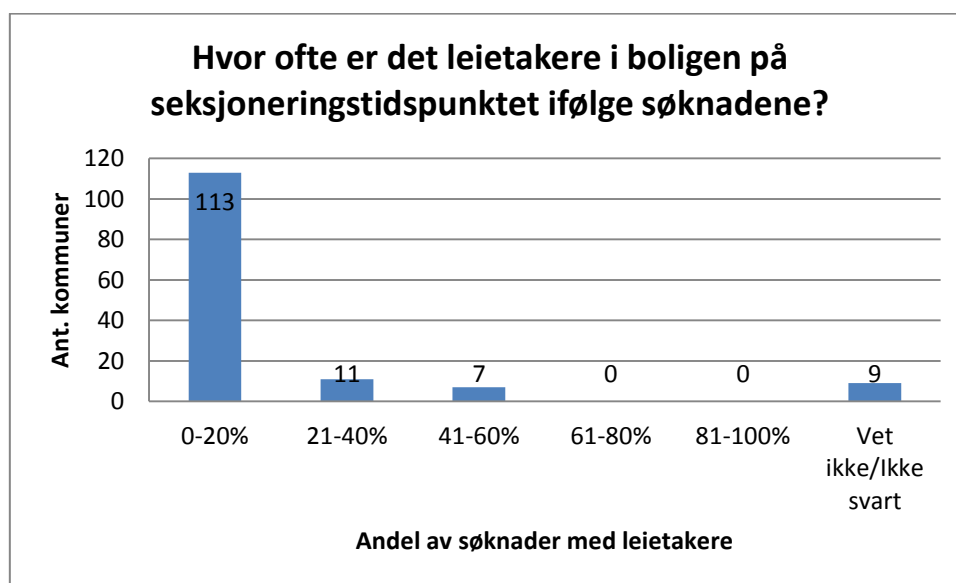


Diagram 30

Videre spurte vi kommunene om de kjente til hvor ofte leietaker bruker kjøperetten. Dette kan vi normalt sett ikke forvente at kommunene kan vite, men samtidig kan det forekomme at leietaker henvender seg til kommunen etter at de mottar seksjoneringsvedtaket og at kommunen blir informert på denne måten.

Resultatet fra undersøkelsen viser at 118 kommuner har svart at de ikke kjenner til hvor ofte kjøperetten blir brukt, mens 12 kommuner har svart at kjøperetten blir brukt i 0-20 % av tilfellene.

Av de 12 kommunene som har svart at kjøperetten blir brukt i 0-20 % av tilfellene er fordelingen på kommunestørrelser 6 % av de små kommunene, 8 % av de mellomstore og 13 % av de store kommunene.

For å få en oversikt over hvordan kjøperetten blir praktisert har vi gjennomgått seksjoneringsaker fra Bergen kommune de siste 3 årene, hvor det har forelagt lister med leietakere. Listene har totalt inneholdt 200 leietakere hvorav 196 var relevant. Vi har fått kontakt med 94 tidligere leietakere. Av disse 94 var det 88 som var villige til å gi oss utdypende opplysninger om hvordan de opplevde praksisen med kjøperetten. Vi mener at 88 leietakere gir oss et godt grunnlag for å kunne vise hvordan leietakerne opplever praksisen med kjøperett. Diagram 31 viser fordelingen av de 196 leietakerne, med hvem som har svart og hvem vi ikke har fått fatt i eller som ikke har hatt kjøperett. Undersøkelsen ble gjort som intervju, hvor spørsmålene i ettertid har blitt kodet.

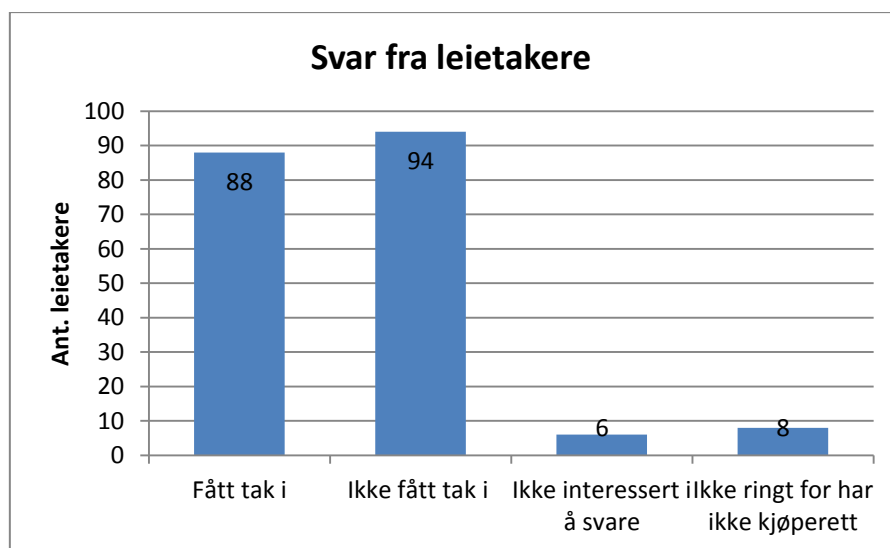


Diagram 31

Av de 88 leietakerne som gav oss innsyn i deres erfaringer med kjøperetten, har bare 30 leietakere i diagram 32 oppgitt at de har blitt tilbudt å få kjøpe leiligheten i henhold til kapittel III i eierseksjonsloven om kjøperett. 50 respondenter oppgir at de ikke har fått dette tilbudet. De 8 siste respondentene oppgir at de er i familie med rekvirenten og at de har egen avtale med hensyn til kjøperetten.

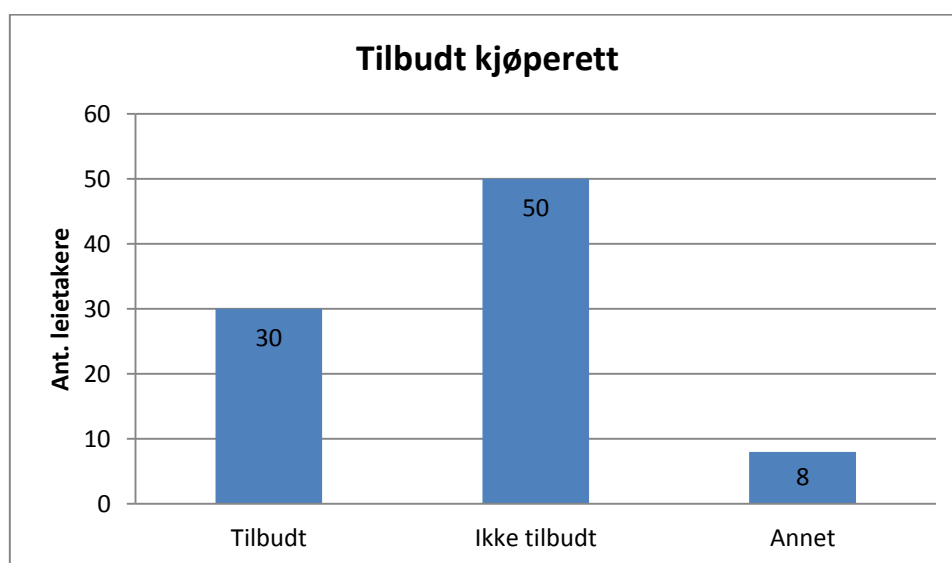


Diagram 32

Videre har vi sett nærmere på hvem som har benyttet seg av kjøperetten. Som vi ser av diagram 33, er det bare 10 leietakere som har benyttet seg av kjøperetten. Av disse 10 har den ene leietakeren ikke blitt opplyst om kjøperetten, men kjente selv til reglene om kjøperetten. 21 leietakere har ikke benyttet seg av kjøperetten.

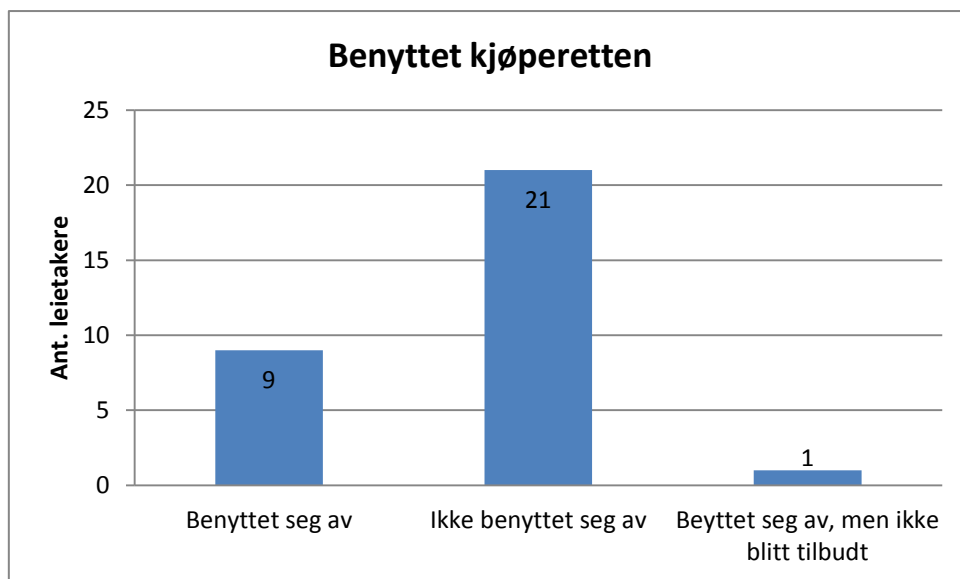


Diagram 33

Av de 21 leietakerne som oppgir at de ikke benyttet seg av kjøperetten i diagram 33, har vi spurt hvorfor de ikke benyttet seg av dette. Diagram 34 viser fordelingen av mottatte svar. Som vi ser svarer 10 av 21 at de ikke var interessert i leiligheten, selv om tilbudet etter loven skal ligge 20 % under markedsverdi. Av undersøkelsen går det også frem at 5 av disse 21 leietakerne ikke benyttet seg av kjøperetten fordi prisen var for høy eller de ble ikke opplyst om at de kunne kjøpe til 80 % av markedsverdi.

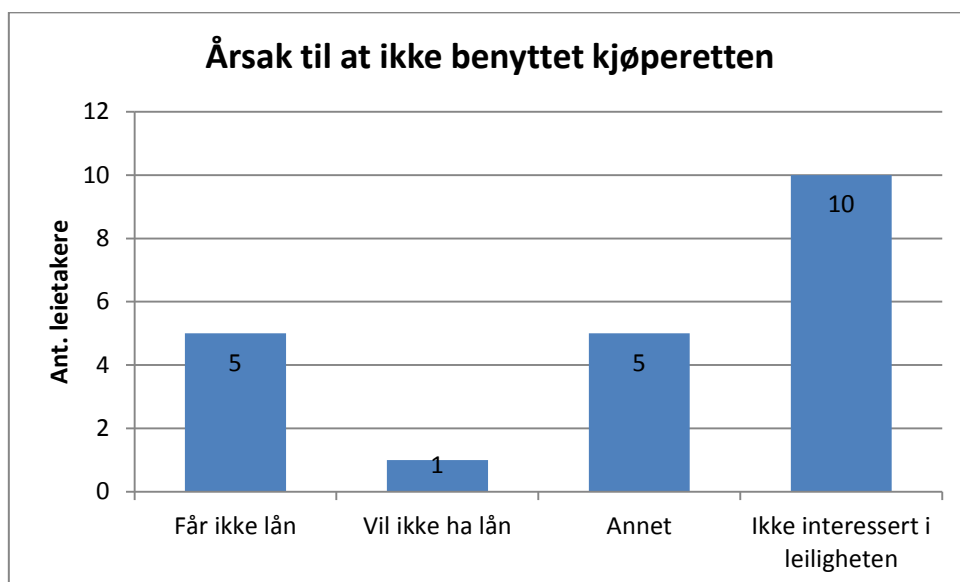


Diagram 34

Ser vi nærmere på hva som er årsaken til at de 50 leietakerne som i diagram 32 opplyste at de ikke ble tilbudt kjøperett, får vi fordelingen som vist i diagram 35. Her har 49 leietakere opplyst om hvorfor de ikke har benyttet seg av kjøperetten. Årsaken til at det er 49 leietakere her, er fordi en leietaker har benyttet seg av kjøperetten uten å ha blitt tilbudt den, som diagram 33 viser. Som vi ser av diagram 35 har 21 leietakere ikke fått informasjon av den grunn at de har leid leiligheten i under 2 år. 20 leietakere opplyser om at de ikke har mottatt informasjon om kjøperetten selv om de har leid leiligheten i mer enn 2 år. Ser vi nærmere på svaralternativet «Annet», så kommer det blant annet frem at 3 av leietakerne sa opp leiligheten selv, eller ble sagt opp i god tid på forhånd. En av seksjoneringssakene ble ikke gjennomført på grunn av høye kostnader i forbindelse med seksjoneringen.

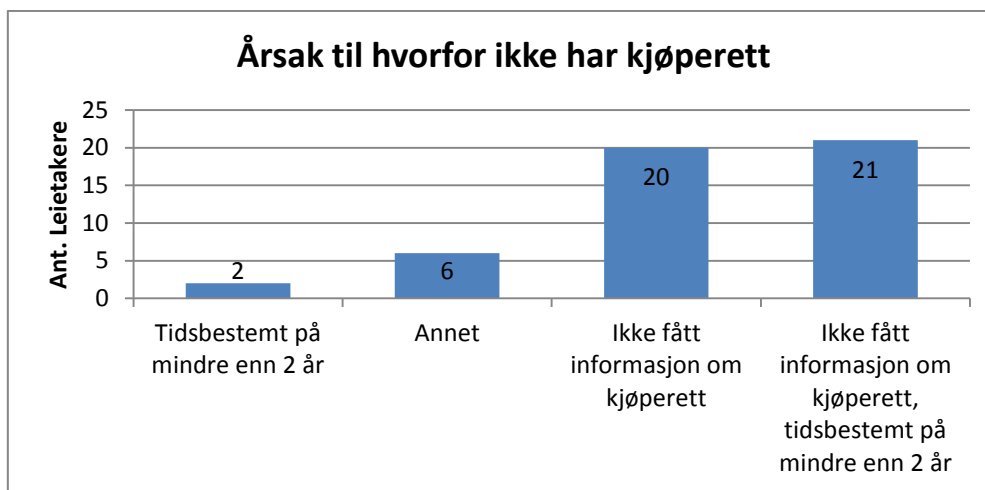


Diagram 35

Videre har vi spurt leietakerne om hvem som informerte om kjøperetten. Som vi ser av diagram 36 svarer 24 leietakere at det var eier som informerte om kjøperetten. Dette samsvarer godt med plikten eier har i henhold til § 15 om tilbud om kjøp. Bare 3 leietakere oppgir at kommunen informerte om kjøperetten. Kommunen har plikt i henhold til eierseksjonsloven § 9 tredje ledd å opplyse leietakerne om de rettigheter som fremgår av kapittel III i eierseksjonsloven. I intervjuet med Bergen kommune oppgir kommunen at de sender ut kopi av godkjent seksjoneringsvedtak med orientering om klagerett og om kjøperetten. Det blir ikke sendt informasjon til de som ikke allerede har avtalt kjøp av en sameieandel eller har sagt fra seg klageretten. Man kan da stille spørsmål om leietakerne har lest brevet fra kommunen hvor de blant annet blir informert om kjøperetten, eller om de allerede har avtalt kjøp av en sameieandel eller har sagt fra seg klageretten.

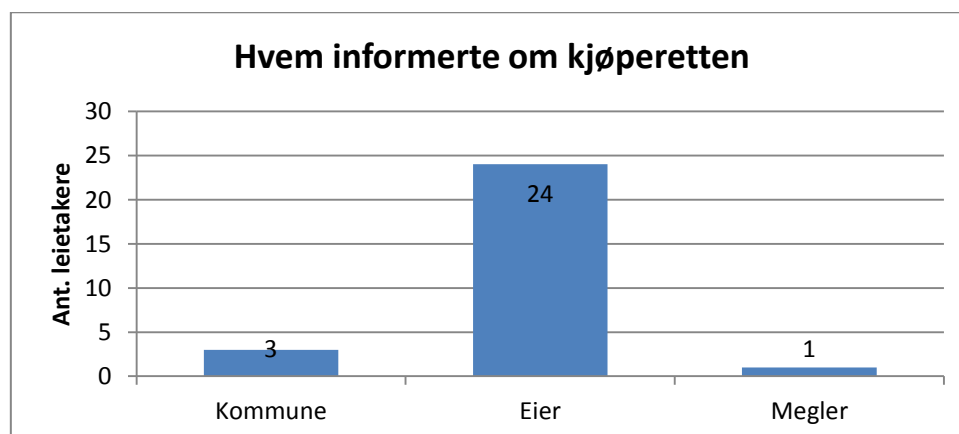


Diagram 36

Rutinene i storkommunene med hensyn til kjøperetten er forskjellig med hensyn til leietakerlistene. Oslo kommune etterspør ikke lister på leietakere, og forholdt seg utelukkende til de listene som følger søknaden når leietakerne blir varslet om at seksjonering er vedtatt. I tillegg til kopi av godkjent seksjoneringsvedtak følger det med orientering om klage- og kjøperett.

Drammen kommune opplyser at også de utelukkende forholder seg til de listene som følger søknaden. Etter at vedtaket er fattet sender kommunen varsel om seksjonering, kopi av seksjoneringsbegjæringen og et utdrag fra eierseksjonsloven som omhandler kjøperetten. Kommunen kunne også opplyse om at de hadde hatt tilfeller hvor rekvirenten trakk søknaden om seksjonering når de oppdaget at leietakerne hadde kjøperett etter eierseksjonsloven.

Bergen kommune etterspør derimot liste over leietakere hvis det ikke ligger vedlagt, eller hvis det ikke uttrykkelig fremgår av følgebrevet at bygget ikke har leietakere. Undersøkelser utover dette anser kommunen ikke som nødvendig ettersom rekvirenten skriver under på egenerklæringen som de må stå inne for. Varaset som kommunen sender til leietakerne inneholder en kopi av godkjent seksjoneringsbegjæring, samt orientering om klageretten og kjøperetten.

2.9 Ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven

Det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner, jfr § 22 tredje ledd. Formålet med forbudet er å spre eiendomsretten i det enkelte eierseksjonssameie. Lovgiver ønsket gjennom forbudet blant annet å unngå at noen får en dominerende innflytelse, samt å hindre oppkjøp av flere seksjoner for utleie.

Det er registerføreren for tinglysing (Statens kartverk) som håndhever bestemmelsen og som må nekte å tinglyse skjøtet dersom erververen får mer enn to boligseksjoner. I skjøteformularer som brukes er det en egenerklæring om dette forholdet.

På spørsmål om kommunene oppfatter bestemmelsen i § 22 tredje ledd som hensiktsmessig, fordeler svarene seg som vist i diagram 37. Som vi ser svarer 64 kommuner at de oppfatter begrensningen som hensiktsmessig, mot 24 kommuner som ikke oppfatter denne som hensiktsmessig.

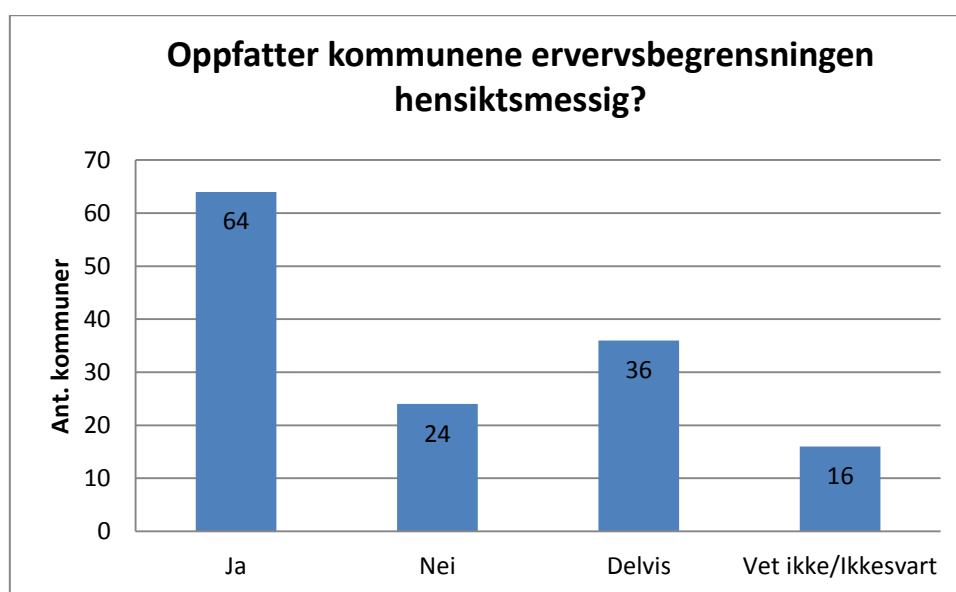


Diagram 37

Kommunene hadde også mulighet til å utdype meningene sine ved hjelp av kommentar til spørsmålet. Av kommunene som har svart ja, har vi bare mottatt en kommentar.

- *Spesielt hvor det er både bolig og næring. Viktig at ikke noen får en dominerende innflytelse da videre utbygging som oftest går ut over boligene på grunn av næringsinteresser (økonomisk gevinst).*

De kommunene som har svart delvis har gitt følgende kommentarer:

- *For å unngå at en person/firma får en større innflytelse hva angår driften av sameie. I tillegg til å forhindre spekulasjon i det å kjøpe opp flere seksjoner i samme sameie.*
- *Bestemmelsen kan enkelt omgås ved reseksjonering, da det ikke er noe forbud mot flere boliger i en seksjon. Etter overdragelse kan den igjen seksjoneres. Det er sjelden at reguleringsbestemmelsene inneholder noe som hindrer dette.*
- *Var ikke klar over denne. Her er jeg usikker på om Statens kartverk følger opp. Her er et slikt seksjonssameie hvor en stiftelse har kjøpt 3 av 10 leiligheter.*

De kommunene som har svart nei har blant annet gitt disse kommentarene:

- *Panthaver får ikke solgt boligkompleks etter konkurs*
- *Bør sjåast i sammenheng med konsesjonslova for reg. eigedom.*
- *Boligmarkedet er så presset og prisene så høye at begrensingen ikke hjelper*
- *problemer ved oppheving av seksjoneringen*

Vi har fått opplyst at Tinglysingen tolker bestemmelsene slik at det ikke er hjemmel for å foreta gjennomskjæring i konsernforhold. Det innebærer at et aksjeselskap som eier to eierseksjoner kan opprette et nytt heleid datterselskap som kan kjøpe to eierseksjoner. Hvis de ønsker å kjøpe ytterligere flere, opprettes det nye heleide datterselskap som hver kan kjøpe to eierseksjoner.

Videre kan vi vise til at kravet til aksjekapital i aksjeselskap ifølge aksjeloven § 3-1 første ledd fra 1.1.2012 er 30 000 kroner, samt at det er gjort flere unntak i forhold til revisjonsplikten. I tillegg til at det alltid har vært lett å omgå ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven, er det nå også begrensede kostnader hvis en ønsker å omgå reglene.

2.10 Gebyr

Kommunen kan med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 femte ledd kreve gebyr for seksjoneringen. Gebyret skal fastsettes ut fra de gjennomsnittlige kostnadene til behandling av slike saker. Imidlertid kan gebyret ikke overstige tre ganger rettsgebyret, eller fem ganger rettsgebyret dersom det må avholdes befarings.

I undersøkelsen mot kommunene spurte vi om kommunene bruker lovens maksimalsatser for gebyr. Diagram 38 viser fordelingen av svar.

Som vi ser svarer 110 kommuner at de bruker lovens maksimalsats for gebyr, mens 21 kommuner sier de ikke bruker det.

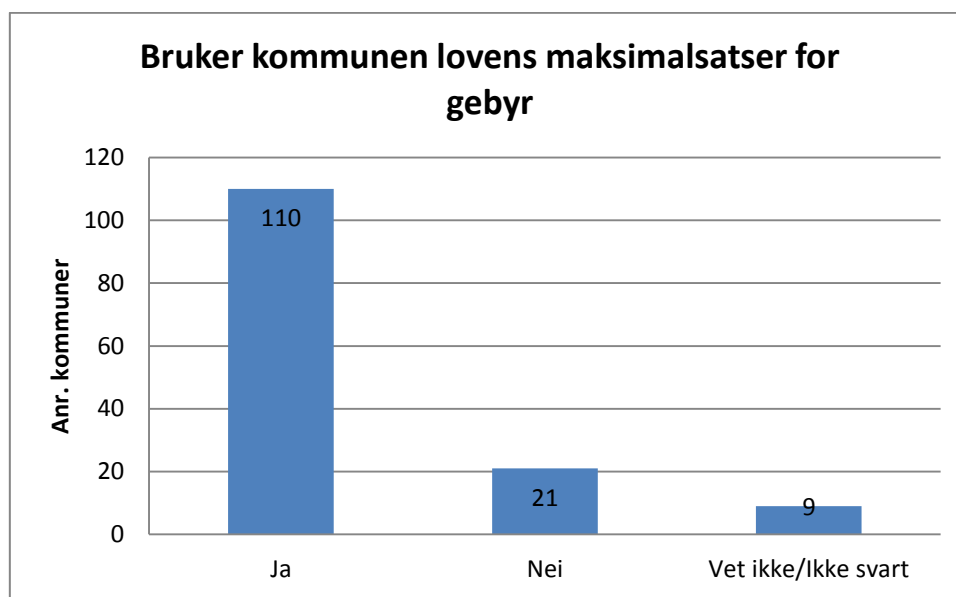


Diagram 38

For kommunene som svarte nei ba vi også om en presisering i kommentarfeltet. Vi mottok følgende presiseringer:

- Bruker gebyrene for oppmålingsforretningen
- Svært sjelden. Minste gebyret er lavt i forhold til den tid det tar å gjennomføre seksjoneringssaker. Her burde det vært differensiert mer da det er samme gebyr på en boligseksjonering av 2 enheter og et stort og komplisert næringsbygg på 20 seksjoner.
- Det er ikke kapasitet til å dra på befaring
- Har ikke vedtatt regulativ for slike saker
- 5 ganger ved befaring
- Kommunens saker oversendes nabokommunen med fullmakt til behandling, etter at forholdet til arealplan er avklart her. Vi tar ikke gebyr for vår behandling, nabokommunen krever inn gebyr for sin saksbehandling der.

Kobler vi mottatte svar mot kommunestørrelser får vi fordelingen som vist i diagram 39.

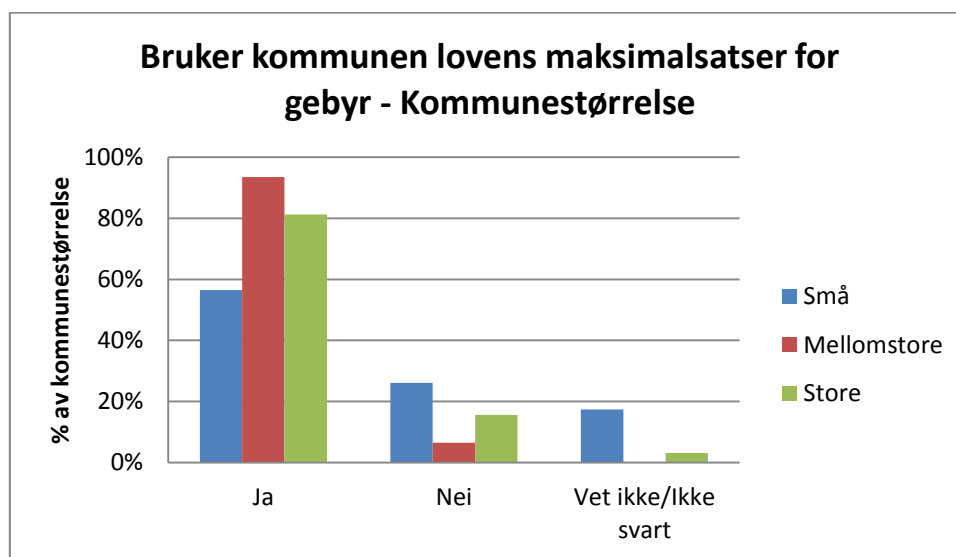


Diagram 39

Som vi ser er det flest mellomstore og store kommuner som svarer at de bruker lovens maksimalsatser. 94 % av de mellomstore og 81 % av de store svarer dette, mot 57 % av de små kommunene. Av kommunene som har svart nei, er fordelingen 26 % av de små kommunene, mot 6 % av de mellomstore og 16 % av de store kommunene.

Storkommunene Oslo og Bergen har med henholdsvis 400 og 200 saker et stort volum. Det kunne dermed være nærliggende å anta at de ville ha visse stordriftsfordeler. Dette avvises derimot av kommunene som påpeker at de blant annet bruker store ressurser på veiledning av rekvirenter. For rekvirenter som dermed velger ikke å seksjonere, har en ikke fått gebyr som skal dekke denne tjenesten.

Oslo kommune har 0,7 årsverk avsatt til veiledning av rekvirentene. Selv om dette medfører bedre kvalitet på seksjoneringsbegjæringene er det likevel svært mange søknader som har feil eller er mangelfulle. Enkelte rekvirenter gjør også de samme feilene, eller leverer mangelfull dokumentasjon til seksjoneringsbegjæring flere ganger.

Oslo kommune anslår at saksbehandlingsgebyret skulle vært på det dobbelte for å dekke de faktiske kostnadene kommunen har i forbindelse med seksjoneringssaker.

Bergen kommune har i sine nøyaktige kalkyler beregnet at saksbehandlingsgebyret skulle vært ca 10 000 kroner høyere for å dekke de faktiske kostnadene (indirekte og direkte kostnader) kommunen har ved seksjoneringssaker.

De lovbestemte maksimalsatsene for gebyr er dermed til hinder for at både Oslo og Bergen får dekket sine faktiske kostnader. Lovens maksimalsatser for gebyr skulle dermed være et sterkt incentiv for en effektiv og rask saksbehandling, ettersom kommunen ikke får dekket merkostnadene med en grundig og tidkrevende saksbehandling. Selv om kommunene taper penger på hver eneste seksjoneringssak som behandles, er det ikke grunn til å tvile på at de gjennomfører en grundig saksbehandling i tråd med god forvaltningsskikk. Antallet seksjoneringssaker i Oslo og Bergen innebærer at de to kommunene sannsynligvis har langt flere kompliserte saker, både når det gjelder seksjonering av nybygg og eksisterende bygg.

Med hensyn til de maksimalsatsene som fremgår av eierseksjonsloven, viser Bergen kommune til at disse ble fastsatt uten at man i realiteten hadde erfaringsmateriale med hensyn til hvilke kostnader som ville påløpe i forbindelse med saksbehandlingen etter det som ble eierseksjonsloven av 1997. Erfaringstallene var tross alt bygget på det som var en svært enkel saksbehandling etter den tidligere eierseksjonsloven av 1983.

I Oslo kommune er det anslått at man i dag har en saksbehandlingstid på ca 4 måneder. Ettersom gebyrene ikke dekker de faktiske kostnadene i seksjoneringssaker blir kapasiteten på seksjoneringssaker et spørsmål om kommunal prioritering, i konkurranse med andre kommunale oppgaver som for eksempel skole og eldreomsorg. Under intervjuet med Oslo kommune ble det i den sammenheng vist til at en får tildelingsbrev fra byråden som sier hvilke saker som skal prioriteres.

Utbyggerens hovedutfordring i seksjoneringssaker er lang saksbehandlingstid. Dette gjelder særlig i Oslo, men også for Bergen og Stavanger. Mange utbyggere velger derfor å sende seksjoneringsbegjæringen på et tidligst mulig tidspunkt. Utfordringen for utbyggerne er dermed å sette opp alle detaljene i prosjekteringsfasen. Ettersom utbyggerne må tilpasse seg markedet, kan det skje forandringer i markedet i løpet av det som tidligere har vært opp til 6 måneder med saksbehandlingstid, som innebærer behov for endringer og reseksjonering.

For utbyggerne innebærer det store kapitalkostnader at bygget er ferdigstilt, men at kjøperne ikke kan overta fordi seksjoneringen ikke er gjennomført på grunn av lang saksbehandlingstid. I den forbindelse fremhever utbyggerne at de i visse tilfeller først tar bestemmelsene om tilleggsareal inn i vedtektene for å spare inntil 16 ukers saksbehandlingstid til oppmålingsforretningen. Kjøperne kan dermed overta bruksenhetene. Utbygger kan deretter på vegne av eierseksjonssameiet sørge for at det blir gjennomført oppmålingsforretning av tilleggsarealet gjennom begjæring om reseksjonering. Denne praksisen er bekreftet både gjennom intervjuet med Oslo kommune og Bergen kommune.

Ved sammenligning av gebyrene etter matrikkellova er disse ikke begrenset av maksimalsatser, jfr matrikkellova § 32. I tillegg har matrikkellova en lovbestemt saksbehandlingstid på 16 uker etter matrikkelforskriften § 18 første ledd. For å sikre at saksbehandlingstiden blir overholdt har matrikkelforskriften § 18 fjerde ledd følgende sanksjoner:

«Dersom kommunen oversitter fristen, skal gebyret for oppmålingsforretningen og matrikkelføringen avkortes med en tredjedel. Dersom kommunen oversitter fristen med ytterligere to måneder, skal gebyret avkortes med ytterligere en tredjedel.»

Matrikkelforskriftens regler er på dette området nye, slik at en ikke hadde tilsvarende regler i forskriften til delingsloven. Det er antatt at reglene har ført til at saksbehandlingstiden i forbindelse med oppmålingsforretninger har blitt sterkt redusert blant kommunene i Norge, sammenlignet med saksbehandlingstiden etter delingsloven.

Med tilsvarende regler i eierseksjonsloven ville utvilsomt gebyrene ha økt, men kommunene kunne økt saksbehandlingskapasiteten uten at dette ble subsidiert av kommunen. Økt saksbehandlingskapasitet i kommuner med lang saksbehandlingstid ville dermed redusert saksbehandlingen.

I denne rapporten har det vært sentralt å kartlegge hvor mye tid/ressurser kommunene bruker på seksjoneringsakene. Kommunenes oppgaver ble i spørreundersøkelsen grovt delt inn i:

- Kontrolloppgaver; kontroll av reguleringsmessige forhold, kontroll av at standardkravene er oppfylt, kontroll av tegninger, utarbeidelse av endelig situasjonsplan og plantegninger, befarings.
- Oppgaver av mer administrativ art; oppretting av seksjonen, tildeling av seksjonsnummer, matrikkelføring, veiledning av rekvirentene og innkreving av tinglysningsgebyr.

Resultatet fra undersøkelsen mot kommunene sier oss at kommunene bruker mellom 0-20 timer på kontrolloppgaver, og med et gjennomsnitt på 3 timer og 23 minutt. For administrative oppgaver bruker kommunene mellom 0-15 timer, og har et gjennomsnitt på 3 timer og 22 minutt.

Gjennomsnittlig arbeidstid - kommunestørrelser		
	Kontrolloppgaver	Administrasjon
Små	2t 22min	2t 43min
Mellomstore	2t 58min	3t 5min
Store	4t 49min	4t 17min

Tabell 5

Resultatet i tabell 5 viser oss at det er de store kommunene som bruker mest tid på seksjoneringsakene. Som tabell 4 viste oss, har de store kommunene flere seksjoneringsaker av bestående bygg og seksjonering/reseksjonering av bestående bygg med ny planlagt tilleggsbebyggelse. Det er ikke unaturlig å tenke at slike saker er mer komplekse og krever mer tid enn seksjoneringsaker av planlagt ny bebyggelse.

Videre spurte vi kommunene om de har foretatt beregninger som viser hva gebyrene ville vært etter selvkostmetoden. På dette svarer 121 kommuner at de ikke har foretatt noen beregninger, mens 11 kommuner svarer at de har foretatt en slik beregning. Vi ba også kommunene spesifisere svaret i eget kommentarfelt.

Av kommunene som svarte at de ikke har foretatt beregninger er noen av kommentarene:

- *Gebyrene er alt for lave i forhold til deling av tomter*
- *Det bør være to satser, f.eks. saker inntil 10 snr. og over 10 snr.*
- *I en liten kommune med få seksjoneringsaker i året brukes det nok uforholdsmessig lang tid på en sak. Saksbehandler har som regel ansvar for et stort fagfelt og det kan være en utfordring å "holde oppe" kompetansen på alle områder når det er så få saker. Det kan oppleves som å begynne "fra start" i hver sak.*
- *Det er litt rart at loven ikke tar høyde for kompleksitet eller antall seksjoner. Det vil stort sett ikke være selvkost når store komplekse bygg skal seksjoneres, spesielt når det er liten kunnskap hos de som fremmer begjæringen. Det er et lite paradoks at behandling av seksjonering maksimalt koster 5848 kroner og dersom det skal være tilleggsdel i grunn vil denne medføre en kostnad på ca 10000 kroner.*

Av kommunene som har svart at de har foretatt beregninger for hvordan gebyret ville vært dersom det var beregnet etter selvkostmetoden, er noen av kommentarene slik:

- Snitt på 9 timer pr. sak a kr 700 ; kr 6300 er ein nøktern reell verdi.
- 22,5 t à kr 880 = (selvkost ingeniør). Fra innregistrering sak til ekspedert matrikkelbrev inkl. gjennomsyn kontroll, befaring, ajourføring/nye kart/tegninger matrikkelføring bygg/eiendom
- Antar mellom 6000 og 7000 kroner, basert på gjennomsnittlig tidsforbruk i et utvalg saker.
- Sjekka utrekning i dag, og ser at gebyret er i samsvar med selvkostmetoden.

Når ubebygde del skal inngå som tilleggsdel til en bruksenhet, skal det holdes oppmålingsforretning etter matrikkellova. Dette følger av eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Kommunen kan kreve gebyr etter reglene i matrikkellova, jfr eierseksjonsloven § 7 femte ledd. Gebyr for oppmålingsforretning ved oppmåling av uteareal ved seksjonering følger de samme prinsippene som ved gebyr ved ordinære oppmålingsforretninger etter matrikkellova med forskrifter. Retningslinjene fremgår av egen gebyrmal av 11.10.2009 som skal revideres høsten 2012. I den gjeldende gebyrmalen tar en på side 21 utgangspunkt i at det beregnes gebyr for oppmåling av uteareal på eierseksjon hvor kommunen differensierer ut fra følgende areal:

- areal fra 0 – 50 m²
- areal fra 51 – 250 m²
- areal fra 251 – 2000 m²
- areal fra 2001 m² – økning pr. påbegynt da.

Etter å ha gjennomgått gebyrmalene til kommunene som deltok i undersøkelsen har vi funnet gebyrer fra 115 av de 140 kommunene. Av de 115 kommunene er det 55 kommuner som ikke følger overnevnte gebyrmal. 36 av disse 55 kommunene har en inndeling av areal som er ulik den som er gitt i gebyrmalen. 8 av de 55 kommunene beregner gebyret ut fra antall seksjoner, uavhengig av uteareal. Her kan det enten være et fast gebyr for hver seksjon, eller et differensiert gebyr ut fra antall seksjoner slik at gebyret settes lavere dersom man har flere seksjoner som skal ha uteareal. 11 av de 55 kommunene har likt gebyr på uteareal fra 0-2000 kvm. Her har noen brukt inndelingen som er gitt av gebyrmalen, men gebyret er satt likt for hver arealinndeling.

Ser vi på gebyrene for oppmåling av uteareal til eierseksjoner, blir fordelingen som vist i tabell 6 under. Tabellen viser gjennomsnittlig gebyr fordelt på kommunestørrelser. Arealet i tabellen avviker også fra gebyrmalen. Grunnen til dette avviket er for å gi et mest mulig nøyaktig bilde av hvordan gebyrene er fastsatt i kommunene – kategorien 251-500 m² er derfor lagt inn i tillegg. Noen kommuner har en arealinndeling som ikke direkte passer med inndelingen i tabell 6. Her har vi gjort en vurdering og plassert gebyrene der de best passer i vår inndeling. Som vi ser er det de største kommunene som krever de høyeste gebyrene.

Fordeling av gebyr for oppmåling av uteareal til eierseksjoner - Kommunestørrelse				
	0-50 m ²	51-250 m ²	251-500 m ²	500-2000 m ²
Små	6 223,-	7 606,-	9 466,-	9 708,-
Mellomstore	6 183,-	7 852,-	10 130,-	11 663,-
Store	8 328,-	9 778,-	11 887,-	13 968,-

Tabell 6

I tabell 7 ser vi hvordan gebyrene fordeler seg mellom laveste og høyeste gebyr for det minste og høyeste arealet fra tabell 6.

Fordeling av laveste og høyeste gebyr - Kommunestørrelse				
	0-50 m ²		500-2000 m ²	
	Lavest	Høyest	Lavest	Høyest
Små	2 435,-	14 000,-	3 380,-	20 235,-
Mellomstore	1 500,-	15 000,-	4 500,-	25 000,-
Store	2 500,-	21 230,-	5 160,-	28 325,-

Tabell 7

Som tabell 7 viser, er det store forskjeller mellom laveste og høyeste gebyr. Størst forskjell er det blant de store kommunene. De store kommunene har en differanse på hele 18 730 kr for areal opp til 50m² og en differanse på 23 165kr for areal som ligger mellom 500-2000kvm. De mellomstore kommunene har en differanse på 13 500kr for areal opp til 50m² og for areal som ligger mellom 500-2000m² er differansen 20 500kr. For de små kommunene er differansen for areal opp til 50m² 11 565kr, mens for areal mellom 500-2000m² er differansen 16 855kr.

Tallene fra tabell 7 viser oss at det er stor forskjell på gebyrene mellom kommunene. Samtlige kommuner har det samme regelverk å forholde seg til, og ut fra regelverket burde arbeidsmengden vært relativt lik uavhengig av kommunens størrelse eller plassering.

Tabell 5 viser oss derimot at de store kommunene bruker mer tid pr seksjoneringsak enn de små og mellomstore kommunene. Det er derfor kanskje ikke unaturlig at de store kommunene har høyere gebyr enn de små og mellomstore kommunene på oppmåling av uteareal til eierseksjoner.

Videre ser vi av tabell 7 at det er kommuner som har et svært lavt gebyr for oppmåling av uteareal til eierseksjoner. Disse er sannsynligvis ikke fastsatt etter selvkostprinsippet. Gebyrer av denne størrelsesordenen vil være et klart lavere hinder for eier til å opprette tilleggsdeler i ubebygde grunn.

Som følge av at det påløper oppmålingsgebyr, kan tenkes at eieren i stedet velger å etablere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal i vedtektene, ettersom dette ikke utløser oppmålingsplikt. I så fall er dette en utilsiktet konsekvens av oppmålingskravet.

Vi har derfor spurt kommunene om hvor ofte de mener dette forekommer. Diagram 40 viser fordelingen av mottatte svar. Som vi ser svarer 77 kommuner at de ikke kjenner til dette, mens 25 kommuner svarer at dette skjer i over 20 % av sakene. Totalt svarer 56 kommuner at de kjenner til at dette forekommer.

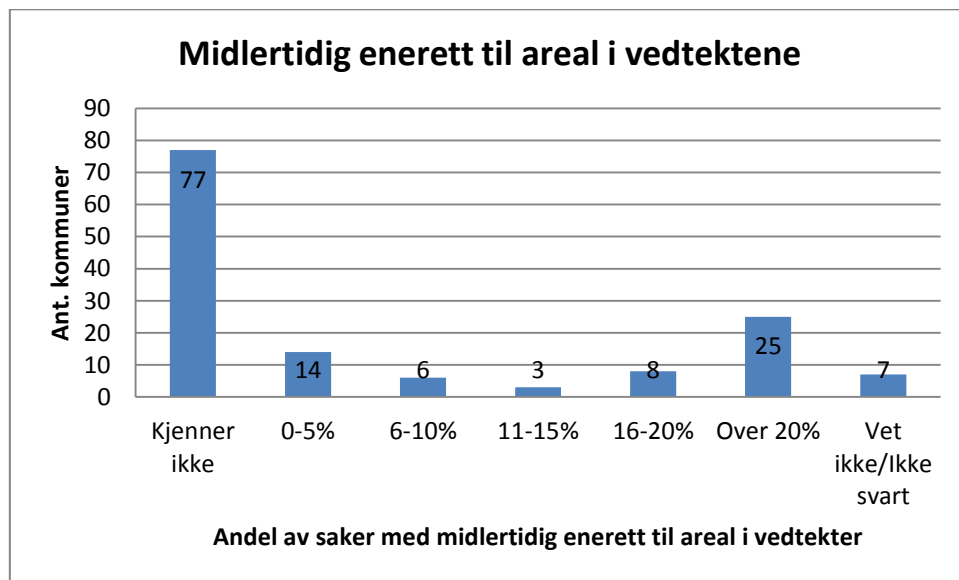


Diagram 40

En problemstilling i tilknytning til tilleggsareal er hvilken gyldighet vedtektsfestede tilleggsareal har, og hvilken varighet de har. Gjennom intervjuene med Oslo, Bergen og Drammen fremgikk det at kommunene opplever problemstillingene om tilleggsareal nedfelt i vedtektene svært forskjellig.

Fra Drammen kommune er det fremhevet at rekvirenten ikke så ofte vil ha tilleggsdeler i grunn, på bakgrunn av kostnadene med oppmålingsforretning. Som regel opprettes det dermed midlertidig enerett til areal i vedtektene. Vedtektene vil på dette punktet i utgangspunktet derimot bare være gyldige i 10 år. Enkelte eierseksjonssameier har derimot valgt å tinglyse vedtektene. Tinglysingen har bekreftet at de nå tillater at eierseksjonssameier tinglyser vedtektene. Dette er dermed i strid med merknadene til matrikkelforskriften § 35, hvor det hevdes at:

«Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse. Annet stiftingsgrunnlag vil ikke være gyldig og skal uansett ikke tinglyses.»

Gjennom endret praksis fra Tinglysingen har denne merknaden ikke noen rettskildemessig vekt.

Det er ingen tvil om at tinglysing i praksis gjør vedtektene mer statiske, ettersom man må betale tinglysningsgebyr for å tinglyse nye vedtekter. Vi kan derimot ikke se at det i teorien skulle innebære at de av den grunn få gyldighet utover 10 år. Adgangen til å endre vedtektene vil også være den samme.

Fra rettspraksis har en også et tilfelle som kanskje kan kaste lys over problemstillingen. Høyesterett kom i dommen Rt. 2011 side 1709 til at tre garasjer med biloppstillingsplasser i en bygård i Oslo tilhørte den tidligere eieren, på bakgrunn av den etterfølgende opptreden til partene. Problemstillingen er dermed om parkeringsplasser på bakgrunn av avtaler eller avtalelignende forhold, som for eksempel vedtekter, kan bli tilleggsareal, selv om det ikke er seksjonert som tilleggsareal. Det er ingen tvil om at premissene i dommen vil kunne bli brukt som et tungtveiende argument ved en ny domstolsbehandling av problemstillingen. Vi vil likevel påpeke at en i denne saken har to forhold som gjør saken spesiell. For det første var bygården tidligere et tingsrettslig sameie under forbudet mot seksjonering frem til dette ble opphevet med eierseksjonsloven av 1983. For det andre ble bygården et eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven av 1983, hvor § 6 andre ledd gjorde det mulig å skille ut garasjeanlegg som egne seksjoner. Overføringsverdien kan dermed være begrenset med hensyn til eierseksjonssameier som er opprettet etter gjeldende eierseksjonslov.

Fra intervjuet med Oslo kommune ble det derimot fremhevet at utbyggerne i mindre grad vedtektsfestet tilleggsarealene fordi det var et ønske om å få tilleggsarealene på varig basis. Oslo kommune la til grunn at utbyggerne på denne måten kunne vise til at en fikk en tinglyst bruksrett til et bestemt areal, noe som sannsynligvis medførte en verdiøkning på eierseksjonene.

Bergen kommune uttaler at de opplever at mange flere enn ventet rekvirerer oppmåling av tilleggsareal i grunn. Inntrykket er at et rent fåtall av eierseksjonssameiene har tatt inn bestemmelser om tilleggsareal i vedtektene, for å unngå å måtte gjennomføre oppmålingsforretning. I de tilfellene der dette blir gjort gjør kommunen oppmerksom på regelverket, og går i dialog med rekvirenten for å løse saken på best mulig måte. Som det fremgår ovenfor velger derimot enkelte rekvirenter først å ta dette inn i vedtektene, for å få gjennomført seksjoneringen raskere. Etter at seksjoneringen er gjennomført blir det ofte sendt inn søknad om reseksjonering med oppmåling av tilleggsareal i grunnen.

2.11 Andre forhold

Utover det som fremgår av kravspesifikasjon til KRD har vi i arbeidet med denne rapporten også fått dokumentasjon på annen relevant praksis som er relevant å ta med for å gi en helhetlig presentasjon av forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker. Vi vil presentere denne praksisen i dette kapitlet.

En grunneiendom

Hovedregelen ved seksjonering er at seksjoneringen bare skal omfatte en matrikkelenhet i form en grunneiendom eller anleggseiendom jfr § 6 tredje ledd. Kommunal praksis viser at det er gjennomført seksjonering av festegrunn uten at Fylkesmannen Østfold i klagesak 2007/6608 har kommet til at denne praksisen er ulovlig. Tilsvarende fremgår også av de prinsipielle uttalelsene i klagesaken 2000/3736 fra Fylkesmannen i Oppland. Tvert imot fremgår det av de to klagesakene at festeren med utgangspunkt i eierseksjonsloven og tomtefesteloven ikke trenger bortfesteres godkjenning til seksjonering. Fylkesmannen i Østfold viser i klagesaken til en uttalelse fra KRD av 9.10.2000, som endrer Rundskriv H-3/98 på dette punktet. Festeren har dermed en ensidig rett til å seksjonere, med mindre bortfesteren har hjemmel til dette i festekontrakten eller annet rettsgrunnlag.

Unntaket fra hovedregelen i § 6 tredje ledd fremgår av § 8 fjerde ledd, hvor kommunen kan samtykke til seksjonering av mer enn en matrikkelenhet i «særlige tilfeller». Kommunens samtykke er betinget av skriftlig samtykke fra Tinglysingen. Som det fremgår av klagesak 2008/4186 fra Fylkesmannen i Troms, er det opp til kommunens skjønn å vurdere om det foreligger et «særlig tilfelle». Videre uttaler Fylkesmannen at de som klageinstans bør utvise en viss forsiktighet med å overprøve denne skjønnsutøvelsen.

Når det gjaldt tolkningen av hva som kunne være et «særlig tilfelle» ble det vist til Rundskriv H-3/98 side 9. Konkret vurderte Fylkesmannen at det ikke var grunnlag for å overprøve kommunens vurdering av de fire eiendommene som hadde to forskjellige eiere og ulike panthavere, med hensyn til unntaket «særlig tilfelle».

Suksessiv seksjonering

Problemstillingen i klagesak 2005/12031 fra Fylkesmannen i Hordaland var blant annet om kommunen kunne nekte rekvirenten å seksjonere eierseksjoner suksessivt etter hvert som de ble ferdigstilt fra en tidligere næringsseksjon. Ettersom det ikke er andre krav til næringsseksjonen enn at den skulle ha egen inngang, ville den fortsatt oppfylle dette kravet under den suksessive seksjoneringen. Fylkesmannen la i sin vurdering vekt på at hele næringsseksjonen i 1. etasje var godkjent til boligformål med 3 boligenheter. Seksjoneringen var derfor i strid med § 6 sjette ledd med hensyn til formålet. Videre var seksjoneringen i strid med § 6 fjerde ledd, ettersom seksjoneringen ikke omfattet de to godkjente men ikke utbygde bruksenhetene som fortsatt utgjorde en næringsseksjon på eiendommen. Konklusjonen var derfor at de to siste bruksenhetene måtte ferdigstilles slik at næringsseksjonen ikke lenger var en egen seksjon, før seksjonering kunne tillates.

Hvis de to seksjonene derimot ikke ble bygget i en tidligere næringsseksjon hadde seksjonering likevel vært tillatt. Dette fremgår av klagesak 2008/850 fra Fylkesmannen i Hordaland som fastslår «at ferdig utbygde bruksenheter i en eksisterende bygning kan seksjoneres når vilkårene i loven er oppfylt, uavhengig av hvilke planer det er for eventuelt påbygg og lignende». Fylkesmannen baserer dette på en tolkning av Rundskriv H-3/98 side 14. Fylkesmannen opphevet derfor kommunens vedtak i denne saken.

3 Oppsummering

Grunnlaget for hva denne rapporten skulle inneholde var på forhånd definert i kravspesifikasjonen fra KRD. Dette gjaldt både med hensyn til hvilke problemstillinger som skulle kartlegges/evalueres etter eierseksjonsloven og hvilke «brukere» av loven som skulle kartlegges for å få bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker.

Kartleggingen har vist at det i begrenset grad har vært andre problemstillinger utover det som fremgikk av kravspesifikasjonen som burde vært behandlet. Kun problemstillingene som ble presentert i kapittel 2.11, om en matrikkelenhet og de særlige problemstillingene knyttet til suksessiv seksjonering, har vært aktuelle å trekke frem fra forvaltningspraksis.

3.1 Plan- og bygningslovens betydning

Flere av de viktigste funnene i denne rapporten er knyttet til forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. At flertallet av klagesakene som har vært behandlet av Fylkesmannen er knyttet til forholdet mellom lovene viser at dette må anses som de vanligste klagesakene og underbygger et behov for samkjøring/lovendring slik det fremgår av kommentarene fra kommunene i diagram 24.

I en helhetlig vurdering av eierseksjonsloven § 6 kan vi vise til at det mangler henvisning til konkrete bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det medfører at man på mange måter får en form for «direkte» og «indirekte» kobling mellom lovene gjennom eierseksjonsloven § 6. Den «direkte» koblingen mellom lovene er behandlet gjennom flere av de siterte klagesaker fra Fylkesmannen. Det gjelder særlig klagesakene i tilknytning til eierseksjonsloven § 6 andre, femte og sjette ledd, som i flere tilfeller har vist seg å være kompliserte saker.

Videre fremgår det av diagram 24 at kommunen er av den oppfatning at det er uklart/uheldig og problematisk/utfordrende at kommunen ikke kan nekte seksjonering når en oppdager forhold som er i strid med plan- og bygningsloven. Dette kommer også til uttrykk i intervjuene med de store kommunene. Gjennom klagesakene fra Fylkesmannen har flere kommuner lagt til grunn den «indirekte» koblingen mellom lovene, som grunnlag for å avslå søknaden om seksjonering hvis de oppdager forhold som er i strid med plan- og bygningsloven. Eksempler på den «indirekte» koblingen fremgår blant annet av § 6 første ledd gjennom vilkåret «formålstjenlig avgrensing» og § 6 femte ledd gjennom vilkåret «ferdig utbygd». Klagesakene fra Fylkesmannen viser i denne sammenheng at det ikke er grunnlag for en utvidende tolkning av eierseksjonsloven i disse tilfellene, slik at sakene ofte har endt med at rekvirenten har fått medhold i sin klage.

3.2 Saksbehandlingstid

Et annet viktig funn i denne rapporten er knyttet til saksbehandlingstiden. I de store kommunene, i denne rapporten representert med Oslo kommune og Bergen kommune, synes årsaken til lang saksbehandlingstid å være at gebyrene i seksjoneringssakene ikke dekker kostnadene til kommunene. Dermed må kommunene gjennom sine interne tildelinger prioritere arbeidet med seksjoneringssaker i konkurranse med andre kommunale oppgaver.

Utbyggerne har i intervjuene hatt et sterkt fokus på saksbehandlingstiden og har i den forbindelse fremhevet at saksbehandlingstiden skaper flere utfordringer. Særlig når bygget er ferdigstilt og de nye eierne står klare til å overta, uten at seksjoneringssaken er ferdigbehandlet hos kommunen. For å sikre seg mot dette har utbyggerne i flere tilfeller sendt inn seksjoneringssøknadene på et svært tidlig tidspunkt for å unngå dette, men med den konsekvens at det ofte skjer endringer i byggeprosessen som kan gjøre det nødvendig å foreta

reseksjonering i ettertid. Den lange saksbehandlingstiden medfører også i mange tilfeller store kapitalkostnader for utbyggerne, med hensyn til forsinkelser i byggeprosessen eller forsinkelser i overtakelsesprosessen.

Utfordringene med lang saksbehandlingstid gjelder ifølge de store kommunene også for mindre utbyggere og andre rekvirenter som ofte har forhåndsøkt de fremtidige sameieandelen i eksisterende bygninger, før de sender seksjoneringsbegjæringen.

Når de store kommunene taper penger på seksjoneringssakene som følge av maksimalsatsene for gebyrer ikke dekker kostnadene, og utbyggerne taper penger på grunn av store unødvendige kapitalkostnader som påløper på grunn av lang saksbehandlingstid, vil det utvilsomt være en fordel for begge parter at gebyret ble økt til å dekke kostnadene når det er årsaken til lang saksbehandlingstid. Selv om maksimalsatsene for gebyr ble det dobbelte, eller det tredobbelte, ville utbyggerne og andre rekvirenter i de fleste tilfellene spare mer i reduserte kapitalkostnader hvis saksbehandlingstiden ble redusert.

Hvis vi ser på hvor mange årsverk som kommunene oppgir at de bruker på seksjonering i diagram 4, viser det at saksbehandlerne i stor grad har andre primæroppgaver som må prioriteres. Som det er argumentert for i kapittel 2.10 ville en selvkostmodell, kombinert med lovbestemt saksbehandlingstid, medført at seksjoneringssakene ble prioritert.

3.3 Problemstillingene i kravspesifikasjonen

Vi vil i dette kapittelet gi en kort og summarisk gjennomgang av svarene på problemstillingene som ble gitt i kravspesifikasjonen. I innledningen til hvert punkt har vi gjengitt teksten fra kravspesifikasjonen.

Punkt 1.1 Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

I eierseksjonsloven § 6 syvende ledd er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Hoveddelen i bruksenheten må inneholde kjøkken, bad og wc. Kommunen skal påse at kravene er oppfylt. Dersom standardkravene ikke er oppfylt, skal kommunen nekte seksjonering.

Da reglene ble innført, fantes det fortsatt en rekke boliger uten kjøkken og bad. Vi er usikre på i hvilken grad det fortsatt innkommer søknader om seksjonering av eiendommer som mangler disse fasilitetene. Vi ønsker å få kartlagt dette med sikte på å vurdere om standardkravene skal opprettholdes i dagens form. Videre ønsker vi innspill fra kommunene på om det er andre krav som kan være mer hensiktsmessig å oppstille.

Den landsdekkende undersøkelsen bekrefter at det fortsatt kommer inn søknader om seksjonering av eiendommer som ikke oppfyller kravene til seksjonering, selv om dette bare er 1,8 % av søknadene og dermed en marginal del av seksjoneringssakene.

Når det gjelder spørsmålet om minimumskravene bør opprettholdes er det en klar og tydelig oppfatning blant kommunene i den landsdekkende undersøkelsen at disse kravene er nødvendige og hensiktsmessige. Dette fremgår også av intervjuene av de store kommunene og utbyggerne.

I forhold til andre krav som kan være hensiktsmessige å oppstille var det flere kommuner i den landsomfattende undersøkelsen som trakk frem at eierseksjonsloven burde vært i samsvar

med kravene i plan- og bygningsloven, for eksempel vann, avløp og strøm, for å sikre at seksjonen er en fullverdig boenhet

Punkt 1.2 Tilleggsdeler

En bruksenhet kan ha en eller flere tilleggsdeler, jf. § 6 første ledd. Eier av seksjon kan få enerett til deler av eiendommen som ligger utenfor boligens faste vegger, slik som biloppstillingsplasser i garasjeanlegg, boder og deler av hagen. I utgangspunktet har den som skal oppdele eiendommen i seksjoner rett til å tillegge slike arealer som tilleggsdeler til enkeltseksjoner, noe som vil ha stor betydning for seksjonens verdi. Premissene for å gi slik enerett beror imidlertid ikke bare på en tolkning av eierseksjonslovens egne regler. Også bestemmelser i, og vedtak etter, plan- og bygningsloven og matrikkelloven har betydning. For eksempel må arealer som gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven er fastsatt til å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov alltid være fellesareal. Slike vedtak er til hinder for at det aktuelle arealet kan være hoveddel eller tilleggsdel til bruksenhet. Et mål med prosjektet er å kartlegge hvordan slike saker oppleves og praktiseres både i kommunene og av de som sender inn seksjoneringsbegjæringer. Vi ønsker blant annet å få belyst i hvilken grad rekvirentene benytter muligheten til å registrere ute- og innearealer som tilleggsarealer, og hvilke vurderinger som ligger til grunn for deres valg. Videre vil det være interessant å få vite mer om hvordan kommunene tolker hva som må være fellesareal på bakgrunn av bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det vises for øvrig til punkt 1.3 som inneholder en ytterligere presisering i forhold til parkeringsproblematikken.

Ut fra den landsdekkende undersøkelsen går det frem av diagram 17 at rekvirentene i de små kommunene i langt mindre grad benytter seg av muligheten til å registrere tilleggsdeler i bygg i forhold til rekvirenter i de store kommunene. I de mellomstore kommunene er det i gjennomsnitt en mer jevn fordeling av hvor mange som ønsker å opprette tilleggsdeler i bygg.

Videre avdekker den landsdekkende undersøkelsen at antallet kommuner hvor det er vanlig å opprette tilleggsdeler i grunn er begrenset, som vist i diagram 18. Det er derimot mer vanlig i mellomstore og store kommuner enn i små kommuner. Årsaken til at antallet er begrenset er sannsynligvis knyttet til gebyrene ved oppmåling av uteareal.

Spørsmålet om hva som må være pliktig fellesareal i forhold til annet enn parkering er tilsynelatende et relativt enkelt spørsmål, hvor Fylkesmannen stiller krav om at dette må inneholde åpenbare fellesfunksjoner. Hele 80,7 % av kommunene i den landsdekkende undersøkelsen legger til grunn at begrepet fellesareal fremstår som klart.

Punkt 1.3 Parkering som fellesareal

Loven krever at parkeringsplasser som skal tjene sameiernes felles bruk skal være fellesareal. Kravet har skapt tolkningsmessige problemer for kommunene. Parkeringsplasser i sentrale strøk har ofte stor verdi, og utbyggere utviser til dels stor kreativitet i ønsket om høyest mulig fortjeneste. Vi ønsker å få bedre kjennskap til hva kommunene opplever er hovedutfordringene knyttet til denne problemstillingen.

Hovedutfordringen for de mellomstore og store kommunene i forhold til å vurdere om parkering skal være fellesareal er som vist i diagram 23 at

- Parkeringsanlegg blir opprettet som næringsseksjoner
- Parkeringsplasser blir leid ut til andre enn eierseksjonssameierne

- Færre parkeringsplasser enn eierseksjonsandeler

Blant de små kommunene oppgir man derimot at det i begrenset grad er utfordringer med parkering som fellesareal.

Punkt 1.4 Forholdet til plan- og bygningsloven

Kommunen behandler og avgjør søknader om seksjonering. Kommunen er også plan- og bygningsmyndighet. Dersom kommunen i en seksjoneringssak oppdager forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, har den ikke hjemmel til å nekte seksjonering. Forholdet må eventuelt følges etter plan- og bygningsloven. I ytterste konsekvens kan dette medføre at kommunen godkjenner seksjonering av en eiendom som ikke oppfyller krav etter plan- og bygningsloven. Vi ønsker at rapporten ser nærmere på denne problemstillingen. Kommunenes erfaringer ønskes kartlagt.

Med utgangspunkt i diagram 24 er det liten tvil om at kommunene i den landsdekkende undersøkelsen er av den oppfatning at forholdet mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven skaper uklarheter, og at forholdet mellom lovene fremstår som problematisk/utfordrende med behov for samkjøring/lovendring. Se for øvrig ovenfor i kapittel 3.1.

Punkt 1.5 Seksjonering av planlagt ny bebyggelse

Planlagt bebyggelse på en ubebygd tomt kan seksjoneres. I bestående bygg kan seksjonering ikke skje før alle seksjonene er ferdig utbygd. I tillegg finnes det tomter med bestående bygg der det også er planlagt ny bebyggelse. Reglene gir grunnlag for betydelig skjønnsutøvelse når kommunene skal ta stilling til om vilkårene er oppfylt for disse tre situasjonene. Vi ønsker å få kartlagt kommunens praktisering av disse reglene.

Praksis fra Fylkesmannen med hensyn til hvordan en skal forstå begrepet «ferdig utbygd» har sannsynligvis bidratt til at hele 64,4 % av kommunene i diagram 28 har svart at den skjønsmessige vurderingen av bestående bygg med ny tilleggsbebyggelse oppfattes som enkel.

Punkt 2 Leiers kjøperett ved seksjonering

Ved seksjonering av bestående bygg har leier av bolig i eiendommen rett til å kjøpe den aktuelle seksjonen (boligen) til redusert pris. Regelen har sin bakgrunn i det boligpolitiske målet om at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig. Kjøperetten ble også innført for å imøtekomme en av hovedinnvendingene mot å åpne for seksjonering av bestående leiegårder; nemlig at seksjonering utgjorde en trussel mot leiere i bygningen. Disse risikerte at seksjonen ble solgt til andre uten at de selv fikk tilbud om å kjøpe.

Vi har lite kunnskap om i hvilket omfang kjøperetten faktisk benyttes. Vi ønsker derfor at rapporten kartlegger dette og redegjør for årsakene til en eventuelt "ikke-bruk".

Som de fremgår av diagram 30 oppgir de fleste kommunene i den landsdekkende undersøkelsen at det i mindre enn 20 % av tilfellene er leietakere i boligen på seksjonerings tidspunktet. I undersøkelsen av listene med leietakere som har fulgt seksjoneringsbegjæringene i Bergen kommune de siste 3 årene, fikk vi tak i 30 leietakere som oppga at de hadde fått tilbud om kjøperetten, hvorav 9 hadde benyttet seg av dette tilbudet.

Ytterligere en leietaker som ikke hadde fått tilbud om kjøperetten, hadde benyttet seg av kjøperetten.

Med hensyn til «ikke-bruk» av kjøperetten har vi således et begrenset materiale på 21 personer, hvor 10 oppgir at de ikke var interessert i leiligheten og 5 oppgir at de ikke får lån, som det fremgår av diagram 33.

Det er liten tvil om at rekvirentene i de fleste tilfellene tilpasser seg reglene om leiers kjøperett ved seksjonering, ettersom svært mange har tidsbestemte leieavtaler på mindre enn 2 år, som vist i diagram 35.

Punkt 3 Forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner, jf. § 22 tredje ledd. Formålet med forbudet er å spre eiendomsretten i det enkelte eierseksjonssameie. Lovgiver ønsket gjennom forbudet blant annet å unngå at noen får en dominerende innflytelse samt å hindre oppkjøp av flere seksjoner for utleie.

Det er registerføreren for tinglysning (Statens kartverk) som håndhever bestemmelsen og som må nekte å tinglyse skjøtet dersom erververen får mer enn to boligseksjoner. I skjøteformularer som brukes, er det en egenerklæring om dette forholdet.

Departementet ønsker informasjon om hvordan bestemmelsen håndheves, og hvorvidt målsettingen oppnås. Det er ønskelig at det innhentes opplysninger både fra kommunene og fra Statens kartverk.

Vi har dessverre ikke mottatt svar fra Tinglysingen før denne rapporten ble levert. I den landsomfattende undersøkelsen svarte 64 kommuner at de oppfatter bestemmelsen som hensiktsmessig, mens 24 svarte at den ikke var hensiktsmessig og 36 svarer at den var delvis hensiktsmessig. I lys av hvor lett det er å omgå ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven ved å opprette ett eller flere aksjeselskap, er vi av den oppfatning at reglene i stor grad fremstår som symbolske med hensyn til det opprinnelige formålet.

Punkt 4.1 Saksbehandlingsgebyret i seksjoneringssaker

Kommunen kan med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 femte ledd kreve gebyr for seksjoneringen. Gebyret skal fastsettes ut fra de gjennomsnittlige kostnadene til behandling av slike saker. Imidlertid kan gebyret ikke overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må avholdes befarings.

Vi ønsker å få vite hvor mye tid/ressurser kommunene bruker på seksjoneringssakene. Vi ønsker at et utvalg kommuner blir bedt om å gi et anslag over hvor mye tid som gjennomsnittlig går med til de enkelte oppgavene. Kommunenes oppgaver kan grovt sett deles inn i:

- *Kontrolloppgaver; kontroll av reguleringsmessige forhold, kontroll av at standardkravene er oppfylt, kontroll av tegninger, utarbeidelse av endelig situasjonsplan og plantegninger, befarings.*
- *Oppgaver av mer administrativ art; oppretting av seksjonen, tildeling av seksjonsnummer, registrering i GAB-registeret, veiledning av rekvirentene og innkreving av tinglysingsgebyr.*

Det fremgår av diagram 38 at 84 % av kommunene bruker lovens maksimalsatser for gebyr. Forklaringen på dette kan leses ut fra tidsbruken til kontrolloppgaver og administrative oppgaver i tabell 5.

Punkt 4.2 Oppmålingsgebyr

Når ubebygd del skal inngå som tilleggsdel til en bruksenhet, skal det holdes oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Dette følger av eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Kommunen kan kreve gebyr etter reglene i matrikkelloven, jf. eierseksjonsloven § 7 femte ledd. Vi ønsker informasjon om kommunenes gebyrpraksis mht størrelse og beregning. Særlig er det ønskelig med en kartlegging av om gebyret varierer mye fra kommune til kommune.

At det påløper oppmålingsgebyr, kan tenkes å medføre at eieren i stedet velger å etablere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal ettersom dette ikke utløser oppmålingsplikt. I så fall er dette en utilsiktet konsekvens av oppmålingskravet. Vi ønsker at det innhentes redegjørelser både fra rekvirentene og kommunene på dette punkt.

Fastsettelsen av gebyr for oppmålingsforretning ved oppmåling av uteareal ved seksjonering, fremgår av gebyrmalen av 11.10.2009 som er utarbeidet etter matrikkellova med forskrifter. Maksimalsatsene for gebyrene er som for de øvrige gebyrene etter matrikkellova selvkost.

Som vi har sett av tabell 7 varierer gebyrene svært mye.

Punkt 5 Etablering av anleggseiendom eller eierseksjonssameie som matrikkelenhet

Anleggseiendom er en matrikkelenhet. Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning eller konstruksjon dersom det er mer formålstjenlig å opprette et eierseksjonssameie, jf. matrikkelloven § 11 fjerde ledd.

Kommunen må ta stilling til om enheten skal opprettes som eierseksjon eller som anleggseiendom ved behandling av søknad om å opprette anleggseiendom. Vi ønsker informasjon om forvaltningens praksis på dette punkt. Det er ønskelig med en kartlegging av om kommunene fører ulik praksis, samt å se nærmere på hvilke momenter som legges til grunn i vurderingen.

Når det gjelder forvaltningens praksis i forhold til å nekte å opprette etablering av anleggseiendom når det kan seksjoneres, er det en svært begrenset praksis. Kun 6 kommuner oppgir at de vil nekte rekvirenten å opprette anleggseiendom hvis det kan seksjoneres. Flere kommuner har vanskelig for å se den legislative begrunnelsen for å nekte etablering av anleggseiendom, og mener dette må være opp til rekvirenten. De fleste kommunene oppgir at de ikke har hatt søknader om anleggseiendom enda.

4 Referanser

Hagen, Ørnulf; Lilleholt, Kåre; Wyller, Christian Fr.; *Eierseksjonsloven. Kommentarutgave.*
Universitetsforlaget 1999. (1. utgave)
Ot.prp nr. 33, 1995/1996
Ot.prp nr. 32 2007-2008
Rundskriv H-3/98

5 Vedlegg

5.1 Vedlegg 1 – Kravspesifikasjonen fra KRD:

Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker.

-Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven

Øvre økonomiske ramme: 400 000,- ekskl. mva

Tidsperspektiv: Endelig rapport skal foreligge 1. desember 2012.

Kravsspesifikasjon

Om bakgrunn for oppdraget:

Eierseksjonsloven, som er fra 1997, fungerer stort sett bra. På enkelte områder kan det imidlertid være behov for utfyllende og avklarende endringer. Før et revisjonsarbeid eventuelt igangsettes, er det ønskelig med bedre kjennskap til hvordan loven fungerer i praksis. Særlig er det interessant å få informasjon fra ”brukerne” av loven i forvaltningen. Dette er først og fremst de som arbeider med seksjoneringssaker i kommunene, men også andre vil kunne bidra med nyttig informasjon. Statens kartverks erfaringer ønskes således kartlagt. Videre vil det være interessant å se nærmere på om visse typer problemstillinger skiller seg ut som gjengangere i klagesakene hos fylkesmannen. Også rekvirenter av seksjonsbegjæringer kan ha informasjon. Det vil også være svært interessant å få kartlagt om kravene for seksjonering vurderes og praktiseres likt i ulike kommuner, eller om og eventuelt i forhold til hvilke bestemmelser det er store variasjoner.

Formålet med oppdraget er altså å innhente fakta til bruk for eventuell senere revisjon av eierseksjonsloven.

Beskrivelse av tema, innhold og mål for oppdraget:

1 Seksjonering

1.1 Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

I eierseksjonsloven § 6 syvende ledd er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Hoveddelen i bruksenheten må inneholde kjøkken, bad og wc. Kommunen skal påse at kravene er oppfylt. Dersom standardkravene ikke er oppfylt, skal kommunen nekte seksjonering.

Da reglene ble innført, fantes det fortsatt en rekke boliger uten kjøkken og bad. Vi er usikre på i hvilken grad det fortsatt innkommer søknader om seksjonering av eiendommer som mangler disse fasilitetene. Vi ønsker å få kartlagt dette med sikte på å vurdere om standardkravene skal opprettholdes i dagens form. Videre ønsker vi innspill fra kommunene på om det er *andre* krav som kan være mer hensiktsmessig å oppstille.

1.2 Tilleggsdeler

En bruksenhet kan ha en eller flere tilleggsdeler, jf. § 6 første ledd. Eier av seksjon kan få enerett til deler av eiendommen som ligger utenfor boligens faste vegger, slik som

biloppstillingsplasser i garasjeanlegg, boder og deler av hagen. I utgangspunktet har den som skal oppdele eiendommen i seksjoner rett til å tillegge slike arealer som tilleggsdeler til enkeltseksjoner, noe som vil ha stor betydning for seksjonens verdi. Premissene for å gi slik enerett beror imidlertid ikke bare på en tolkning av eierseksjonslovens egne regler. Også bestemmelser i, og vedtak etter, plan- og bygningsloven og matrikkelloven har betydning. For eksempel må arealer som gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven er fastsatt til å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov alltid være fellesareal. Slike vedtak er til hinder for at det aktuelle arealet kan være hoveddel eller tilleggsdel til bruksenhet. Et mål med prosjektet er å kartlegge hvordan slike saker oppleves og praktiseres både i kommunene og av de som sender inn seksjoneringsbegjæringer. Vi ønsker blant annet å få belyst i hvilken grad rekvirentene benytter muligheten til å registrere ute- og innearealer som tilleggsarealer, og hvilke vurderinger som ligger til grunn for deres valg. Videre vil det være interessant å få vite mer om hvordan kommunene tolker hva som må være fellesareal på bakgrunn av bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det vises for øvrig til punkt 1.3 som inneholder en ytterligere presisering i forhold til parkeringsproblematikken.

1.3 Parkering som fellesareal

Loven krever at parkeringsplasser som skal tjene sameiernes felles bruk skal være fellesareal. Kravet har skapt tolkningsmessige problemer for kommunene. Parkeringsplasser i sentrale strøk har ofte stor verdi, og utbyggere utviser til dels stor kreativitet i ønsket om høyest mulig fortjeneste. Vi ønsker å få bedre kjennskap til hva kommunene opplever er hovedutfordringene knyttet til denne problemstillingen.

1.4 Forholdet til plan- og bygningsloven

Kommunen behandler og avgjør søknader om seksjonering. Kommunen er også plan- og bygningsmyndighet. Dersom kommunen i en seksjoneringssak oppdager forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, har den ikke hjemmel til å nekte seksjonering. Forholdet må eventuelt følges etter plan- og bygningsloven. I ytterste konsekvens kan dette medføre at kommunen godkjenner seksjonering av en eiendom som ikke oppfyller krav etter plan- og bygningsloven. Vi ønsker at rapporten ser nærmere på denne problemstillingen. Kommunenes erfaringer ønskes kartlagt.

1.5 Seksjonering av planlagt ny bebyggelse

Planlagt bebyggelse på en ubebygd tomt kan seksjoneres. I bestående bygg kan seksjonering ikke skje før alle seksjonene er ferdig utbygd. I tillegg finnes det tomter med bestående bygg der det også er planlagt ny bebyggelse. Reglene gir grunnlag for betydelig skjønnsutøvelse når kommunene skal ta stilling til om vilkårene er oppfylt for disse tre situasjonene. Vi ønsker å få kartlagt kommunens praktisering av disse reglene.

2 Leiers kjøperett ved seksjonering

Ved seksjonering av bestående bygg har leier av bolig i eiendommen rett til å kjøpe den aktuelle seksjonen (boligen) til redusert pris. Regelen har sin bakgrunn i det boligpolitiske målet om at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig. Kjøperetten ble også innført for å imøtekomme en av hovedinnvendingene mot å åpne for seksjonering av bestående leiegårder; nemlig at seksjonering utgjorde en trussel mot leiere i bygningen. Disse risikerte at seksjonen ble solgt til andre uten at de selv fikk tilbud om å kjøpe.

Vi har lite kunnskap om i hvilket omfang kjøperetten faktisk benyttes. Vi ønsker derfor at rapporten kartlegger dette og redegjør for årsakene til en eventuelt ”ikke-bruk”.

3 Forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner, jf. § 22 tredje ledd. Formålet med forbudet er å spre eiendomsretten i det enkelte eierseksjonssameie. Lovgiver ønsket gjennom forbudet blant annet å unngå at noen får en dominerende innflytelse samt å hindre oppkjøp av flere seksjoner for utleie.

Det er registerføreren for tinglysning (Statens kartverk) som håndhever bestemmelsen og som må nekte å tinglyse skjøtet dersom erververen får mer enn to boligseksjoner. I skjøteformularer som brukes, er det en egenerklæring om dette forholdet.

Departementet ønsker informasjon om hvordan bestemmelsen håndheves, og hvorvidt målsettingen oppnås. Det er ønskelig at det innhentes opplysninger både fra kommunene og fra Statens kartverk.

4 Gebyr

4.1 Saksbehandlingsgebyret i seksjoneringssaker

Kommunen kan med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 femte ledd kreve gebyr for seksjoneringen. Gebyret skal fastsettes ut fra de gjennomsnittlige kostnadene til behandling av slike saker. Imidlertid kan gebyret ikke overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må avholdes befarings.

Vi ønsker å få vite hvor mye tid/ressurser kommunene bruker på seksjoneringssakene. Vi ønsker at et utvalg kommuner blir bedt om å gi et anslag over hvor mye tid som gjennomsnittlig går med til de enkelte oppgavene. Kommunenes oppgaver kan grovt sett deles inn i:

- Kontrolloppgaver; kontroll av reguleringsmessige forhold, kontroll av at standardkravene er oppfylt, kontroll av tegninger, utarbeidelse av endelig situasjonsplan og plantegninger, befarings.
- Oppgaver av mer administrativ art; oppretting av seksjonen, tildeling av seksjonsnummer, registrering i GAB-registeret, veiledning av rekvisitene og innkreving av tinglysingsgebyr.

4.2 Oppmålingsgebyr

Når ubebygget del skal inngå som tilleggsdel til en bruksenhet, skal det holdes oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Dette følger av eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Kommunen kan kreve gebyr etter reglene i matrikkelloven, jf. eierseksjonsloven § 7 femte ledd. Vi ønsker informasjon om kommunenes gebyrpraksis mht størrelse og beregning. Særlig er det ønskelig med en kartlegging av om gebyret varierer mye fra kommune til kommune.

At det påløper oppmålingsgebyr, kan tenkes å medføre at eieren i stedet velger å etablere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal ettersom dette ikke utløser oppmålingsplikt. I så fall er dette en utilsiktet konsekvens av oppmålingskravet. Vi ønsker at det innhentes redegjørelser både fra rekvisitene og kommunene på dette punkt.

5 Etablering av anleggseiendom eller eierseksjonssameie som matrikkelenhet

Anleggseiendom er en matrikkelenhet. Anleggseiendom kan ikke opprette for bygning eller konstruksjon dersom det er mer formålstjenelig å opprette et eierseksjonssameie, jf. matrikkelloven § 11 fjerde ledd.

Kommunen må ta stilling til om enheten skal opprettes som eierseksjon eller som anleggseiendom ved behandling av søknad om å opprette anleggseiendom. Vi ønsker informasjon om forvaltningens praksis på dette punkt. Det er ønskelig med en kartlegging av om kommunene fører ulik praksis, samt å se nærmere på hvilke momenter som legges til grunn i vurderingen.

5.2 Vedlegg 2 – Den landsdekkende undersøkelsen mot kommunene

Forvaltningens erfaringer i seksjoneringssaker

På vegne av Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) gjennomfører Høgskolen i Bergen en kartlegging / evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven.

Oppdraget fra KRD:

«Eierseksjonsloven, som er fra 1997, fungerer stort sett bra. På enkelte områder kan det imidlertid være behov for utfyllende og avklarende endringer. Før et revisjonsarbeid

...

eventuelt igangsettes, er det ønskelig med bedre kjennskap til hvordan loven fungerer i praksis. Særlig er det interessant å få informasjon fra "brukerne" av loven i forvaltningen. Dette er først og fremst de som arbeider med seksjoneringssaker i kommunene, men også andre vil kunne bidra med nyttig informasjon.

...

Formålet med oppdraget er altså å innhente fakta til bruk for eventuell senere revisjon av eierseksjonsloven.»

Vi ønsker at den som svarer på undersøkelsen på vegne av kommunen har kjennskap til kommunens praksis og utfordringer i tilknytning til eierseksjonsloven (saksbehandler av eierseksjonsloven eller dennes leder). Undersøkelsen består av 34 spørsmål og tar ca 15-20 minutter (siste spørsmål er et åpent kommentarfelt hvor en kan skrive inn tilleggskommentarer til enkeltspørsmål eller til undersøkelsen som helhet). Kun det første spørsmålet er obligatorisk for å kunne svare på undersøkelsen.

Ved presentasjon av resultatet fra undersøkelsen vil alle referanser til den enkelte kommune bli anonymisert.

For å bidra til en høyest mulig svarprosent på denne undersøkelsen, vil vi etter loddtrekning tilby 5 kommuner blant de som svarer på denne undersøkelsen et tilbud om 1 gratis plass på kurset «Praktisk eiendomsseksjonering» våren 2013 på Høgskolen i Bergen. (Eventuelt reise og opphold må dekkes av den enkelte.)

Høgskolen i Bergen har årlig siden 2005 gjennomført kurset i «Praktisk eiendomsseksjonering». Studentene på kurset har vært ordinære studenter på ulike bachelorstudier i landmåling, byggingeniør og økonomi, samt eksterne studenter fra ulike kommuner og konsultantselskaper som har gjennomført kurset som etter- og videreutdanning. Kurset er i dag på 5 studiepoeng og gjennomføres over 4 dager – med etterfølgende semesteroppgave og muntlig eksamen. Eksterne studenter betaler i dag 5.000 kroner for kurset.

Innledning Del I

* 1. Hva er kommunenummeret til kommunen din

2. Grader hva stillingen din går ut på fra 0-100% 5)

Saksbehandler eiendomsseksjonering

Saksbehandler plan- og bygningsloven

Saksbehandler matrikkellova

Landmåler

Annet



3. Anslå hvor mange saksbehandlere i kommunen som arbeider med saker etter eierseksjonsloven.

4. Anslå hvor mange årsverk kommunen bruker til saker etter eierseksjonsloven. (Eksempelvis 2 ansatte er tilknyttet saker etter eierseksjonsloven hvor en ansatt bruker 80% av sin stilling til dette og den andre bruker 60% av sin stilling – det gir 1,4 årsverk)

5. Hvor lang erfaring har du i eiendomsfagene (både eierseksjonslov, matrikkellova, plan og bygningsloven, og lignende arbeidsoppgaver i nåværende og tidligere stillinger)

- ☐ 0-5 år
- ☐ 6-10 år
- ☐ 11-20 år
- ☐ over 20 år

6. Hva er din høyeste faglige relevante utdanning i forhold til din stilling

- ☐ Ingen
- ☐ Videregående
- ☐ Høyere utdanning 1-årig
- ☐ Høyere utdanning 2-årig
- ☐ Høyere utdanning 3-årig
- ☐ Høyere utdanning 4-årig
- ☐ Høyere utdanning 5-årig
- ☐ Høyere utdanning over 5 år



7. Hvor mange søknader om seksjonering får kommunen anslagsvis hvert år (ta gjerne utgangspunkt i 2010 eller

2011)?

8. Hvor mange søknader om reseksjonering får kommunen anslagsvis hvert år (ta gjerne utgangspunkt i 2010 eller 2011)?

9. Hvordan har utviklingen i antall søknader om seksjonering vært de siste 5 årene

- ☐ Sterkt økende (mer enn 10 % økning i gjennomsnitt hvert år)
- ☐ Jevnt økende (mellom 5-10 % økning i gjennomsnitt hvert år)
- ☐ Svakt økende (inntil 5 % økning i gjennomsnitt hvert år)
- ☐ Stabilt (+ /- 5 % i gjennomsnitt hvert år)
- ☐ Svakt fallende (inntil 5 % færre i gjennomsnitt hvert år)
- ☐ Jevnt fallende (mellom 5-10 % færre i gjennomsnitt hvert år)
- ☐ Sterkt fallende (mer enn 5 % færre i gjennomsnitt hvert år)



Del II Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

I eierseksjonsloven § 6 syvende ledd er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Hoveddelen i bruksenheten må inneholde kjøkken, bad og wc. Kommunen skal påse at kravene er oppfylt. Dersom standardkravene ikke er oppfylt, skal kommunen nekte seksjonering.

10. Hvor mange søknader om seksjonering mottar kommunen anslagsvis hvert år som ikke oppfyller minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd (krav til kjøkken, bad og WC) ved første gangs behandling ?

11. Hvor mange søknader om reseksjonering mottar kommunen anslagsvis hvert år som ikke oppfyller minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd (krav til kjøkken, bad og WC) ved første gangs behandling?

12. Hvor mange søknadene om seksjonering og reseksjonering som ikke oppfyller minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd (krav til kjøkken, bad og WC) blir rettet i tråd med eierseksjonsloven § 8 tredje ledd?

- ☐ 0-20 % av søknadene
- ☐ 21-40 %
- ☐ 41-60 %
- ☐ 61-80 %

☐ 81-100 %



13. Kjenner kommunen til hvor mange rekvirenter som har valgt borettslagsmodellen istedenfor eierseksjonsmodellen fordi søknaden om seksjonering/reseksjonering ikke oppfyller minimumskravene i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd?

14. Rekvirent kan velge å opprette samleseksjon bolig organisert som et borettslag. Hvor mange av slike seksjoneringssøknader mottar kommunen hvert år?

15. Burde minimumskravene til standard i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd (krav til kjøkken, bad og WC) vært endret?

- ☐ Ja, de fremstår som mangelfulle – burde vært strengere (eventuelt presiser i kommentarfelt)
- ☐ Nei, de fremstår som nødvendige og hensiktsmessige
- ☐ Ja, de fremstår som unødvendig detaljerte – burde vært mindre strenge (eventuelt presiser i kommentarfelt)

Kommentar



Del III Tilleggsdeler

En bruksenhet kan ha en eller flere tilleggsdeler, jf. § 6 første ledd. Eier av seksjon kan få enerett til deler av eiendommen som ligger utenfor boligens faste vegger, slik som biloppstillingsplasser i garasjeanlegg, boder og deler av hagen. I utgangspunktet har den som skal oppdele eiendommen i seksjoner rett til å tillegge slike arealer som tilleggsdeler til enkeltseksjoner, noe som vil ha stor betydning for seksjonens verdi. Premissene for å gi slik enerett beror imidlertid ikke bare på en tolkning av eierseksjonslovens egne regler. Også bestemmelser i, og vedtak etter, plan- og bygningsloven og matrikkelloven har betydning. For eksempel må arealer som gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven er fastsatt til å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov alltid være fellesareal. Slike vedtak er til hinder for at det aktuelle arealet kan være hoveddel eller tilleggsdel til bruksenhet.

16. I hvor mange av søknadene blir det anslagsvis opprettet tilleggsdeler i bygg?

- ☐ 0-20 % av søknadene
- ☐ 21-40 %
- ☐ 41-60 %
- ☐ 61-80 %
- ☐ 81-100 %

17. I hvor mange av søknadene blir det anslagsvis opprettet tilleggsdeler i grunn?

- ☐ 0-20 % av søknadene
- ☐ 21-40 %

- ☐ 41-60 %
- ☐ 61-80 %
- ☐ 81-100 %



18. Hvor mange av søknadene må anslagsvis endres som følge av at rekvirenten ønsker å opprette tilleggsdeler i strid med pliktig fellesareal?

- ☐ 0-10 % av søknadene
- ☐ 11-20 %
- ☐ 21-30 %
- ☐ 31-40 %
- ☐ Mer enn 40%

19. Kjenner kommunen til hvor ofte rekvirent fastsetter tilleggsareal i vedtektene i strid med lovens krav til fellesareal?

- ☐ Nei, kommunen kjenner ikke til dette.
- ☐ 0-5 % av søknadene
- ☐ 6-10 %
- ☐ 11-15 %
- ☐ 16-20 %
- ☐ Mer enn 20%



Loven krever at parkeringsplasser som skal tjene sameiernes felles bruk skal være fellesareal. Parkeringsplasser i sentrale strøk har oftestor verdi, og utbyggere utviser til dels stor kreativitet i ønsket om høyest mulig fortjeneste.

20. Hva er kommunenes hovedutfordringer knyttet til at rekvirenten ønsker å opprette parkeringsplasser som tilleggsareal ved eiendomsseksjonering? (flere svar mulig)

- ☐ Færre parkeringsplasser enn eierseksjonsandeler
- ☐ Parkeringsanlegg blir opprettet som næringsseksjoner
- ☐ Parkeringsplasser blir leid ut til andre enn eierseksjonssameierne
- ☐ Annet (eventuelt spesifiser i kommentarfelt)

Kommentar



Del IV Forholdet til plan- og bygningsloven

Kommunen behandler og avgjør søknader om seksjonering. Kommunen er også plan- og bygningsmyndighet. Dersom kommunen i en seksjoneringssak oppdager forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, har den ikke hjemmel til å

nekte seksjonering. Forholdet må eventuelt følges etter plan- og bygningsloven. I ytterste konsekvens kan dette medføre at kommunen godkjenner seksjonering av en eiendom som ikke oppfyller krav etter plan- og bygningsloven.

21. Hvordan ser kommunene på forholdet mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven når det gjelder manglende hjemmel på å nekte seksjonering hvis det er i strid med plan- og bygningsloven?

22. Hvordan er forholdet mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven ivare tatt gjennom arbeidsdeling og organisering i kommunen?

- ☐ Saksbehandler behandler både saker plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven
- ☐ Egne rutiner om intern melding til annen (/andre) avdeling(er)
- ☐ Ingen kobling mellom saksbehandling etter plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven
- ☐ Eksterne konsulenter behandler søknader om eiendomsseksjonering og har krav om å sende melding til kommunen
- ☐ Eksterne konsulenter behandler søknader om eiendomsseksjonering og har ikke krav om melding til kommunen
- ☐ Annet (eventuelt spesifiser i kommentarfelt)

23. Fremstår begrepet fellesareal i eierseksjonsloven som uklart på bakgrunn av krav til fellesareal i eller i medhold av plan- og bygningsloven (eksempelvis parkeringsnormer)?

- ☐ Nei
- ☐ Ja (eventuelt spesifiser i kommentarfelt)

Kommentar



Del V Seksjonering av planlagt ny bebyggelse Planlagt bebyggelse på en ubebygd tomt kan seksjoneres. I bestående bygg kan seksjonering ikke skje før alle seksjonene er ferdig utbygd. I tillegg finnes det tomter med bestående bygg der det også er planlagt ny bebyggelse. Reglene gir grunnlag for betydelig skjønnsutøvelse når kommunene skal ta stilling til om vilkårene er oppfylt for disse tre situasjonene.

Planlagt bebyggelse på en ubebygd tomt kan seksjoneres. I bestående bygg kan seksjonering ikke skje før alle seksjonene er ferdig utbygd. I tillegg finnes det tomter med bestående bygg der det også er planlagt ny bebyggelse. Reglene gir grunnlag for betydelig skjønnsutøvelse når kommunene skal ta stilling til om vilkårene er oppfylt for disse tre situasjonene.

24. Gi et anslag på hvordan fordelingen av disse sakene er i % (Totalt 100 %)

Planlagt bebyggelse på ubebygd tomt

Bestående bygg

Seksjonering/Reseksjonering av bestående bygg med ny tilleggsbebyggelse

25. Fremstår den skjønnsmessige vurderingen av bestående bygg med ny tilleggsbebyggelse som

- ☐ Enkel
- ☐ Komplisert (eventuelt presiser i kommentarfeltet hvordan kommunen utøver dette skjønnnet)

Kommentar



Del VII Leiers kjøperett ved seksjonering

Ved seksjonering av bestående bygg har leier av bolig i eiendommen rett til å kjøpe den aktuelle seksjonen (boligen) til redusert pris. Regelen har sin bakgrunn i det boligpolitiske målet om at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig. Kjøperetten ble også innført for å imøtekomme en av hovedinnvendingene mot å åpne for seksjonering av bestående leiegårder; nemlig at seksjonering utgjorde en trussel mot leiere i bygningen. Disse risikerte at seksjonen ble solgt til andre uten at de selv fikk tilbud om å kjøpe. Ettersom kjøperetten i utgangspunktet er et privatrettslig spørsmål mottar kommunen bare en liste med navn og adresse på alle leiere i boligen etter eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.

26. Hvor ofte er det leietakere i boligen på seksjoneringstidspunktet ifølge søknadene?

- ☐ 0-20 % av søknadene
- ☐ 21-40 %
- ☐ 41-60 %
- ☐ 61-80 %
- ☐ 81-100 %

27. Kjenner kommunen til hvor ofte leietakere bruker kjøperetten?

- ☐ Kjenner ikke til hvor ofte kjøperetten blir brukt.
- ☐ 0-20 % av tilfellene
- ☐ 21-40 %
- ☐ 41-60 %
- ☐ 61-80 %
- ☐ 81-100 %



Del VIII Forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner, jf. § 22 tredje ledd. Formålet med forbudet er å spre eiendomsretten i det enkelte eierseksjonssameie. Lovgiver ønsket gjennom forbudet blant annet å unngå at noen får en dominerende innflytelse samt å hindre oppkjøp av flere seksjoner for utleie. Regelen er selvfølgelig ikke til hinder for at rekvirenten eier samtlige sameieandeler på tidspunktet for seksjoneringen. Registerføreren for tinglysning (Statens kartverk) håndhever bestemmelsen.

28. Oppfatter kommunen denne bestemmelsen som hensiktsmessig?

- ☐ Ja (eventuelt spesifiser i kommentarfeltet)
- ☐ Nei (eventuelt spesifiser i kommentarfeltet)
- ☐ Delvis (eventuelt spesifiser i kommentarfeltet)

Kommentar



IX Gebyr

Kommunen kan med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 femte ledd kreve gebyr for seksjoneringen. Gebyret skal fastsettes ut fra de gjennomsnittlige kostnadene til behandling av slike saker. Imidlertid kan gebyret ikke overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må avholdes befarung.

29. Bruker kommunen lovens maksimalsatser for gebyr?

- ☐ Ja
- ☐ Nei (eventuelt presiser i kommentarfeltet)

Kommentar

Vi ønsker å få vite hvor mye tid/ressurser kommunene bruker på seksjoneringssakene.

Kommunenes oppgaver kan grovt sett deles inn i:

- Kontrolloppgaver; kontroll av reguleringsmessige forhold, kontroll av at standardkravene er oppfylt, kontroll av tegninger, utarbeidelse av endelig situasjonsplan og plantegninger, befarung.
- Oppgaver av mer administrativ art; oppretting av seksjonen, tildeling av seksjonsnummer, matrikkelføring, veiledning av rekvirentene og innkreving av tinglysingsgebyr.

30. Gi et anslag på hvor mye tid og ressurser kommunen i gjennomsnitt bruker på seksjoneringssakene (angi som eksempelvis 2 t 30 min eller 2,5 t)? 63) Kontrolloppgaver (gi et anslag i timer)

Administrative oppgaver (gi et anslag i timer)



31. Har kommunen foretatt beregninger som viser at hva gebyrene ville vært etter selvkostmetoden, uten lovens begrensninger?

- ☐ Nei, (eventuelt presiser i kommentarfeltet)
- ☐ Ja, (eventuelt presiser i kommentarfeltet)

Kommentar

Når ubebygd del skal inngå som tilleggsdel til en bruksenhet, skal det holdes oppmålingsforretning etter matrikkellova. Dette følger av eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Kommunen kan kreve gebyr etter reglene i matrikkellova, jf. eierseksjonsloven § 7 femte ledd. At det påløper oppmålingsgebyr, kan tenkes å medføre at eieren i stedet velger å etablere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal i vedtektene, ettersom dette ikke utløser oppmålingsplikt. I så

32. Hvor ofte etableres slik midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet i vedtektene, for å ikke utløse oppmålingsplikt?

- 

Anleggseiendom kan ikke opprettes for bygning eller konstruksjon dersom det er mer formålstjenelig å opprette et eierseksjonssameie, jf. matrikkeloven § 11 fjerde ledd. Kommunen må ta stilling til om enheten skal opprettes som eierseksjon eller som anleggseiendom ved behandling av søknad om å opprette anleggseiendom.

☐ Ja (eventuelt presiser i kommentarfeltet)

☐ Nei

--



--	--