

**En rettslig vurdering av kompetansefordelingen  
mellom kommunen og tinglysingsmyndigheten ved  
publikums begjæring om  
seksjonering/reseksjonering/oppløsning av  
eierseksjonssameie.**



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 761

Til sammen 17 922 ord

25.04.2011

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Presentasjon av tema	1
1.2	Terminologi	3
1.3	Hva er en eierseksjon?	3
1.4	Avgrensning av tema	4
1.5	Videre fremstilling av oppgaven	4
<b><u>2</u></b>	<b><u>HISTORIKK</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1	Før 1983-loven (før 22.04.1983)	5
2.2	1983-loven	7
2.3	1997-loven; nåværende lov	8
2.4	Matrikkel - matrikulering	9
<b><u>3</u></b>	<b><u>RETTSKILDER</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>GJELDENE RETT</u></b>	<b><u>12</u></b>
4.1	Seksjonering	12
4.1.1	Innledning	12
4.1.2	Seksjoneringsbegjæring	12
4.1.2.1	Innledning	12
4.1.2.2	Situasjonsplan og plantegninger	13
4.1.2.3	Egenerklæring	14
4.1.2.4	Liste over leietakere av bolig	14
4.1.2.5	Gebyrer	15
4.1.3	Behandling av seksjoneringsbegjæringen	15
4.1.3.1	Planlagt bebyggelse	16
		I

4.1.3.2	Eksisterende bygg	17
4.1.3.3	Seksjonens formål	18
4.1.3.4	Bruksenhetens hoveddel	18
4.1.3.5	Fellesareal	19
4.1.3.6	Omfattelse av bruksenheter	20
4.1.3.7	Et eierseksjonssameie – en matrikkelenhet	21
4.1.3.8	Standardkrav	22
4.1.3.9	Sameiebrøk	22
4.1.4	Seksjoneringsvedtak	23
4.1.5	Matrikkellova	25
4.1.5.1	Matrikkelstyresmakt	25
4.1.5.2	Innholdet i matrikkelen	26
4.1.5.3	Matrikkelenhet	27
4.1.5.4	Matrikkelføring av eierseksjonering	27
4.1.5.5	Tinglysing	28
4.1.5.6	Melding til tinglysing	29
4.1.5.7	Matrikkelbrev	30
4.1.5.8	Klage på matrikkelføring	31
4.1.5.9	Kommune – organisering av saksbehandling; forholdet esl. og matrikkelføring	31
4.1.5.10	Matrikulering av en seksjonering	32
<b>4.2</b>	<b>Reseksjonering</b>	<b>33</b>
4.2.1	Innledning	33
4.2.2	Deling, sammenslåing og overføring av arealer mellom seksjoner	33
4.2.3	Reseksjonering i andre tilfelle	36
<b>4.3</b>	<b>Oppløsning av eierseksjonssameie</b>	<b>38</b>
4.3.1	Forhold til panthavere	40
<b>5</b>	<b><u>VURDERINGER</u></b>	<b>41</b>
<b>5.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>41</b>
<b>5.2</b>	<b>Seksjonering</b>	<b>42</b>
5.2.1	Formalia – hjemmelshaver/eier	43
5.2.2	Opprettelse av et eierseksjonssameie	44
5.2.3	Oppløsning av sameie – hjemmelsovergang	48
5.2.4	Kjøperett for leietakere	49
5.2.5	Kommunens kompetanse i seksjoneringsaker	49

5.2.6	Tinglysingens kompetanse i seksjoneringsaker	52
5.2.7	Gebyr	55
<b>5.3</b>	<b>Reseksjonering</b>	<b>56</b>
<b>5.4</b>	<b>Oppløsning av eierseksjonssameie</b>	<b>58</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>OPPSUMMERING/KONKLUSJON</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>63</u></b>
7.1	Forarbeider og utredninger o.l.	64
7.2	Dommer	64

# 1 Innledning

## 1.1 Presentasjon av tema

I denne oppgaven har jeg valgt å se nærmere på hvordan kompetansefordelingen mellom kommunen og tinglysingsmyndigheten er ved en rekvirents begjæring om oppdeling i eierseksjoner, reseksjonering og ved oppløsning av eierseksjonssameie.

Bakgrunnen for at jeg har valgt dette teamet er fordi jeg føler at eierseksjonsrett er et litt ”ukjent” fag for mange, og med den boligutviklingen vi har hatt siden den nye loven kom i 1997, altså for 12-13 år siden, er dette et fag som stadig blir mer aktuelt. Jeg ønsker således å se nærmere på kompetansefordelingen mellom kommunen og tinglysingsmyndigheten, med tanke på å se om dette er en god og tjenlig ordning i forhold til hvilken kompetanse som må påregnes er nødvendig for kommunen å besitte for å utøve de krav som stilles for å kunne gi tillatelse/avslag i den enkelte sak. Det fordi dette kan synes noe uklart rettskildemessig hvilken myndighet som skal kontrollere hva. Årsaken til dette skyldes at det var mye ”frem og tilbake” i lovgivningsprosessen i 1997, og i forkant av matrikkellovas ikrafttredelse.

Under denne avhandlingen har jeg vært i samtale med Ålesund kommune og min veileder, Hugo Torgersen fra Statens kartverk, for å lære mer og diskutere faget i forhold til hvordan det fungerer i praksis.

For om mulig å danne et inntrykk av ”omfanget” av eierseksjoner og hvilken plass det etter hvert har fått, og har i omsetningssammenheng, har jeg innhentet noen opplysninger for å illustrere dette, fra Ålesund kommune.

Med sine ca. 43 000 innbyggere er Ålesund kommune blant landets 13-14 største kommuner i innbyggertall, og med en utstrekning på 98 km<sup>2</sup>.

I Ålesund er det i dag registrert til sammen 22 000 matrikkelenheter (hentet fra Matrikkelen). Av disse utgjør antall eierseksjoner 5 220 stk., med andre ord er bortimot ¼ av eiendommene seksjonerte enheter. Årlig gjennomfører Ålesund kommune i størrelsesorden 50-70 stk. seksjoneringer (her inkludert reseksjoneringer og oppløsning av eierseksjonssameie).

I 2010 ble det i Ålesund gjennomført 1680 eiendomsomsetninger (alle typer eiendomsoverdragelser). Av disse omsetningene er 743 stk. relatert til omsetning matrikkelenhet eierseksjon. Dermed representerer eiendomsomsetningen av eierseksjoner over 44 % av den totale eiendomsmassen som var under omsetning. Tallene er hentet fra rapporter som kommunen månedlig mottar fra Norsk Eiendomsinformasjon, og som er produsert fra deres "Eiendomsregisteret", og som består av en kobling av Elektronisk Grunnbok og matrikkelen.

Det er grunn til å tro at disse tallene er representative for andre bykommuner, dermed kan det man anta at tallene kan være enda høyere i de største bykommunene, mens det for de mindre kommuner er grunn til å anta at tallene her er langt mindre/lavere.

Dette forteller at eierseksjonering har fått betydelig plass i omsetningen av matrikkelenheter i Norge, og at det da må være av viktig betydning at kvaliteten på seksjoneringene kan holde et visst nivå for å unngå å skape uoversiktigheter og med det kilder for senere tvil og tvister.

Ut fra det som er anskueliggjort ovenfor, over mengden av eierseksjoner som matrikkelenheter i eiendoms-Norge og den store omsetningen av slike, så er mellom annet min inspirasjon og motivasjon til å arbeide med denne oppgaven derfor knyttet til kompetanseforholdet mellom kommune og tinglysingsmyndighet som etablerere av slike eiendomstyper, og deres rollefordeling for å etablere oversiktlige og pålitelige eiendomsenheter.

## 1.2 Terminologi<sup>1</sup>

Før vi hadde noen lov som regulerte eierseksjoner, hadde vi flere forskjellige begreper for hva vi i dag kaller seksjoner. Det uttrykket som ble mest brukt var eierleiligheter, men også uttrykk som selveierleiligheter, eiendomsleiligheter og eierseksjoner ble brukt.

I dag er det kun uttrykket eierseksjon som blir brukt i praksis. Grunnen til dette er at i og med eierseksjoner også regulerer oppdeling av næringslokaler (det vil si andre bruksformål enn beboelse), vil dermed uttrykk som de ovenfornevnte passe dårlig. Det er altså ikke bare bruksenheter med boligformål som kan seksjoneres.

Når det gjelder eierne av seksjonerte boliger og næringslokaler (ikke-bolig), blir de kalt både sameiere og seksjonseiere. I eierseksjonsloven, og i denne fremstillingen blir de omtalt som sameiere.

## 1.3 Hva er en eierseksjon?<sup>2</sup>

I lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven, og heretter kalt esl.) § 1 første ledd annet punktum finner vi en legaldefinisjon:

”Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen”.

Det sentrale i denne definisjonen er at man er sameier i hele eiendommen, med grunn og alle bygninger som tilhører den aktuelle eiendommen, og at det til denne sameieretten er knyttet en enerett til å bruke en eller flere spesifikke deler av eiendommen. Med andre ord har man en eksklusiv bruksrett til en eller flere deler av eiendommen. Og som utgangspunkt har man samme rettslige rådighet over seksjonen

---

<sup>1</sup> Se Wyller (2009), s. 430

<sup>2</sup> Se Wyller (2009), s. 428

som det en eiere av fast eiendom har. Det er den tinglyste seksjoneringsbegjæring/ -vedtak som definerer hva som utgjør en bruksenhet.

I definisjonen er det nevnt ”sameieandel i bebygd eiendom”. Dette kan tolkes som om det er begrenset til kun ”bebygd eiendom”, men det sies i esl. § 6 femte ledd første punktum at også planlagt bygning kan seksjoneres dersom det foreligger byggetillatelse. Dermed skal dette tolkes som at sameieandelen både kan være i eksisterende bygning så vel som i planlagte bygninger. (Man forholder seg til et stort antall eiendommer som på dette vis seksjoneres allerede på prosjekteringsstadiet).

#### 1.4 Avgrensning av tema

Hovedtema i denne oppgaven/avhandlingen er hvordan kompetansefordelingen mellom kommunen og tinglysningsmyndigheten er ved publikums begjæring om seksjonering, reseksjonering og ved oppløsning av eierseksjonssameie. Jeg vil derfor i det følgende gå relativt grundig inn på hva loven krever av kommunen og tinglysningsmyndigheten i forhold til seksjoneringsprosessen. Sameiers råderett og deres forhold seg i mellom vil ikke bli behandlet da jeg ikke anser dette relevant i forhold til denne problemstillingen.

#### 1.5 Videre fremstilling av oppgaven

Oppgaven faller i tre deler. Først tar jeg for meg litt historikk; hvordan rettstilstanden har forandret seg frem til i dag (punkt 2). Deretter vil jeg gå gjennom seksjoneringsprosessen, hvor jeg vil gå gjennom de vilkår loven stiller for kommunen i forhold til seksjoneringen (punkt 4). Etter denne gjennomgangen av de regler kommunen må følge i en seksjoneringssak vil jeg til slutt ta en rettslig vurdering av hvordan disse reglene fungerer i praksis (punkt 5).



## 2 Historikk

### 2.1 Før 1983-loven (før 22.04.1983)<sup>3</sup>

Sameie i boligeiendommer er ikke noe nytt fenomen, men frem til 1960-årene var det hovedsakelig brukt i mindre bygninger med 2-4 boliger.<sup>4</sup>

På 1960-tallet begynte man å bruke sameieformen også i større boligbygg, og da kunne det lett by på praktiske problemer med å holde orden på sameierne og for eksempel de pantsettelse de foretok av hver sine sameiedeler.

Etter en henvendelse fra byskriverne i Oslo, samtykket Justisdepartementet i at grunnboken ble innrettet slik at hver sameiepart kunne få sitt eget grunnboksblad på samme måte som når det for eksempel er mange festetomter under samme gårds- og bruksnummer, se matrl. § 5 første ledd bokstav e; matrikkelenhetstype ”festegrund”. Dette gav støtet til utviklingen av eierseksjoner som en særlig form for sameie i fast eiendom; kjennetegnet ikke minst ved at hver sameieandel ble registrert på et eget folium i grunnboken, og slik ble behandlet som en egen registerenhet i grunnboken.

Utover på 1970-tallet begynte en del gårdeiere å starte med delvis seksjonering; på den måten at ledige leiligheter ikke ble leid ut, men solgt som eierseksjoner. Altså at kjøperen fikk enerett til å bruke en spesifikk leilighet. Den resterende del av gården beholdt eieren og han fortsatte gjerne ordinær utleie av de øvrige boliger/leiligheter. Det forekom også at man solgte andeler med enerett til å bruke leiligheter som allerede var leid ut, med andre ord slik at kjøperen overtok utleieposisjonen. Dette kunne skape uklare juridiske forhold både for dem som kjøpte en sameiepart og for den som leide. For leietakeren økte risikoen for å bli sagt opp, og for kjøperen var det lett å komme i en mindretallsposisjon i forhold til den tidligere eier som fortsatt ofte var den dominerende sameier.

---

<sup>3</sup> Se Wyller (2009), s. 425-427

På grunn av disse uklare forholdene som lett kunne oppstå ble det derfor i 1976 vedtatt en lov som satte et forbud mot å opprette eierseksjonsleiligheter i eksisterende bygninger med mer enn 4 boliger.<sup>5</sup> Det var derimot fortsatt tillatt å etablere eierseksjoner i nybygg og i næringslokaler.

Denne loven ble primært vedtatt i påvente av en ny lovgivning, og det var i kort tid før denne nye loven ble vedtatt at det ble nedsatt et utvalg som skulle vurdere eierseksjonsordningen, for så å komme med forslag om lovregler. Utvalget avgav sin innstilling og flertallet her gikk inn for at eierseksjonsformen ikke burde tillates for boliger.

Allerede året etter fremmet regjeringen en Odelstingsproposisjon (Ot.prp. nr. 76 (1980-81)) som tillot seksjonering. Det ble foreslått at seksjonering skulle skje ved en prosess der kommunen skulle medvirke og føre kontroll. Dette ble imidlertid ikke slik da det kort tid etter denne odelstingsproposisjonen ble et regjeringsskifte. Her ønsket den nye regjeringen en enklere seksjoneringsprosess; uten kommunal medvirkning.

Den første proposisjonen ble derfor trukket tilbake og et nytt lovforslag ble lagt frem i en ny proposisjon i mars 1982 (Ot. prp. nr.48 (1981-82)). Med enkelte mindre unntak, ble lovforslaget vedtatt av Stortinget i 1983, og loven ble den første alminnelige lov om eierseksjoner (lov nr.7 av 4.mars 1983). Siden den nye loven fra 1997 har samme navn og kortnavn som denne loven, vil sistnevnte heretter bli kalt og omtalt som 1983-loven.

Før 1983-loven trådte i kraft hadde vi da følgende varianter av kombinasjon mellom sameieandel og eksklusiv bruksrett til spesifikt areal:

- Irregulære seksjoner; dette er en betegnelse på sameieandeler hvor det aldri har skjedd noen formell opprettelse av eierseksjoner. Grunnen til at disse ”seksjonene” i det hele tatt har oppstått skyldes en feil som ble gjort helt på slutten av 1980-årene. Vi hadde på denne tiden en del eiendommer hvor det var en rekke hjemmelshavere, for eksempel 12 stk. Hver av disse 12 hadde så grunnbokshjemmel til 1/12 av et bruksnummer. Alt ble så ført inn på ett og samme grunnboksfolium, og en følge av dette var at jo flere hjemmelshavere hvert grunnboksfolium hadde, desto mer uoversiktlig

---

<sup>5</sup> Se Wyller (2009), s. 427

ble de. Det forhold at det til hver enkelt sameieandel gjerne ble knyttet flere panteheftelser og andre heftelser, bidro ikke til å gjøre grunnboksfoliene oversiktlig. Oversiktligheten ble betydelig endret ved at det i disse tilfellene ble opprettet ett grunnboksblad for hver sameieandel med tilhørende heftelser. Så da daværende grunnbok skulle konverteres til elektronisk grunnbok i 1989/90 ble noen av disse sameiene innført i elektronisk grunnbok slik at hver enkelt sameiepart feilaktig ble benevnt som en seksjon. Det er derfor viktig å merke seg at disse sameiepartene ikke er seksjoner, og reguleres derfor ikke av eierseksjonsloven, men unntak av lovens §§ 2 og 3a.

- Seksjoner etter den danske modellen; dette er seksjoner som er lovlig<sup>6</sup> opprettet og tinglyst før 1983-loven trådte i kraft. Det som karakteriserer disse seksjonene er at det til den enkelte sameieandel ikke bare er knyttet en eksklusiv bruksrett, men også en eiendomsrett til den bruksenhet.
- De seksjoner som ble 1983-lovens ordning. Den enkelte sameier hadde her en eksklusiv bruksrett til en bruksenhet, med felles eiendomsrett til bygningen og eventuell grunn. Det antas at dette var den typen som det ble opprettet flest av før 1983-loven trådte i kraft 22.04.1983.

## 2.2 1983-loven

Fra 22.04.1983 gjaldt den første eierseksjonsloven. Den var et resultat av en politisk strid og ble utarbeidet relativt hurtig. Det viste seg ganske fort at dette var en hastig og ikke godt nok gjennomarbeidet lov da det reiste seg mange vanskelige og uoppklarte spørsmål, blant annet i henhold til sitt virkefelt.<sup>7</sup>

Denne loven tillot seksjonering etter en enkel prosedyre der tinglysingsmyndigheten skulle føre kontroll. Det var tinglysingsdommeren som var seksjoneringsmyndighet, og seksjonene oppsto ved tinglysing av en seksjoneringsbegjæring.

---

<sup>6</sup> Se Wyller (2009), s. 429

<sup>7</sup> Se Wyller (2009), s. 427

Eneste deltakelse for kommunen var at kommunen ble gitt en frist til å komme med en innsigelse dersom det forelå vedtak/eventuelt sak under behandling om byfornyelse i det området hvor den aktuelle eiendommen som ble begjært oppdelt i eierseksjoner lå. En slik innsigelse kunne stanse hele seksjoneringen. Dersom kommunen ikke kom med noen innsigelse innen den nærmere gitte fristen på 6 måneder, kunne tinglysingsdommeren se bort fra kommunen og dermed seksjonere eiendommen. Uansett var det tinglysingsdommeren som stod for seksjoneringen. Det må således kunne sies at det var tinglysingsdommeren som var den eneste seksjoneringsmyndigheten den gang.

### 2.3 1997-loven; nåværende lov

På grunn av at 1983-loven var utarbeidet så hurtig, og det viste seg å være en dårlig gjennomarbeidet lov som ikke ”holdt mål” i flere henseender, ble det tidlig behov for en revisjon.

Departementet kunne her vise til at 1983-loven reiste mange uavklarte spørsmål, og at det var oppstått mange rettslige konflikter på grunnlag av de tolkingstvil som oppsto til flere av lovbestemmelsene.<sup>8</sup>

Dermed startet Kommunal- og arbeidsdepartementet tidlig på 1990-tallet arbeidet med å revidere loven, og la frem Ot.prp. nr. 33 (1995-96) der det ble foreslått en ny lov (dagens lov), og hvor det av § 5 fremgikk at fra nå av skulle kommunene være de som fattet vedtak/gav tillatelse til oppdeling i eierseksjoner. Det ble altså lagt opp til at seksjonering skulle skje allerede ved at kommunen ved enkeltvedtak godkjente seksjoneringsbegjæringen. Dernest skulle seksjoneringsvedtaket til kommunen sendes til tinglysingsdommeren for tinglysing, nærmest som en etterfølgende registreringsforretning uten noen særlig kontroll.

---

<sup>8</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 7

Imidlertid stanset behandlingen av Ot.prp. opp i Kommunalkomiteen i Stortinget. Bakgrunnen for det antas å være at amanuensis Gert-Fredrik Malt ved Universitetet i Oslo tok direkte kontakt med komiteen og fremla et omfattende notat.<sup>9</sup> Her la han frem en rekke kritiske og noen til dels svært kritiske merknader til den aktuelle proposisjonen, og han foreslo relativt store og omfattende endringer, her særlig i kapitlet om styringsorganer. Han var svært skeptisk til blant annet at seksjoneringen skulle skje kun ved kommunens godkjenning, og ikke ved den etterfølgende tinglysingen.

Etter noe tautrekning med departementet, ble noen av disse endringene innarbeidet i komiteens innstilling og loven. Her må det imidlertid merkes at komiteen til tross for endringer har vært snau med sin begrunnelse for hva som lå bak de endringer som ble gjort.

Malt fikk altså gjennomslag, og Stortinget vedtok at ordningen skulle forbli som den var; nemlig at seksjoneringen skjedde ved tinglysing og at det fortsatt var tinglysingsdommeren som hadde den endelige avgjørelse i seksjoneringsaker.

Men nytt ble det at det nå er kommunen som skal være saksbehandler av begjæringen, og som skal vedta seksjonering i form av et seksjoneringsvedtak.

Den nye loven ble sanksjonert 23.mai 1997, og trådte i kraft 1. januar 1998.

## 2.4 Matrikkel - matrikulering

Matrikkel er et begrep brukt om forskjellige typer lister eller register. I dag er ordet mest brukt som en betegnelse på et offentlig register over faste eiendommer.

Matrikkelen har sitt opphav tilbake lensjordbøkene på 1500- og 1600-tallet, og ble opprinnelig brukt som et fundament for skatteligning, derav også begrepet ”skatteskyld” som skulle gi et uttrykk for skatteevnen til den enkelte matrikkeleiendom.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Se Wyller (2009), s. 427-428

<sup>10</sup> Se Knoph (2009), s. 206

Matrikkel er nå et sentralt begrep som er tatt inn igjen i den nye matrikkellova.

Matrikkelen er en videreføring av det eiendomsregister som ble innført gjennom lov om kartlegging, oppdeling og registrering av grunneiendom, av 23. juni 1978 (også kalt delingsloven som trådte i kraft 01.01.1980).

Delingsloven medførte at det ble lovfestet og innført et nytt landsomfattende elektronisk eiendomsregister, det såkalte GAB-registeret (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregisteret). Dette nye registeret ble bygd opp til å inneholde vesentlig flere opplysninger om den enkelte eiendom enn tidligere.

Gjennom lov om egedomsregistrering (av 17. juni 2005 nr. 101) ble GAB-registeret videreført, med noen mindre endringer. Nytt ved denne loven ble mellom annet matrikkelenheten anleggseiendom, som er en ny matrikkelenhet i forhold til å kunne eierseksjonere.

I dag har altså Norge et system der alle eiendommer er inndelt kommunevis, hvor de igjen er inndelt i et visst antall gårder/gårdsområde. Hver av disse gårdsområdene har et eget unikt gardsnummer (gnr.), og hvert bruk/eiendom under disse har et eget bruksnummer (bnr.). Gardsnummeret er unikt for hvert gårdsområde innenfor den aktuelle kommune, mens bruksnummeret derimot begynner på nytt for hvert gårdsområde. Ved utskilling av nye eiendommer fra et gardsnummer skjer således en fortløpende registrering/matrikulering uavhengig av beliggenhet innenfor gardsnummerinndelingen. Innenfor et bruksnummer kan det også etableres festeeiendommer (fnr.), og som da er et nærmere avgrenset areal under bruksnummeret, og som viser at det er et leieareal der det til eieren av bruksnummeret svares en årlig festeavgift. En festeeiendom (fnr.) er en selvstendig matrikkelbetegnelse som kan omsettes og pantsettes. For bebygde/planlagt bebygd eiendom bestående av et gnr./bnr. eller gnr./bnr./fnr., kan det gjennomføres seksjonering, og som i tillegg til forannevnte betegnelser får seg tillagt seksjoneringsnummer (snr.).

Når en eiendom blir tildelt et nytt matrikkelnummer, kalles det matrikulering. Og det blir opprettet et grunnboksblad for eiendommen. Denne matrikuleringen gjøres av matrikkelfører i oppmålingsetaten i kommunen, mens grunnboksbladet blir opprettet av tinglysingsmyndigheten.

### **3 Rettskilder**

For denne oppgavens vedkommende er det primært lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven) som kommer til anvendelse.

I denne loven finner man de materielle vilkårene kommunen må gjennomgå før den eventuelt godkjenner seksjoneringsbegjæringen og fatter et seksjoneringsvedtak. Man finner også regler som gjelder mellom sameierne, men det er forhold som ligger utenfor min oppgave, som jeg følgelig ikke vil komme inn på i noen særlig grad.

En annen lov som også er relevant i forhold til denne problemstillingen er lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova, og heretter kalt matrl.). Denne loven regulerer blant annet kommunens ansvar for å matrikkelføre de bruksenheter som blir seksjonert, noe jeg vil komme nærmere inn på i det følgende.

Jeg vil følgelig også komme inn på lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr. 2 (tinglysingsloven, og heretter kalt tgl.), hvor noen paragrafer vil være relevante i forhold til denne problemstillingen.

## 4 Gjeldende rett

### 4.1 Seksjonering

#### 4.1.1 Innledning

I esl. kap. II finner vi bestemmelser som regulerer selve seksjoneringen. I dag er det også kommunen, og ikke lenger kun tinglysingsmyndigheten, som er gitt kontroll- og opprettelsesansvaret . Dette er for at det ble antatt at dette ville bedre kvaliteten i forhold til kommunens manglende medvirkning frem til 31.12.1997.<sup>11</sup> Det er kommunen som nå skal foreta kontroll på at alle vilkårene er oppfylt for at det kan opprettes eierseksjoner. Denne kontrollen kan foretas ved befaring av eiendommen eller kontrollere hvorvidt de gitte bygningsopplysninger og den reelle situasjon ved begjæringen, er i samsvar med bygningsmyndighetens gitte byggetillatelse og ferdigattest. Dette er oppgaver Kommunal- og arbeidsdepartementet anså som naturlige for kommunen å forestå, da den normalt, ifølge departementet, skal ha en bedre forutsetning for å gjennomføre de oppgaver loven setter.<sup>12</sup> Deretter skal kommunen videre kontrollere at seksjoneringsbegjæringen oppfyller lovens krav, se nedenfor i punkt 4.1.2.

#### 4.1.2 Seksjoneringsbegjæring

##### 4.1.2.1 Innledning

Hele seksjoneringsprosessen starter ved at rekvirenten (eiendommens eier/hjemmelshaver) sender inn en seksjoneringsbegjæring til kommunen. Det er rekvirenten som selv utarbeider denne begjæringen, og hva den skal inneholde reguleres av esl. § 7 første ledd punkt a-d. Dette er en såkalt skal-regel, så seksjoneringsbegjæringen må ha med de opplysningene loven setter her. I bokstav a kreves det at rekvirenten oppgir ”eiendommens betegnelse”. Dette innebærer

---

<sup>11</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 5

<sup>12</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 22-23



kommunens navn og nummer, eiendommens gårdsnummer (gnr.) og bruksnummer (bnr.). Loven krever også i bokstav b at det skal opplyses om ”de enkelte seksjoners formål”, som vil si at det skal angis om seksjonen er ment å være en boligseksjon (B), en næringsseksjon (N), en samleseksjon (SB) eller en samleseksjon næring (SN).<sup>13</sup> Rekvirenten må også oppgi sameiebrøken som skal gjelde for seksjonssameiet, jfr. bokstav c, samt avgi egenerklæring om forhold ved eierseksjoneringen. Og at det er utarbeidet vedtekter som skal gjelde for seksjonssameiet, jfr. bokstav d. I henhold til esl. § 28 kan vedtektene gjøres enkle, men kan også inneholde mer detaljerte avklaringer i rådigheten over seksjonene. Kommunen er ikke tillagt noen oppgave i forhold til gjennomgang og vurdering av disse, og ettersom de ikke skal vedlegges ved oversendelsen til tinglysing, så er også vedtektene uinteressante i tinglysingssammenheng bortsett fra bekreftelsen på at det foreligger vedtekter.<sup>14</sup>

#### 4.1.2.2 Situasjonsplan og plantegninger

I esl. § 7 annet ledd framgår det også at begjæringen skal inneholde en situasjonsplan over eiendommen, der alle bygninger skal plasseres og plantegninger som beskriver bygning(e) på eiendommen nærmere. Det er her viktig at plantegningene viser grensene for alle bruksenhetene og man deler de ulike bruksenhetene opp i hva som skal være hoveddeler og eventuelt tilleggsdeler. Her må rekvirenten også markere hvilke seksjoner de forskjellige tilleggsdeler måtte tilhøre. Plantegningene skal også markeres med forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom skal også angis, jfr. esl. § 7 annet ledd annet punktum.

Loven stiller imidlertid ingen krav til tegningenes kvalitet, det behøver for eksempel ikke være i korrekt målestokk,<sup>15</sup> her bør det imidlertid merkes at det vil være en fordel å prøve og utarbeide så gode tegninger som mulig, slik at de kan brukes av kommunen som endelige tegninger ved seksjoneringen. Ifølge forskriftene må både

---

<sup>13</sup> Se Esikom. (2008), s. 91-92

<sup>14</sup> Se Esikom. (2008), s. 92-93

<sup>15</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 99

seksjoneringsbegjæringen og vedleggene sendes inn i tre eksemplar til kommunen, hvor ett må være på tinglysingspapir. I dag er det rennonsert på kravet om tinglysingspapir, men papiret må være av god nok kvalitet for arkivering.

#### 4.1.2.3 Egenerklæring

Loven krever også at rekvirenten skal bekrefte ved en egenerklæring at vilkårene for seksjonering er oppfylt, jfr. esl. § 7 tredje ledd første punktum. Denne egenerklæringen er på mange måter kun relevant ut fra formelle tanker da det uansett er kommunens oppgave å påse at alle tegninger og vilkårene ellers er oppfylt. Skulle imidlertid rekvirenten bevisst oppgi en uriktig egenerklæring er dette straffbart etter straffeloven (av 22. mai 1902 nr. 10) §§ 189 og 190.

#### 4.1.2.4 Liste over leietakere av bolig

Videre følger det av esl. § 7 tredje ledd annet punktum at rekvirenten er pliktig til å vedlegge en liste over alle leietakere dersom eiendommen leies ut på seksjoneringstidspunktet. Her skal det opplyses både navn og adresse til hver enkelt leietaker. Det er kun hovedleieren som skal oppføres på denne listen, så dersom boligen er fremleid på begjæringstidspunktet skal ikke fremleierens navn oppføres.<sup>16</sup> Bakgrunnen for at det er så viktig her å få en korrekt liste er kjøperetten leietakeren har/får dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 9 tredje ledd. Her bør det imidlertid merkes at loven har en feil i § 14 første ledd, da det står at kjøperetten utløses ved ”innføring i matrikkel”. Kjøperetten for leietakeren utløses ikke da, men ved den etterfølgende seksjonering, altså fra tinglysingstidspunktet, jfr. esl. § 5 og matrl. § 24 tredje ledd. Lovgiver har her med andre ord ”slurvet” i og med denne ordlyden ikke ble endret da lovforslaget ble endret i anledning et regjeringsskifte. Kommunens oppgave her vil i utgangspunktet være å påse at slik liste foreligger dersom det er leietakere i den aktuelle eiendommen, men noen inngående kontroll om at listen

---

<sup>16</sup> Se Eslkom. (2008), s. 95

stemmer med de faktiske forhold er kommunen ikke pliktig til å foreta. Og dersom det blir fattet et seksjoneringsvedtak skal kommunen sende dette til de leietakere som er oppgitt, der det blir informert om klagefrist og kjøperetten, jfr. esl. § 9 tredje ledd.

#### 4.1.2.5 Gebyrer

Etter esl. § 7 femte ledd skal rekvirenten betale et gebyr til kommunen for behandling av seksjoneringsbegjæringen. Gebyret skal dekke kommunens kostnader ved behandling av seksjonerings sakene.<sup>17</sup> Det er kommunen som fastsetter gebyrets størrelse, men loven setter imidlertid et maksimumsbeløp til 3 ganger rettsgebyret (3R) eller 5R dersom det foretas befarings av eiendommen. Her er tanken at kommunen skal forsøke å foreta behandlingen på en rimelig og ikke fordyrende måte, slik at rekvirenten ikke skal måtte betale mer enn hva behandlingen i utgangspunktet skulle ha kostet. Og det er viktig å merke seg at kommunen kun skal ta betalt for de faktiske kostnader som knyttes til behandling av seksjonerings saken. Dersom dette gebyret ikke betales innen den frist kommunen har angitt, vil ikke begjæringen bli behandlet. I tillegg til dette gebyret må rekvirenten på forskudd betale et gebyr for tinglysing, og eventuelt et gebyr dersom det blir foretatt en oppmålingsforretning for etablering av tilleggsdel i grunn (i henhold til matrikkellovas regler), jfr. esl. § 7 annet ledd i.f., § 9 annet ledd og matr. § 6 første ledd bokstav e.

Et annet unntak er hvor begjæringen blir avslått. Da skal halvparten av det gebyret rekvirenten har betalt til kommunen, og hele tinglysingsgebyret tilbakebetales, jfr. esl. § 7 femte ledd siste punktum.

#### 4.1.3 Behandling av seksjoneringsbegjæringen

Som nevnt er det i dag kommunen som er gitt ansvaret for å kontrollere at alle seksjoneringsvilkårene er oppfylt, og som eventuelt skal fatte et seksjoneringsvedtak om vilkårene er oppfylt, jfr. esl. § 5. Det er ikke i loven fastsatt hvilket kommunalt

---

<sup>17</sup> Se Eslkom. (2008), s. 96-97

organ som skal foreta behandlingen av seksjoneringsbegjæringen, og fatte seksjoneringsvedtak. Dette er opp til hver enkelt kommune å avgjøre.<sup>18</sup> I de fleste kommuner er dette en oppgave som er blitt tillagt oppmålingsetaten eller bygningssetaten.

Når kommunen har mottatt en seksjoneringsbegjæring, skal det først vurderes om den aktuelle eiendommen befinner seg i et område hvor det er fattet vedtak om byfornyelse eller det eventuelt er en sak på gang. Kommunen vil ha en frist på seks måneder på å fatte et slikt vedtak.<sup>19</sup> Dersom slikt vedtak fattes, kan ikke kommunen seksjonere den aktuelle eiendommen, med mindre de særskilt godkjenner det, jfr. esl. § 8 første ledd.

De materielle vilkårene som må være oppfylt fremgår av esl. § 6.

#### 4.1.3.1 Planlagt bebyggelse

Her vil kommunens behandling være forskjellig alt ettersom det er snakk om seksjonering av eksisterende bygg eller planlagte bygg.

Kommunens saksbehandling dersom det er snakk om planlagt bebyggelse, vil være en gjennomgang av de bygningstegninger med vurdering og kontroll på at det er samsvar mellom de vedlagte tegninger som følger begjæringen og at det foreligger igangsettingstillatelse.<sup>20</sup> Etter innføringen av matrikkellova er det nå foretatt en endring i esl. § 6 femte ledd til at det må foreligge igangsettingstillatelse fra kommunens bygningsmyndighet, jfr. plan- og bygningsloven (lov av 14. juni 1985 nr. 77, heretter kalt pbl.) § 95a.<sup>21</sup>

Seksjoneringen vil her skje på grunnlag av byggeplanene, slik de fremstår av byggetillatelsen, og det vil dermed være viktig at planene er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Dersom det senere foretas endringer som oppfattes som ikke

---

<sup>18</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 38

<sup>19</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 37

<sup>20</sup> Se Esikom. (2008), s. 84

<sup>21</sup> Se Rundskriv H-3/98, s. 14

ubetydelige skal kommunen kontaktes, og det bør foretas en reseksjonering. Hvor grensene går for at en endring skal anses ubetydelig er vanskelig å angi eksakt. Dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle,<sup>22</sup> og lovgiver har valgt å ikke lovregulere dette. Det vil dermed være opp til revkrenten å vurdere om det bør reseksjoneres eller ikke.

#### 4.1.3.2 Eksisterende bygg

For eksisterende bygg har lovgiver vært strengere. Her kan seksjonering bare skje hvis bygget er ferdigstilt, jfr. esl. § 6 femte ledd.

Et forhold som ofte dukker opp, er spørsmål og ønske om seksjonering av planlagt ny bebyggelse i bebygd eiendom. Det er med andre ord avklart at alle bruksenheter som skal være med i seksjoneringen må framstå som ferdig utbygd. Seksjonering med bakgrunn i gitt igangsettingstillatelse er forbeholdt seksjonering av planlagt ny bebyggelse, jfr. esl. § 6 femte ledd første punktum.

Problematikken er gjerne knyttet til eiers ønske om for eksempel utnyttelse av loft/kjellere i eldre bygninger som egne boenheter og ønske om at disse også kan etableres som eierseksjon(er).

Loven er klar på at disse ikke kan seksjoneres før de er ferdig utbygd,<sup>23</sup> og er slik sett ikke salgbare matrikkelenheter før de framstår ferdige. Eiers valg er da å avvente seksjoneringen til hele bygningen framstår som ferdig, eventuelt det kan ligge til rette for at loft kan tillegges en annen seksjon som bygningsmessig tilleggsdel, for derpå å kunne gjennomføre en reseksjonering når den framstår som ferdig utbygd og ferdigattest eller midlertid brukstillatelse foreligger.

---

<sup>22</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 33

<sup>23</sup> Se Eslkom. (2008), s. 84-85

#### 4.1.3.3 Seksjonens formål

Dernest skal det fastsettes hva den enkelte bruksenhet skal brukes til; seksjonens formål. Eierseksjonsloven skiller her mellom to kategorier; boligseksjon og næringsseksjon.<sup>24</sup> En boligseksjon kan her kun brukes til bolig, mens en næringsseksjon derimot kan brukes til alt annet enn bolig, jfr. ”til annet formål” i esl. § 6 sjette ledd første punktum; f.eks. til kontor, barnehage, kino, garasje m.m. Her kan man si at alle seksjoner som ikke er boligseksjoner per definisjon skal være næringsseksjon. Loven krever her at inndelingen av de enkelte bruksenhetene til eierseksjonen skal være ”formålstjenlig”, jfr. esl. § 6 første ledd siste punktum, og her er det viktig at dette stemmer med den oppgitte ”seksjonstypen”; boligseksjon eller næringsseksjon.

#### 4.1.3.4 Bruksenhetens hoveddel

Når det kommer til bruksenhetens hoveddel krever loven uttrykkelig at denne skal være ”klart avgrenset”, jfr. esl. § 6 første ledd annet punktum. Her kreves det imidlertid ikke at denne delen trenger å være avgrenset med fysiske skiller som for eksempel vegger. Det avgjørende er at man kan konstatere uten tvil hvor grensene går i forhold til en nabobruksenhet eller fellesareal.<sup>25</sup> Dette ble blant annet uttalt og bekreftet i en upublisert kjennelse fra Frostating lagmannsrett, kalt Granås Utbyggingsselskap AS.<sup>26</sup> Her sier lagmannsretten at dette kravet om klar avgrensing av hoveddelen innebærer at ”det skal være objektivt konstanterbare skiller mellom enhetene”. Den sier også at inndelingen må være varig og permanent, men at fysiske skiller ikke er et absolutt krav. Der hvor det ikke er fysiske skiller bemerker lagmannsretten imidlertid at den avgrensningen som brukes må på annen måte være ”permanent og objektiv konstanterbar slik at det ikke oppstår tvil om grensen”. I denne saken hvor avgrensningen synes merket kun med maling av streker i gulvet, fant lagmannsretten dette som ikke tilstrekkelig avgrensning.

---

<sup>24</sup> Se Esikom. (2008), s. 85-86

<sup>25</sup> Se Ot.prp. nr .33 (1995-96) s. 28.

<sup>26</sup> Kjennelse 27.06.2005 Frostating lagmannsrett 05-078991 KSI-FROS

Det kreves også i samme bestemmelse at bruksenhetens hoveddel skal være sammenhengende.<sup>27</sup> Dette vil si at hoveddelen skal være i ett, og man ikke skal måtte forlate hoveddelen for å komme til et av hoveddelens øvrige rom, for eksempel via fellesareal eller en annens tilleggsdel. Er det snakk om at en bruksenhet skal omfatte rom i flere bygninger på eiendommen, vil dette bli seksjonert som tilleggsdeler. Uteareal vil aldri kunne seksjoneres som hoveddel i en bruksenhet.

I esl. § 6 første ledd tredje punktum kreves det at hoveddelen skal ha egen inngang, og her skal man ikke måtte passere gjennom en annens bruksenhets hoveddel eller gjennom en tilleggsdel for å komme til sin egen bruksenhets hoveddel. Dette er fordi hoveddelen skal være en selvstendig del.

Her er det viktig å merke seg at dette kravet er absolutt, og man kan ikke fravike dette kravet ved å vedtektsbestemme en slik tilgang.

#### 4.1.3.5 Fellesareal

I esl. § 6 annet ledd reguleres bruken av fellesarealet. I annet punktum legaldefineres fellesareal som ”deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene”. Med andre ord er alt som ikke er bruksenheter, fellesarealer, som for eksempel utvendig fasade, trappeoppgang, taket, søppelboder osv.<sup>28</sup>

Her har lovgiver gitt eieren betydelig frihet til å kunne bestemme hva som skal inngå som deler av bruksenheten (hoveddel med tilleggsdeler), og hvilke deler av eiendommen som skal være fellesarealer. Hvilke deler av eiendommen som skal inngå som en del av bruksenheten vil i utgangspunktet være overlatt til eieren. Men denne friheten er begrenset i og med at visse arealer alltid skal være til felles benyttelse.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 28

<sup>28</sup> Se Esikom. (2008), s. 74-78

<sup>29</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 28

For det første vil arealer som er ”nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen”, jfr. esl. § 6 annet ledd tredje punktum, utgjøre en slik del som alltid skal være fellesareal. Dette kan for eksempel være inngangsparti, heis og søppelrom. En annen begrensning setter loven for de deler av eiendommen som, ”etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven”, er ment for å ”tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov”. Disse skal alltid utgjøre fellesareal, og det er ingen mulighet å gi noen av sameierne midlertidig enerett til å bruke disse arealene, jfr. § 19 femte ledd om adgangen til å vedtektsbestemme slik enerett.

Når det gjelder vaktmesterbolig, skal denne utgjøre en del av fellesarealet. Dette fordi at alle arealer som skal tjene til felles formål og bruk, skal utgjøre fellesareal ved seksjoneringen.

#### 4.1.3.6 Omfattelse av bruksenheter

Kommunen må også påse at seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen, jfr. esl. § 6 fjerde ledd første punktum. Dette innebærer at man ikke kan seksjonere kun deler av eiendommen, for eksempel kun ett av byggene på eiendommen. Bakgrunnen for denne hovedregelen er at dette vil skape mer oversiktighet dersom eiendommen deles opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. At alle bruksenheter i eiendommen seksjoneres er hovedregelen, men i enkelte tilfeller kan det være behov for at en seksjon omfatter mer enn en bolig, for eksempel at seksjonen omfatter en hovedbolig så vel som en tilleggsbolig som er en hybelleilighet.

I den såkalte Svelland-dommen<sup>30</sup> godtok Høyesterett at en tilleggsdel til en boligseksjon ble innredet som en egen/selvstendig bolig, og som ble utleid. I denne dommen stadfester dermed Høyesterett regelen i esl. § 22 første ledd, om at en seksjonseier har full rettslig råderett over sin sameieandel med tilhørende bruksrett. Dette er altså et utslag av legalitetsprinsippet.

---

<sup>30</sup> Rt. 2004 s. 1711



I esl. § 6 fjerde ledd annet punktum er det imidlertid gjort et unntak fra denne hovedregelen, hvor det til hver sameieandel bare kan knyttes en bruksenhet<sup>31</sup>, da det tillates å seksjonere i samleseksjoner.<sup>32</sup> Dette innebærer at sameier som både har boligseksjoner og næringsseksjoner kan etablere en samleseksjon hvor disse hver for seg utgjør en seksjon. En samleseksjon kan således bestå av flere bruksenheter.

#### 4.1.3.7 Et eierseksjonssameie – en matrikkelenhet

I esl. § 6 tredje ledd finner man hovedregelen om at eierseksjoneringen bare må omfatte en grunneiendom eller anleggseiendom. Dette innebærer at et eierseksjonssameie som klar hovedregel kan etableres på kun en matrikkeleiendom.

Er det snakk om å seksjonere flere eiendommer, må man opprette flere sameier eller foreta en sammenføyning. Her finnes imidlertid et unntak hvor kommunen og registerføreren kan gi samtykke slik at eiendommen likevel kan seksjoneres under ett, jfr. esl. § 8 fjerde ledd. Det er her viktig å merke seg at dette samtykket kun skal gis i ”særlige tilfeller”, noe som innebærer at det skal mye til før et slikt samtykke kan gis. Et annet viktig vilkår for å kunne gi samtykke til dette er at registerføreren i tinglysingen har gitt sitt samtykke. Både kommunen og registerføreren er imidlertid svært restriktiv med å gi slikt samtykke. Årsaken til dette er at dersom slikt samtykke gis vil det lett kunne etableres en rettslig uklar konstruksjon der man kan få en uheldig sammenblanding av rettigheter og forpliktelser knyttet til de forskjellige matrikkelenhetene. Dessuten er hensynet til at en seksjonering i utgangspunktet er ment å gi en varig etablering av nye enheter, og herunder da ønsket om at det skal være oversiktlige eierforhold av vesentlig betydning. Så dersom en seksjonering da skal omfatte flere bruksnummer, bør det da først gjennomføres en sammenslåing av de aktuelle bruksnumrene.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Se Esikom. (2008), s. 82-83

<sup>32</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1996-97) s. 26

<sup>33</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 100-101

#### 4.1.3.8 Standardkrav

Loven setter også opp et minimumskrav til standarden for boligseksjonene, jfr. esl. § 6 sjuende ledd. Det kreves her at hoveddelen i bruksenheten skal ha kjøkken, bad og wc. Det vil si at man ikke skal måtte passere verken fellesareal eller andre seksjoner for å nå disse rommene.<sup>34</sup> For at kommunen skal kunne påse at disse kravene er oppfylt vil det ofte bli foretatt befaringsbesøk av boligen. Alternativt kontrollere mot godkjente bygningstegninger og som det er gitt ferdigattest i forhold til. Dette for å kontrollere at alt stemmer i henhold til opplysningene som er gitt i seksjoneringsbegjæringen. Til eventuelle tilleggsdeler er det derimot ikke stilt noen spesielle krav i forhold til standarden.

Disse standardkravene gjelder imidlertid ikke for fritidsboliger og samleseksjoner, jfr. siste punktum.

#### 4.1.3.9 Sameiebrøk

Til hver eierseksjon skal det også fastsettes en sameiebrøk, jfr. esl. § 6 åttende ledd. Loven setter imidlertid ingen regler til hvordan denne sameiebrøken skal eller bør fastsettes, og det er dermed opp til rekvirenten å avgjøre hvordan han vil fastsette denne.

Den fastsatte brøken bør imidlertid gi uttrykk for hvor stor del av eiendommen den enkelte eier, og den vil ha betydning når felles kostnader og inntekter skal fordeles, i forhold til den enkeltes ansvar overfor tredjemann, og for stemmeretten i næringsseksjoner.<sup>35</sup> Denne brøken vil også ha betydning når verdier etter en oppløsning skal fordeles. Kommunens oppgave her vil ”bare” være å påse at rekvirenten har oppgitt en sameiebrøk, ikke bestemme den. Imidlertid kan kommunen dersom den anser den angitte sameiebrøken som åpenlyst urettferdig eller feil, ta dette opp med rekvirenten for en eventuell retting.

---

<sup>34</sup> Se Eslkom. (2008), s. 87 og Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 29

<sup>35</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 31

De overnevnte vilkårene vi finner i esl. § 6 er ufravikelige, så dersom kommunen finner at de materielle vilkårene i § 6 ikke er oppfylt, er den forpliktet til å nekte seksjonering. Kommunen kan heller ikke gi noen form for dispensasjon fra disse vilkårene, selv ikke om det avtales at de oppfylles på et senere bestemt tidspunkt.

Her skal imidlertid kommunen gi rekvirenten en frist til å kunne rette eller endre mangelen, jfr. § 8 tredje ledd. En forutsetning her er at seksjonering kan gjennomføres etter at mangelen er rettet eller endret.

#### 4.1.4 Seksjoneringsvedtak

Dersom kommunen finner at alle vilkårene for seksjonering er oppfylt, skal den fatte et seksjoneringsvedtak. Det følger av esl. § 9 første ledd hva vedtaket skal inneholde. For det første skal det omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, det vil også si eventuelle tilleggsdeler. Det skal også inneholde bruksenhetens formål, seksjonens nummer og den sameiebrøk som er bestemt for seksjonen.<sup>36</sup> Denne bestemmelsen skal forstås slik at kommunen her bare skal påse og kontrollere at disse opplysningene stemmer, i og med at det er disse opplysningene som skal matrikkelføres og tinglyses. Seksjoneringsvedtaket må også basere seg på kontroll av situasjonsplan og plantegninger av seksjonen. Her kan kommunen bruke de som er sendt inn av rekvirenten i seksjoneringsbegjæringen, jfr. § 7 annet ledd, dersom disse er av tilfredsstillende kvalitet. Hvis ikke må kommunen selv utarbeide nye tegninger slik at de vil oppfylle dette kravet. Formålet med tegningene er å kunne identifisere bruksenhetene og fellesarealet, og det vil dermed være viktig at disse tegningene er i overensstemmelse med den faktiske situasjon av eiendommen. Kommunen er her ansvarlig for at tegningene som utarbeides og brukes er av tilstrekkelig god kvalitet.

Dersom en bruksenhet skal inneholde ubebygde deler, det vil si tilleggsdeler på uteareal, kan ikke kommunen matrikkelføre seksjonene før den har foretatt oppmålingsforretning av utearealene, jfr. esl. § 9 annet ledd første punktum. Her er det

---

<sup>36</sup> Se Eslkom. (2008), s. 104-105

rekvirentens ansvar at utearealene begjæres oppmålt samtidig med innsendelse av seksjoneringsbegjæring,<sup>37</sup> jfr. esl. § 7 annet ledd i.f.

Det følger av matrl. § 34 første ledd hva denne oppmålingsforretningen skal inneholde, og rekvirenten må betale gebyret for dette arbeidet i henhold til esl. § 7 femte ledd tredje punktum.

Når så kommunen har fattet et seksjoneringsvedtak, skal kommunen foreløpig føre inn vedtaket i matrikkelen før det sendes til tinglysing for registrering, jfr. esl. §11 første ledd. Har boligen som begjæres seksjonert leietakere, vil dette imidlertid først gjøres etter at klagefristen etter forvaltningsloven (av 10. februar 1967, heretter kalt fvl.) er utløpt, jfr. fvl. § 29. Dersom det er mottatt klage, enten fra leietakere eller fra andre som har mottatt varsel, skal hverken (foreløpig) matrikkelføring eller tinglysing skje før klagen er avgjort. Uansett skal kommunen alltid oversende seksjoneringsvedtaket til tinglysningsmyndigheten så snart de har (foreløpig) matrikkelført vedtaket. Dersom rekvirenten ikke har oppgitt noen leietakere, skal imidlertid kommunen (foreløpig) matrikkelføre vedtaket med en gang, for så å sende det til tinglysing.

Det står intet i loven om at kommunen skal sende dette vedtaket/tillatelsen til rekvirenten. I og med det er gitt tillatelse på hans begjæring anses dette å være unødvendig. Men det er selvsagt intet i veien for at kommunen sender tillatelsen til rekvirenten. Spesielt ikke siden dette ikke vil bli tinglyst før klagefristen er ute. En slik utsettelse av både matrikkelføring (foreløpig) og tinglysing er imidlertid kun aktuelt i tilfelle der den som er rekvirent overfor kommunen har oppgitt leietakere til bolig. Det følger imidlertid av esl. § 9 tredje ledd at kommunen skal sende gjenpart av seksjoneringsvedtaket til leietakerne som måtte være oppgitt av rekvirenten. Her skal det i tillegg orienteres om deres klagerett og om deres kjøperett som følger av eierseksjonslovens kapittel III.

Kommunens seksjoneringsvedtak er et enkeltvedtak etter fvl. § 2, og kan med dette påklages, jfr. esl. § 10. Eierseksjonsloven sier imidlertid ingenting om hvem som har klagerett, men henviser til fvl. § 28, hvor det bestemmes at det er den med ”rettslig

---

<sup>37</sup> Se Esikom. (2008), s. 106

klageinteresse” som kan påklage vedtaket.<sup>38</sup> I de tilfellene hvor det er gitt tillatelse er det nok mest aktuelt for leietakerne å benytte seg av denne klageretten. Er det derimot gitt en seksjoneringsnektelse kan rekvirenten påklage denne. Det er imidlertid begrenset klageadgang, da det kun kan klages dersom nektelsen er begrunnet med at vilkårene i esl. §§ 6 og 7 ikke er oppfylt. Er nektelsen begrunnet med hjemmel i § 8 første ledd; at det foreligger et vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller et midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven, kan dette ikke påklages.

#### 4.1.5 Matrikkellova

Gjennom innføringen av matrikkellova, med ikraftsetting av de sentrale deler pr. 01.01.2010, har det også medført at det er gjort vesentlige endringer i forhold til eierseksjonsloven. I forhold til matrikkellova er kommunen pålagt ytterligere oppgaver i forbindelse med sin saksbehandling av seksjoneringsaker.

Matrikkellova slår gjennom formålsparagraf § 1, fast at loven skal ”sikre tilgang til viktige eiedomsopplysningar ved at det blir ført eit einsartet og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde”.

##### 4.1.5.1 Matrikkelstyresmakt

Matrikkellova definerer to begrep om matrikkelstyresmakt; sentral matrikkelstyresmakt og lokal matrikkelstyresmakt.<sup>39</sup>

Staten ved sentral matrikkelstyresmakt skal sørge for ordning, drift og forvaltning av matrikkelen, jfr. matrl. § 5a første ledd. Staten har delegert oppgaven som sentral matrikkelstyresmakt til Statens kartverk.

---

<sup>38</sup> Se Eckhoff og Smith (2006), s. 279

<sup>39</sup> Se Ot.prp. nr. 70 (2004-05), s. 68-69

Kommunen er tillagt oppgaven som lokal matrikkelstyresmakt, og tildelt ansvaret for utføring av oppmålingsforretninger og føring av matrikkelen i kommunen, jfr. matrl. § 5a annet ledd.

Matrikkelova § 22 fjerde ledd anviser at den som skal føre opplysninger i matrikkelen skal være godkjent av Statens kartverk, og i matrl. § 22 syvende ledd er det gitt hjemmel for å gi nærmere regler om slik godkjenning/autorisasjon. I praksis er det slik at Statens kartverk har utarbeidet et kursopplegg for godkjenning av person som skal føre opplysninger, knyttet til praktisk og teoretisk kunnskap om føring av matrikkelen. Gjennomføring av kurset er en forutsetning for at vedkommende person tildeles brukernavn og passord for føring i matrikkelen.

#### 4.1.5.2 Innholdet i matrikkelen

Matrikkelen er landets offisielle register over fast eiendom, jfr. matrl. § 3 bokstav a. I lovens § 4 første ledd sies at matrikkelen skal inneholde opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, herunder offisielle betegnelser for matrikkelenhet, bygning og adresse.<sup>40</sup>

Matrikkelen skal vise grensene for matrikkelenhetene, også grenser for uteareal som inngår i eierseksjon. Sistnevnte er en av de viktige endringene innføringen av matrikkelova medførte for eierseksjonsloven og for saksbehandlingen i eierseksjonssaker rekvirert av publikum etter 01.01.2010.

Bestemmelsen i § 4 regner opp de viktigste opplysninger matrikkelen kan inneholde, men er ikke å se på som uttømmende. Matrikkelforskriften og føringsinstruks for matrikkelen regulerer nå innholdet av de data som matrikkelen skal inneholde og måten dette skal føres/registreres på.

---

<sup>40</sup> Se Ot.prp. nr. 70 (2004-05), s. 47

#### 4.1.5.3 Matrikkelenhet

Gjennom innføringen av matrikkellova ble det innført to nye matrikkelenhetstyper (anleggseiendom og jordsameie), slik at nå opereres det med fem typer av fast eiendom som kan registreres med eget matrikkelnummer i matrikkelen, jfr. matrl. § 5 bokstav a-e; grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie og festegrunn. Denne oppregningen er å se på som uttømmende.

I forhold til eierseksjonsloven og opprettelse av eierseksjonssameie, slås det fast i matrikkelforskriften § 7 tredje ledd, jfr. matrl. § 23 tredje ledd, at det bare er matrikkelenhetstypene grunneiendom, anleggseiendom og festegrunn hvor det kan opprettes eierseksjonssameie.

For eierseksjonsloven medførte matrikkellova en utvidelse i forhold til at det ble innført en ny matrikkelenhetstype, anleggseiendom, hvor det kan gjennomføres seksjonering. En anleggseiendom skal være tilknyttet en bygning eller konstruksjon som enten eksisterer, eller en bygning eller konstruksjon det er gitt igangsettingstillatelse for (nødvendig godkjennelse etter plan- og bygningsloven). Eiendomsgrensene for anleggseiendommen skal følge bygningen eller konstruksjonen.<sup>41</sup> Med andre ord blir anleggseiendommen definert ved et volum og skal framstå som et volum med definerte grenseflater i alle plan.

#### 4.1.5.4 Matrikkelføring av eierseksjonering

Matrikkellova § 10 første ledd stiller som vilkår at ny eierseksjon ikke kan innføres i matrikkelen før det foreligger et kommunalt seksjoneringsvedtak etter esl. § 9.

For eierseksjonsloven medførte her matrikkellova den endring at ubebygde areal som av sin art ikke må være fellesareal, og som således kan tillegges som eksklusivt uteareal til

---

<sup>41</sup> Se Ot.prp. nr. 70 (2004-05), s.105

en seksjon, skal måles opp dersom rekvirenten velger å innlemme slikt areal i en seksjon, jfr. esl. § 7 annet ledd.

Eierseksjon som omfatter ubebygd areal må ha fått sin avklaring gjennom avholdt oppmålingsforretning<sup>42</sup> for grensene av utearealet etter matrikkellova før det kan fattes kommunalt seksjoneringsvedtak, og som da er en forutsetning for matrikkelføring. Samme regel gjelder for eksisterende eierseksjoner når de får seg tillagt slikt uteareal. Eksisterende eierseksjon med uteareal, og som får seg tillagt utvidet uteareal eller får redusert sitt uteareal, blir også rammet av den samme oppmålingsplikten. Da er regelen at alt uteareal tilhørende seksjonen skal oppmåles på nytt.

#### 4.1.5.5 Tinglysing

Av esl. § 11 første ledd følger det at kommunen så snart seksjoneringsvedtaket er ført inn i matrikkelen så skal det oversendes til Statens kartverk for tinglysing. Etter loven skal man ikke avvente noen klagefrist, annet enn i de tilfelle hvor det er oppgitt leietakere av bolig. Er der leietakere og det er mottatt klage, skal registrering i matrikkelen og tinglysing avvendes inntil klage er avgjort.

I seksjoneringsaker hvor det fra rekvirenten ikke oppgis leietakere, skal kommunen gjennomføre matrikkelføring (foreløpig) med en gang det foreligger et kommunalt seksjoneringsvedtak og vedtaket er i samsvar med slik begjæringen om oppdelingen i eierseksjoner/reseksjoneringen er framsatt. Så snart vedtaket da er matrikkelført skal kommunen oversende seksjoneringsvedtaket ("Melding til tinglysing") til Statens kartverk for tinglysing.

---

<sup>42</sup> Se Ot.prp. nr. 70 (2004-05), s. 72



#### 4.1.5.6 Melding til tinglysing

Matrikkellova anviser i § 24 første ledd, jfr. matrikkelforskriften § 8, at så snart kommunen som lokal matrikkelmyndighet har opprettet en ny matrikkelenhet, eller det er foretatt endring av eierseksjoner (reseksjonering) så skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Av meldingen, som blir brukt for å registrere matrikkelenheten i grunnboka, skal det gå fram hvilken matrikkelenhet det dreier seg om, jfr. matrl. § 24 annet ledd. Meldingen er med andre ord å se på som en attestasjon fra kommunal matrikkelmyndighet på at de formelle og materielle forhold som kreves avklart fra kommunens side er til stede og at matrikuleringen kan fullføres etter at tinglygingsmyndigheten har akseptert tinglysing av meldingen.

For hver enkelt forretning skal kommunen sende en særskilt melding.

Gjennom føringsinstruksen for matrikkelen er det utarbeidet en særskilt rapport for hver enkelt forretning, som produseres fra matrikkelsystemet etter at registrering er foretatt. Originalrapport utstedt fra matrikkelen ("Melding til tinglysing" for angjeldende matrikkelenhet(er), vedlagt bekreftet gjenpart av denne, sendes til Statens kartverk for tinglysing.

Vedlagt "Melding til tinglysing" skal det i en del tilfelle vedlegges nødvendige opplysninger og dokumentasjon for at det kan foretas registrering (oppretting, endring, sammenslåing) i grunnboken for den enkelte matrikkelenhet. For eierseksjonering og reseksjonering er det i henhold til føringsinstruksen<sup>43</sup> inntatt opplysninger om hvilken dokumentasjon som skal vedlegges.

I hovedsak er dette

- vedtak om seksjonering/reseksjonering vedlagt begjæring fra rekvirent
- plantegning for den enkelte etasje hvor hver enkelt seksjon entydig framgår (hoveddel så vel som bygningsmessige tilleggsdeler)

---

<sup>43</sup> Se nærmere Føringsinstruks for matrikkelen (2010), pkt. 1.3.25-1.3.28

- ved reseksjonering skal det i de tilfelle det gjøres fysiske endringer i en eller flere seksjoner framgå av plantegningene hvilke endringer som gjøres
- situasjonskart hvor den seksjonerte eiendommens beliggenhet entydig framgår, samt beliggenhet av tilleggsdel i grunn for de aktuelle seksjoner
- dokumentasjon på at oppmålingsforretning er avholdt for aktuelle seksjoner med tilleggsdel i grunn, fortrinnsvis med utskrift av matrikkelkart.

For reseksjoneringssaker kan det være en del annen dokumentasjon som må vedlegges, alt etter hvilken type reseksjonering det er. De viktigste er:

- skriftlig samtykke fra de berørte seksjonseiere
- samtykke fra panthaver (i original)
- samtykke fra sameiemøte ved oppdeling som medfører opprettelse av nye seksjoner som medfører økning i stemmetallet

#### 4.1.5.7 Matrikkelbrev

Av matr. § 24 tredje ledd går det fram at kommunen, etter å ha mottatt melding om at tinglysing er gjennomført som forutsatt, så snart som mulig skal fullføre matrikkelføringen. Dette stadfestes ved at det utstedes matrikkelbrev, og kommunen sender dette til den som er rekvirent av oppdraget. Matrikkelbrevet er en utskrift fra matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet på tidspunktet for utskrivningen, unntatt evt. opplysninger som kommunen har lagret i den kommunale tilleggsdelen av matrikkelen, jfr. matrikkelforskriften § 9 syvende ledd.

#### 4.1.5.8 Klage på matrikkelføring

Klagefristen tar til å gjelde fra fullføringen av matrikkelføringen, det vil si etter tinglysing.<sup>44</sup> Med andre ord med referanse til datoen for utstedelsen av matrikkelbrevet.

#### 4.1.5.9 Kommune – organisering av saksbehandling; forholdet esl. og matrikkelføring

I forbindelse med kommunens utøvelse som lokal matrikkelmyndighet, må kommunen utføre dette arbeidet i henhold til den føringsinstruks som er utarbeidet for matrikkelen med den versjon som er gjeldende til enhver tid. Som nevnt ovenfor i pkt. 4.1.5.1, så kreves det autorisasjon fra Statens kartverk til å kunne utføre føring i matrikkelen.

For en kommune vil det da ofte være ulike situasjoner i forhold til personer som utfører saksbehandling i eierseksjoneringsaker og fatter seksjoneringsvedtak, og personer som er godkjent og kan utføre registreringsarbeid i matrikkelen. I små og mellomstore kommuner må det antas at dette ofte er samme person(er), mens det i større kommuner kan være en helt annen organisering av dette arbeidet.

I så vel eierseksjonsloven som i matrikkellova er det begrepet kommune som brukes. Det er således en oppgave og et ansvar for den enkelte kommune hvordan de organiserer arbeidet med eierseksjonering og matrikkelarbeidet. Som det framgår av det som er redegjort for foran så kan dette både hver for seg og i sum skape betydelige krav til kompetanse for å oppfylle lovenes intensjon. Det hersker neppe tvil om at innføringen av ny matrikkellov og innføringen av matrikkelen setter større krav til kommunene, så vel til kunnskap og kompetanse for det formelle arbeidet som for det mer praktiske utførende oppmålingsarbeidet og det tekniske føringsarbeidet i matrikkelen. Forannevnte forhold måtte nødvendigvis bidra til endrede omlegginger og utførelser i seksjoneringsarbeidet, med tanke på intensjonene om at matrikkelen skal være det gode eiendomsregister som det er tiltenkt å være og samspillet mot

---

<sup>44</sup> Se Ot.prp. nr. 70 (2004-05), s. 133 flg.

grunnboken. Det er ingen tvil om at dette er to særdeles viktige dataregister, som må ha det nødvendige grensesnittet mot hverandre.

#### 4.1.5.10 Matrikulering av en seksjonering

Når det foreligger et kommunalt seksjoneringsvedtak, og eierseksjonssameiet skal opprettes i matrikkelen, så er der en del viktige opplysninger som skal registreres. Et eierseksjonssameie kan bestå av næringsseksjoner, boligseksjoner, eller kombinasjonen næringsseksjon(er) og boligseksjon(er). Som det framgår av matrl. § 4 første ledd, jfr. matrl. § 25, skal det registreres opplysninger til de offisielle matrikkelbetegnelse knyttet til så vel den enkelte bygning (bygningsnummer) som befinner seg innenfor tomtegrensene

- for eierseksjonssameiet
- til den enkelte bolig (bolignummer) som befinner seg i berørt bygning/berørte bygninger
- til den enkelte bygning og boligers adresser (offisiell adresse som kan være en vegadresse eller en matrikkeladresse)
- til den enkelte eierseksjons forhold og beliggenhet til såkalte kretsopplysninger (grunnkrets, valgkrets, postnummerområde, kirkesogn, tettsted). Kommunen kan i egen kommunal tilleggsdel for eksempel knytte til skolekretser, helse- og omsorgsområder, renovasjonssoner etc.)

Forannevnte opplysninger er svært viktige opplysninger i henhold til lovens intensjon om et register over nødvendige opplysninger for planlegging, utbygging, bruk m.v. av fast eiendom.

Gjennom kommunens føring av matrikkeldata i henhold til føringsinstruksen for matrikkelen sikres grensesnittet mot andre store og viktige sentrale dataregister, slik som for eksempel Folkeregisteret. Det kan i den sammenheng nevnes at valgmanntallslistene med kommune- og fylkestingvalg, samt stortingsvalg utskrives med basis i utveksling mellom matrikkeldata og folkeregisterdata. Videre kan nevnes viktigheten av korrekt og hurtig adressering til matrikkelenheter inneholdende beboelse,

i forhold til for eksempel utrykningsenheter som ambulanse, brann og politi. Og etter hvert som GPS blir tatt mer og mer i bruk i forhold til transport (post, taxi, varetransport m.v.) og for så vidt i forhold til oss vanlige mennesker i forbindelse med å finne fram til oppgitte adresser, er det viktig at kommunens matrikkelarbeid holdes à jour til enhver tid når nye enheter oppstår eller endres.<sup>45</sup>

## 4.2 Reseksjonering

### 4.2.1 Innledning

Når en eiendom seksjoneres er dette ment å være permanent og irreversibelt, men eierseksjonsloven åpner for muligheter til å foreta senere endringer, såkalt reseksjonering. Loven skiller her mellom to typer reseksjonering; reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner, jfr. esl. § 12, og andre reseksjoneringer, jfr. § 13.

Etter gjeldende rett er det kommunen som også her er gitt oppgaven med å foreta kontrollen om seksjoneringsvilkårene er oppfylt før den eventuelt fatter et reseksjoneringsvedtak.

### 4.2.2 Deling, sammenslåing og overføring av arealer mellom seksjoner

Esl. § 12 skiller mellom tre typer endringer; deling, sammenslåing og overføring av arealer mellom seksjoner. Deling av en seksjon er når hoveddelen i en bruksenhet deles og det etableres en ny seksjon, eller at det arealet som deles fra legges til hoveddelen til en annen seksjon. Deling er det også når det fra en bruksenhets tilleggsdel deles fra en seksjon og omgjør den til en hoveddel i en ny seksjon eller omgjør den til tilleggsdel til en annen seksjon, eller at en seksjons tilleggsdel legges til hoveddelen eller tilleggsdelen til en annen seksjon. Deling er det også når en samleseksjon næring eller

---

<sup>45</sup> Se Ot.prp. nr. 70 (2004-05), s. 102-103

samleseksjon bolig deles opp og det etableres nye seksjoner.<sup>46</sup> For samleseksjon bolig må den i alle tilfelle deles opp i det antall boliger den består av.

Sammenslåing brukes om en situasjon når to eller flere seksjoner slås sammen til en. Overføring av areal mellom seksjoner er dersom man for eksempel endrer to seksjoner slik at den ene seksjonen for eksempel utvides og den andre blir mindre. Her må man passe på at begge seksjonene, ved gjennomført reseksjonering, fortsatt oppfyller lovens forskjellige seksjoneringsvilkår.

Når slike delinger og sammenslåinger av eierseksjoner foregår, vil de som regel ikke berøre de andre seksjonene i sameiet, og det vil normalt være en reseksjonering som ikke trenger de andre sameiere eller sameiets samtykke.<sup>47</sup> Dette følger av esl. § 22 første ledd, om full rettslig råderett over sameieandelen (seksjonen). Det at to (eller flere) sameiere i mange tilfelle ikke behøver å ha noe samtykke fra sameiet/øvrige sameiere, kan derfor sies å være et utslag av prinsippet i esl. § 22 første ledd. Så snart en reseksjonering berører sameiets fellesareal så kreves styrets samtykke, jfr. esl. § 12 annet ledd. Hvis reseksjoneringen medfører en oppdeling som gir økt stemmetall må sameiet samtykke, jfr. § 12 annet ledd, og det med minst 2/3 flertall, jfr. § 30 annet ledd bokstav a.

Måten man går frem ved reseksjonering er den samme som ved alminnelig seksjonering, og det sies i esl. § 12 første ledd siste punktum at reglene i §§ 7-11 skal følges så langt de passer.<sup>48</sup> Altså, først må den eller de som er eiere/hjemmelshavere til de seksjoner som berøres av reseksjoneringen, sende inn en begjæring til kommunen der man må opplyse om de endringer som ønskes gjennomført. I og med at deling og sammenslåing vil medføre endring av den eksisterende seksjonen, må rekvirenten derfor sende med nye og reviderte tegninger for den del eller delene av seksjonen som berøres av endringen(e).

---

<sup>46</sup> Se Esikom. (2008), s. 115-116

<sup>47</sup> Se Esikom. (2008), s. 118

<sup>48</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 41

Det sies også i esl. § 12 første ledd tredje punktum at de materielle vilkårene og begrensningene som oppstilles i § 6 også skal gjelde ved reseksjonering. Dermed må bruksenhetens hoveddel fortsatt etter reseksjoneringen ha en egen inngang, standardkravene med eget kjøkken, bad og wc må være oppfylt og de arealer som er lovbestemt å være fellesareal må være det. Dette er såklart den viktigste kontrolloppgave kommunen har, for å påse at de materielle vilkår er til stede og at lovens krav oppfylles.

Dersom en reseksjonering, her en oppdeling av seksjonen, vil medføre at det opprettes nye fellesarealer kreves det samtykke fra styret for at reseksjoneringen skal kunne skje, jfr. § 12 annet ledd første punktum. Dette fordi at når det opprettes nye fellesarealer kan de øvrige sameiernes plikt til vedlikehold av fellesarealene bli utvidet og dermed mer kostnadskrevenende.

Også der oppdelingen medfører at det opprettes nye seksjoner, og at dette igjen fører til at det samlede stemmetall økes, kreves det samtykke fra styret for at reseksjonering skal kunne gjennomføres, jfr. esl. § 12 annet ledd annet punktum.

En slik reseksjonering vil som regel ha liten betydning for de øvrige sameierne, i og med at arealet til deres bruksenheter ikke blir berørt, og deres sameiebrøk normalt ikke vil bli endret som følge av reseksjoneringen. Dette er også utgangspunktet etter loven, jfr. § 12 tredje ledd. Denne bestemmelsen er derimot ikke til hinder for at sameiebrøken endres. Er reseksjoneringen en sammenslåing kan det være aktuelt med endring av samtlige sameiebrøker, da dette kan medføre vesentlige endringer i forhold til sameiernes eieforhold. Er det snakk om endring av brøkene vil dette imidlertid være en endring som vil falle utenfor § 12, og reguleres av § 13, se pkt. 4.2.3.

I esl. § 12 fjerde ledd bestemmes det også at for å kunne foreta en reseksjonering ved oppdeling eller sammenslåing, må panthavere til de aktuelle seksjonene gi sitt samtykke.<sup>49</sup> Dette er begrunnet med at ved en slik endring i grensene kan det ha stor betydning for panthaver, og det kan lett oppstå spørsmål rundt prioritetsforhold. Det er

---

<sup>49</sup> Se Eslkom. (2008), s. 118-119

derfor viktig at dette er løst før en reseksjonering søkes gjennomført, og fortrinnsvis før begjæringen sendes til kommunen.

Er ikke heftelsesforholdene avklart når reseksjoneringsvedtaket blir sendt til tinglysing, kan registerføreren være forpliktet til å nekte tinglysing.

Selv om det ikke fremgår av esl. § 12, kan et reseksjoneringsvedtak påklages, da dette også er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, jfr. fvl. § 2 og esl. § 10.

Hvem som her har ”rettslig klageinteresse” følger ikke av loven, men det er antatt at de øvrige sameierne vil ha det.<sup>50</sup> De vil derimot ikke anses som parter, og vil derfor ikke motta forhåndsvarsel m.m. I forhold til klageretten antas denne å være mest betydningsfull for reseksjonering bestående av en oppdeling av samleseksjon bolig og i forhold til kommunens reseksjoneringsvedtak med derpå varsling av leietakere i bolig i forhold til kjøperett.

Klagen må være begrunnet med at reseksjoneringen er i strid med lovens ufravikelige vilkår for i det hele tatt å kunne føre fram.

Kommunen må avvente (foreløpig) føring i matrikkelen til klagefristen i esl. § 11 er utløpt, jfr. fvl. § 29.

#### 4.2.3 Reseksjonering i andre tilfelle

Bestemmelsen i esl. § 13 retter seg mot reseksjonering i alle andre tilfelle enn de som er nevnt i § 12, med andre ord reseksjoneringer som ikke defineres som oppdeling, sammenslåing eller overføring av arealer mellom seksjoner.<sup>51</sup> Reseksjoneringer etter § 13 vil altså for eksempel være enhver reduksjon eller utvidelse av fellesarealer, endring av seksjonens formål eller endring av sameiebrøken.

Endring i fellesareal medfører endringer for de seksjoner som mottar eller avgir areal til fellesarealet. Her er det opp til rekvisenten å bestemme om sameiebrøken skal endres. Ved større endringer i fellesarealet bør dette vurderes, eventuelt ved at kommunen anbefaler det, da det på sikt lett kan oppstå tvist innad i sameiet dersom sameiebrøken

---

<sup>50</sup> Se Ot.prp. nr.33 (1995-96), s. 103

<sup>51</sup> Se Eslkom. (2008), s. 121



og bruksareal ikke harmoniserer. I henhold til § 13 tredje ledd kan slik reseksjonering bare skje etter samtykke fra alle som har tinglyst pant i berørte seksjoner. For sameier med mange seksjoner kan dette fort bli en arbeidskrevende sak.

I henhold til esl. § 13 annet ledd er det slik at hvis bruksenhetens formål endres fra boligformål til annet formål (næring) eller omvendt, så er det reseksjonering etter § 13 annet ledd. Begjæringen skal framsettes av seksjonens eier med samtykke fra sameiermøtet, jfr. § 30 annet ledd bokstav e, jfr. også § 6 sjette ledd. Ved slik reseksjonering må det ses til at bruksendringen er i samsvar med arealplanformålet. Ved omgjøring av næringsseksjon til boligseksjon må standardkravene i esl. § 6 være oppfylt. Det antas også at det må foreligge bygningsmyndighetenes tillatelse til det endrede formål, jfr. registreringsplikten i matrikkelen, formålet med den og krav til innhold. Spesielt synes dette viktig i forhold til en endring fra formål næring til bolig, med krav til opprettelse av bolignummer.

Det vil i utgangspunktet alltid kreves en reseksjonering ved slike endringer, men det kan her tenkes unntak. I forarbeidene gis det uttrykk for at det ikke trengs å reseksjonere ”ved enhver ubetydelig endring”.<sup>52</sup> Hvor grensene her skal trekkes må vurderes konkret i hvert tilfelle, og det blir her opp til sameiet å vurdere dette.

Reseksjonering etter denne paragrafen gjennomføres på samme måte som reseksjoneringer etter esl. § 12, og ved alminnelig seksjonering, jfr. § 13 første ledd tredje punktum, hvor §§ 7-11 skal komme til anvendelse så langt de passer. En forskjell i henhold til begjæringen i disse tilfelle er at begjæringen skal fremmes av styret, jfr. § 13 første ledd første punktum. Imidlertid må styret ha samtykke fra den enkelte sameier dersom en reseksjonering vil innebære en reduksjon av vedkommendes bruksenhet. Selv om dette ikke sies uttrykkelig i loven, er dette er utslag av eierseksjonslovens struktur med at enhver sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, og dermed bestemmer over denne. Også kravet om panthavers samtykke i tredje ledd underbygger dette momentet. Dette ble også uttalt i Sorgenfrigate 3-

---

<sup>52</sup> Se Ot.prp. nr 33 (1995-96), s. 33 og Eslkom. (2008), s. 122

dommen<sup>53</sup> der lagmannsretten sier at en endring må ha tilslutning fra de sameierne endringen gjelder, og dette er ikke en endring styret alene kan beslutte.

En utvidelse av bruksenheten vil også kreve samtykke av eier.

Hovedregelen er at all reseksjonering etter esl. § 13 krever samtykke fra panthavere som har pant i de seksjoner som omfattes av reseksjoneringen, jfr. § 13 tredje ledd. I forarbeidene<sup>54</sup> har likevel departementet forutsatt at det ikke kreves samtykke fra panthavere til de seksjoner som ikke er ”direkte berørt” av reseksjoneringen, med andre ord for panthavere til de seksjoner som ikke får endringer på sine avgrensninger og formålet ikke endres. Dette har sin bakgrunn i at panteobjektet er knyttet til eneretten til å bruke seksjonen i henhold til det formål som den har og knyttet opp til den avgrensning som seksjonen har fått ved sin opprinnelse.

I forhold til klagerett på reseksjonering etter esl. § 13 anses denne noe annerledes. I og med at krav om reseksjonering etter denne paragraf må besluttes i sameiermøtet, er sameierne delaktig i de vedtak som gjøres for å begjære reseksjoneringen. Det anses derfor at klagerett først og fremst vil knytte seg mot et kommunalt reseksjoneringsvedtak hvor det nektes tillatelse.

### 4.3 Oppløsning av eierseksjonssameie

Eierseksjonsloven har ingen bestemmelser som regulerer oppløsning av eierseksjonssameie.<sup>55</sup> Det ble ved revisjon av 1983-loven vurdert om det skulle innføres en regel om dette, men Kommunal- og arbeidsdepartementets vurdering var at det ikke var nødvendig.<sup>56</sup> Begrunnelsen for dette var i hovedsak basert på at et eierseksjonssameie er opprettet med den tanke at hver enkelt sameier har sin egen bruksenhet med eksklusiv bruksrett og derfor fremstår seksjonene som egne enheter.

---

<sup>53</sup> Borgarting lagmannsrett, 20.09.2010, LB-2010-14905

<sup>54</sup> Se Ot.prp. nr 33 (1995-96), s. 42

<sup>55</sup> Se Eslkom. (2008), s. 301

<sup>56</sup> Se Ot.prp. nr 33 (1995-96), s. 87

Det er derfor opp til hver enkelt sameier om vedkommende vil selge seg ut av sameieforholdet. En regel om adgang til å oppløse sameie vil også kunne føre til at noen vil bruke den for å presse ut andre sameiere.

Forarbeidene sier at oppløsning hverken kan skje ved flertallsvedtak, eller at sameieloven (lov av 18. juni 1965 nr. 6, heretter kalt sameiel.) § 15 om at den enkelte sameier kan kreve oppløsning her gjelder.<sup>57</sup> En kjennelse som illustrerer denne oppfatning er Rt.1995 s.1841, hvor Høyesteretts kjæremålsutvalg uttaler at seksjonering etter eierseksjonsloven ikke kan anses som deling av sameie i forhold til sameiel. § 15 annet ledd.

Omfanget av en oppløsning er en såpass omfattende endring av sameiets karakter, at det her må antas at det kreves enighet fra samtlige sameiere, og dermed vil beslutningen komme inn under esl. § 30 tredje ledd.

Ut fra en vurdering av innholdet i reglene om hva som er en reseksjonering, antas det at oppløsning av et eierseksjonssameie ikke kan betraktes som en reseksjonering. Følgelig antas oppløsning av et eierseksjonssameie å ligge utenfor det forhold at kommunen skal behandle dette som seksjoneringsmyndighet, med dertil kommunalt seksjoneringsvedtak.

Ved oppløsning av et eierseksjonssameie tilbakeføres eierseksjonssameiet til sin opphavelige matrikkelenhet, enten det var en grunneiendom, anleggseiendom eller en festegrunn.

I og med at det her gjelder en endring ("sletting av matrikkelenheter") antas det at matrikkelmyndigheten skal behandle og gjennomføre oppløsningen i henhold til en innføring i matrikkelen (foreløpig) for deretter å oversendes tinglysingsmyndigheten for behandling. En avgjørelse om tinglysing av sletting av eierseksjonssameiet gir rett til anke. Etter tinglysing skal kommunen som matrikkelmyndighet avslutte saken med

---

<sup>57</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 87

utstedelse av matrikkelbrev, og som da også gir klagemulighet. Det er her viktig at så vel matrikkelmyndighet som tinglysingsmyndighet ikke matrikkelfører og sletter uten at det foreligger god nok dokumentasjon på at samtlige sameiere har signert krav om oppløsning.

#### 4.3.1 Forhold til panthavere

I forhold til panthavere framgår det av forarbeidene,<sup>58</sup> at sletting ikke vil være problem for de, da deres pant vil hefte i sameierens andel<sup>59</sup> i det vanlige tingsrettslige sameie som oppstår ved sletting av eierseksjonssameiet. Ved likt hjemmelsforhold i samtlige eierseksjoner som oppløses, unngås denne problematikken. I det tilfelle det er ulikt pant i berørte seksjoner må panthaver(e) være med under prosessen og gi nødvendig samtykke til prioritetsrekkefølge. Her er det viktig at panthavers rolle ikke bidrar til konflikt med lojalitetsprinsippet som gjelder mellom rettighetshavere i kontraktsforhold. En dom som illustrer dette er den såkalte Yousuf-dommen.<sup>60</sup>

Når sameierne har kommet til enighet om å oppløse eierseksjonssameiet, må de for å få dette gjennomført sende en begjæring om dette til kommunen. Kommunen skal så gå igjennom begjæringen, for så å foreløpig matrikkelføre denne endringen. Når dette er gjort sendes dokumentene til tinglysingen som fører endringene inn i grunnboken, jfr. matrl. § 24.

Tidligere, altså før 01.01.2010, var praksis en annen. Da sendte publikum inn sin begjæring om oppløsning av eierseksjonssameie direkte til tinglysingsmyndigheten, og endringen ble her gjennomført. Her kan det imidlertid være viktig å merke seg at i ”Kommentar til eierseksjonsloven”, 2. utgave s. 301, gis det feil anvisning på fremgangsmåte ved oppløsning av eierseksjonssameie, da det står at begjæringen kan

---

<sup>58</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 87

<sup>59</sup> Se Eslkom. (2008), s. 302

<sup>60</sup> Se Rt. 1994 s. 775

sendes direkte til Statens Kartverk og ikke til kommunen. Enhver endring av matrikkelenhet skal først innføres foreløpig i matrikkelen, før endringen kan tinglyses.

## **5 Vurderinger**

### **5.1 Innledning**

Den nye loven av 1997 har gitt kommunen en langt mer aktiv medvirkning i så vel opprettelsen av eierseksjoner som ved reseksjonering og oppløsning/avlysning av eierseksjonssameie. Fra en ved 1983-loven i utgangspunktet anonym deltakelse for kommunen ved eierseksjoneringer, er de nå tillagt en helt annen posisjon. Loven av 1997 har lagt opp til at kommunen skal være den instansen som skal stå for kontroll av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering så vel som kontroll av om seksjoneringsvilkårene er oppfylt, for så å eventuelt fatte et seksjoneringvedtak. Gjennom iverksettelsen av matrikkellova pr. 01.01.2010 er det også kommet noen endringer som gir kommunen noe utvidede arbeidsoppgaver i seksjoneringssaker.

I min vurdering, knyttet til de oppgaver som tilligger kommunen i saker som begjæres oppdelt i eierseksjoner, ønsker jeg å skille på saker som gjelder

- seksjonering av bestående bygning
- seksjonering av planlagt bygning hvor det er gitt igangsettingstillatelse

Siden dette etter mitt skjønn for så vidt stiller noe ulike kompetansekrav vedrørende kommunens innsats i kontrollarbeidet og i den formelle opprettingen av eierseksjonene.

Reseksjonering/sammenføyning av seksjoner og avlysning av opprettede eierseksjonssameier ønsker jeg også å vurdere under egne avsnitt i forhold til hvilke krav som må antas påligge/stilles til kommunen for gjennomføring av slike saker.

Jeg ønsker også å se litt nærmere på dette med eierseksjoner og krav som stilles til kommunen i forhold til det som matrikkellova pålegger kommunen i førings-/registreringsarbeidet i Matrikkelen, og som må være tilstede for at det kan utstedes ”Melding til tinglysing” i forbindelse med oversending til Tinglysing og etablering av eierseksjoner/ reseksjoner eller avlysning av seksjonert eiendom.

Jeg vil også se på hvilken kompetanse som tinglysingsmyndigheten skal/bør utøve. Her blant annet om de skal/bør kunne overprøve kommunens seksjoneringsvedtak, og eventuelt om hvor langt denne eventuelle overprøvingskompetansen går.

## 5.2 Seksjonering

Når kommunen har mottatt seksjoneringsbegjæringen må den først påse at den oppfyller lovens krav, jfr. esl. § 7, se pkt. 4.1.2.

Det følger av § 7 fjerde ledd at det ved seksjoneringsbegjæringer og vedlegg til denne kan brukes fastsatte blanketter, og det er dette som er vanlig i praksis. Rekvirenten skal altså fylle ut denne blanketten og sende ved de vedleggene loven krever.

Kommunen vil allerede i denne delen av prosessen være pålagt å veilede rekvirenten dersom han/hun oppsøker kommunen. Dette følger blant annet av fvl. § 11 første ledd. Etter denne paragrafen har kommunen en ”alminnelig veiledningsplikt” innenfor sitt saksområde.<sup>61</sup> Formålet med denne veiledningsplikten er at rekvirenten skal kunne få den hjelpen han/hun skal måtte trenge for å fylle ut seksjoneringsbegjæringen på en korrekt måte. Denne plikten er imidlertid begrenset til en viss grad, da fvl. § 11 første ledd tredje punktum sier at omfanget på denne veiledningen må tilpasses forvaltningsorganets situasjon og kapasitet. Spørsmålet blir da hvor langt man kan si denne veiledningsplikten går og i hvilket omfang den kan sies å være begrenset.

På spørsmål til Ålesund kommune får jeg opplyst at publikum svært ofte oppsøker kommunen hvor de har spørsmål om gjennomføringen av en seksjoneringsbegjæring, og som henger sammen med at publikum ofte vurderer at dette er en oppgave som de

---

<sup>61</sup> Se Eckhoff og Smith (2006), s. 182-183

selv ønsker å håndtere i stedet for å kjøpe nødvendig konsulentteneste for å få gjennomført en seksjonerings sak. Det antas at dette ikke er noen unik situasjon i Ålesund, men at situasjonen er nokså den samme i de fleste av landets kommuner.

Forvaltningsloven har som nevnt en begrensning, men i forhold til eierseksjonsloven som er generell, setter den krav til kommunen om at den skal kunne besvare publikums spørsmål. Dessuten er veiledningsplikten så viktig at den ikke på noen måter bør komme bak andre arbeidsoppgaver. Publikums forventning om å få sine spørsmål besvart vil også sette en form for krav til kommunen. Så allerede her kan man si det kreves et visst kompetansenivå av den enkelte kommune i forhold til seksjonerings saker. Denne veiledningsplikten vil naturligvis gjelde under hele seksjoneringsprosessen.

Etableringen av et eierseksjonssameie har i seg en del materielle bestemmelser, jfr. esl. §§ 6 og 7. Disse skal således vurderes og avklares av kommunen, jfr. § 8 annet ledd. Bestemmelsen i § 8 inneholder regler om hvordan kommunens seksjoneringsmyndighet skal behandle en begjæring om oppdeling i eierseksjoner, og klargjør de tilfeller hvor en begjæring skal avslås.

### 5.2.1 Formalia – hjemmelshaver/eier

Det aller første kommunen må sjekke ved mottakelsen av en seksjoneringsbegjæring er formalia; om det er rett person som har begjært seksjoning. For å kunne seksjonere må man være hjemmelshaver/eier, jfr. esl. § 7 første ledd, eller dersom det er et selskap, forening eller organisasjon som begjærer seksjoning må den som begjærer ha signaturrett/representasjonsrett. Dette følger av alminnelige avtalerettslige prinsipper.<sup>62</sup> Her må altså kommunen ha dette avklart før den eventuelt behandler seksjoneringsbegjæringen. For å påse at det er rett person må kommunen derfor foreta de undersøkelser som er nødvendige for å få dette på det rene.

---

<sup>62</sup> Se Woxholt (2006), kap. 13

Dette gjør kommunen ved å sjekke matrikkelen, eventuelt grunnboken, for å se hvem som står som eier av den eiendom som begjæres seksjonert. Dersom det er et selskap, organisasjon, forening, stiftelse etc. som står som eier, bør det foreligge dokumentasjon på hvem som har signaturrett som eier. Kommunen har for de fleste av slike eierforhold en god kontrollmulighet mot oppslag i Brønnøysundregisteret. Begjæringen skal også framstå med personnummer/organisasjonsnummer, og det skal også være anført hvilken ideell andel den enkelte eier har.

I de tilfeller hvor det ikke medfølger god nok dokumentasjon vedrørende signaturretten, må det stilles krav til kommunen at det avklares, og at det under alle omstendigheter må være avklart før kommunen fatter sitt seksjoneringsvedtak og gir tillatelse. Dette er også et av de viktige forhold som tinglysingsmyndigheten må ha avklart i sin dokumentasjonskontroll ved tinglysingen.

### 5.2.2 Opprettelse av et eierseksjonssameie

Opprettelse av et eierseksjonssameie kan i utgangspunktet skje med basis i

- at det på eiendommen (matrikkelenheten) foreligger en eller flere bestående bygninger (bebygd eiendom)
- at det på eiendommen (matrikkelenheten) foreligger planlagt bebyggelse.

Etter å ha mottatt en seksjoneringsbegjæring må kommunen se om det i den aktuelle saken er snakk om planlagt bebyggelse eller eksisterende bygg. Dette fordi at deres kontrollansvar og saksbehandlingsprosessen vil utarte seg noe forskjellig fra de to ulike tilfellene.

På mange måter vil saksbehandling av begjært oppdeling i eierseksjoner vedrørende planlagt bebyggelse være en del enklere, idet det her da er snakk om bygg kun på planleggingsstadiet. Det vil derfor ikke være noen bygninger å foreta befaringer i, og det kommunen må vurdere her er plantegningene vedlagt seksjonsbegjæringen opp mot de plantegninger som er godkjent etter plan- og bygningsloven. I tillegg til dette må kommunen påse at bygningene er gitt igangsettelsestillatelse for aktuell planlagt



bebyggelse. En annen situasjon som gjør denne saksbehandlingen enklere er at det ved planlagt bebyggelse ikke foreligger leietakere hvor dette med kjøperett kommer inn, jfr. esl. § 14.

Det skal foreligge situasjonskart som viser eiendomsgrensene for den enhet som begjæres oppdelt i eierseksjoner. I esl. § 6 tredje ledd er det inntatt en bestemmelse om at seksjoneringen bare kan omfatte en grunneiendom eller anleggseiendom. Her kan imidlertid bestemmelsen oppfattes som noe uklar, idet det må antas at også fest grunn kan seksjoneres. I all den tid festetomter har blitt betraktet som egne eiendomsenheter (har egne grunnboksblad), og det nå i matrl. § 5 er fastslått at fest grunn er en egen matrikkelenhet, har i praksis vært sikker rett at festetomter også kan seksjoneres.<sup>63</sup>

Eierseksjonsloven § 6 tredje ledd må forstås slik at det ønskes ryddige forhold rundt dette med seksjonering og at det ikke skapes uklarheter i forhold til etablering av eiendomsformer og i forhold til grunnboken med hensyn til pant etc. Der er en åpning for særlige tilfeller å gi samtykke til seksjonering av mer enn en matrikkelenhet, men ved innføringen av matrikkellova anses disse nå langt mer kompliserte å gjennomføre. Det vil opplagt kreve en betydelig parallell innsats av matrikkelmyndighet og tinglysingsmyndighet i forhold til dette med samtidighet. Med andre ord en seksjoneringsoppgave som setter betydelige kompetansekrav til så vel kommunens seksjoneringsmyndighet og matrikkelmyndighet som til registerfører ved tinglysingen.

Når det kommer til eksisterende bygninger vil kommunen oftere møte på problemer/utfordringer i forhold til seksjoneringsprosessen. Etter forarbeidene kan det lett oppfattes at kommunen i de fleste tilfeller skal foreta en befaring av eiendommen for å konstatere at de vilkår som stilles til eiendommen er oppfylt.<sup>64</sup> Imidlertid er nok dette ikke så vanlig i praksis, noe det antagelig er flere grunner til.

I mange tilfeller, kanskje i de aller fleste, har kommunen i dag gode bygningsarkiv, hvor de godkjente bygningstegninger fra byggesaksbehandlingen befinner seg. Det blir da en kontrolloppgave for kommunen å vurdere de mottatte bygningstegninger som

---

<sup>63</sup> Se Esikom. (2008), s. 79-80

<sup>64</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-1996), s. 37

følger begjæringen opp mot de tegninger som er godkjente for vedkommende bygning(er), og som det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til. Herunder fange opp eventuelle omsøkte og godkjente endringer som er kommet til i ettertid, det være seg tilbygg/påbygg eller andre bruksendringer, som for eksempel at tidligere kontor-/næringslokaler er godkjent ombygd til boligareal.

I de tilfeller der det oppdages avvik mellom antall boliger og det som er registrert godkjent i kommunens bygningsarkiv, og som da danner grunnlaget for det som er registrert på bygningen i matrikkelen, må det avklares i kommunens saksbehandlingsprosess. Reelle avvik må avklares med kommunens bygningsmyndighet før seksjonerings-saken behandles videre. I slike tilfeller vil det kunne være nødvendig med befaring for å få avklart situasjonen.

Det må antas at hvis det oppdages avvik som er av en slik art at det her foreligger klare bygningsmessige avvik i forhold til det som er godkjent og det som ønskes seksjonert, så må dette få sin avklaring med kommunens bygningsmyndighet. Med henvisning til matrl. §§ 1 og 4 om formålet med loven om et ensartet og pålitelig register, samt innholdet i matrikkelen, må antas at seksjoneringsmyndigheten i kommunen skal bidra til at det ryddes opp i eventuelle feilaktige bygningsmessige forhold. Særlig er dette viktig i boligsameier, sett i forhold til lovligheten av en bolig (at det foreligger bygningsmyndighetens godkjennelse) og hvor boligen i matrikkelen er registrert med bolignummer. En boligseksjon skal alltid ha et bolignummer, og bolignummer skal bare kunne tildeles til lovlig opprettede boliger, det vil si at boligen er i overrensstemmelse med bygningens godkjennelse fra kommunens bygningsmyndighet.

En annen grunn for at det i mange tilfelle rett og slett vil være vanskelig å få gjennomført en befaring, er for eksempel at en større bygning med mange seksjoner vil kreve at alle beboere stiller sin bolig til disposisjon for kommunen slik at befaring kan gjennomføres. Dette vil kreve såpass mye planlegging både av/for kommunen og beboerne at det sannsynligvis er vanskelig med en praktisk gjennomføring. Lovens begrensning på gebyrets størrelse, jfr. esl. § 7 femte ledd første punktum, tilsier også at dette vanskelig lar seg gjennomføre på en ressursmessig lønnsom måte for kommunen.

Så i praksis er det nok ofte slik at kommunen gjennom situasjonsplanen for eiendommen og de plantegninger over bygningens etasjer som følger med seksjoneringsbegjæringen, utfører den dokumentkontroll som må gjøres. Dersom det ikke er noe som tilsynelatende virker feil, foretas det dermed ingen befarings.

Hovedpoenget bak lovendringen i 1997 med å gi kommunen kontroll- og seksjoneringskompetansen var for å sikre at det blir foretatt en grundigere kontroll for å konstatere at vilkårene for seksjonering er oppfylt. I 1983-loven var det som nevnt alene tinglysingsdommeren som tok standpunkt til seksjoneringen. Dette gjorde han kun ved å foreta en dokumentkontroll av seksjoneringsbegjæringen, og dermed foretok han kun en beskjeden papirbasert kontroll med henhold til om de fysiske krav til hensiktsmessighet og rominndeling var oppfylt, og prisgitt at rekvirenten gikk god for de innleverte opplysninger gjennom sin avgitte egenerklæring. I ettertid har det kommet frem mange tilfelle der eiendommer er blitt seksjonert uten at seksjoneringsvilkårene har vært oppfylt.<sup>65</sup>

Spørsmålet blir dermed om seksjoneringsvilkårene blir godt nok undersøkt av kommunen når den i de fleste tilfeller ikke foretar befarings av eiendommen.

Ut fra ordlyden i esl. § 7 femte ledd i forhold til gebyr, er det inntatt en bestemmelse om at kommunen kan kreve et noe høyere gebyr dersom det må holdes befarings. I kommentarutgaven til eierseksjonsloven<sup>66</sup> kommenterer de likevel med at

”Ved seksjonering av bestående bebyggelse vil det alltid være nødvendig med befarings for at kommunen skal kunne gjennomføre sin kontrolloppgave, ...”

Det antas likevel at det blir opp til kommunens seksjoneringsmyndighet å utøve et best mulig skjønn av den bygningsmessige situasjon slik det er forelagt i den enkelte sak opp mot det bygningstekniske materialet som kommunen har fra tidligere, og det som går frem av de opplysninger som er registrert i matrikkelen. Eventuelle avvik må da

---

<sup>65</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-96), s. 22

<sup>66</sup> Esikom. (2008), s. 96

undersøkes nærmere, og avklares slik at kommunen reelt bidrar med å utøve sin kontrolloppgave. Da vil det nok for noen tilfeller være nødvendig med befarings.

### 5.2.3 Oppløsning av sameie – hjemmelsovergang

Begjæring om seksjonering knyttet til bebygd eiendom knytter seg også til et forhold om oppløsning av det ideelle sameiet i eiendommen, slik at den ideelle sameieparten kan knyttes til den konkrete boligen som eierne disponerer/har disponert. Ved hjemmelsoverganger i slike sameier, hvor banker straks er inne i bildet i forhold til pant, har det de siste år blitt mer og mer vanlig at de krever slike sameier seksjonert.

Det har derfor blitt mer og mer vanlig at kommunene bidrar i denne prosessen, ved at det parallelt i seksjoneringsaken ved oversendelse til tinglysning, vedlegges nødvendig tilleggsdokument for slik oppløsning. Det foreligger utarbeidet egnet dokument til den slags, med basis i mye av de opplysninger som framgår i et skjøte. Av hjemmelsklæringen må det framgå hvilket seksjoneringsnummer vedkommende sameier skal bli eneeier av, hvilken eierandel eieren skal ha, familieforhold (gift, ugift m.v.), hvorvidt boligen er felles bolig m.v. og med eventuell nødvendig underskrift av partner, og endelig en bekreftelse med vitneunderskrifter.

En slik oppløsning er en egen selvstendig tinglysningsforretning. Den er ikke en formell del av seksjoneringsbegjæringen og skal følgelig ikke behandles av kommunen hverken som seksjoneringsmyndighet eller matrikkelmyndighet. Det er dog en elegant og hurtig måte å ordne opp i et eierforhold ved tinglysingen av en eierseksjonering parallelt med at eierseksjonssameiet etableres. Med andre ord en ordning som kommunene absolutt bør orientere rekvirenter om.

#### 5.2.4 Kjøperett for leietakere

Når det gjelder kjøperetten for leietakerne, utløses den som nevnt på tinglysningstidspunktet, og ikke på matrikkeltidspunktet som loven feilaktig sier, se esl. § 14 første ledd og ovenfor i pkt. 4.1.2. Kommunen skal her ha mottatt en liste fra rekvirenten over de leietakere som leier på tidspunktet for begjæring av seksjonering, jfr. § 7 tredje ledd annet punktum.

Her er det imidlertid viktig å merke seg at kommunen i utgangspunktet ikke er pålagt noen plikt til å sjekke ut at den listen som er sendt med seksjoneringsbegjæringen er korrekt ut fra den faktiske situasjon. Skulle det skje at rekvirenten ikke har levert med en liste og det i ettertid viser seg at der var leietakere på seksjoneringstidspunktet kan dette følgelig kreves rettet. Dette er imidlertid ikke alltid like enkelt å gjennomføre i praksis.

I praksis er nok dette forholdet kanskje noe mer problematisk for kommunene enn en først skulle tro, da det ofte forekommer ”slurv” fra rekvirentens side. Dette igjen tilsier at kommunen må være noe mer påpasselig, og da er det nok slik at i saker hvor slik liste ikke vedlegges eller det ikke er gitt opplysning om at det ikke finnes leietakere, så vil det for kommunene ofte være enklest med et kontrollspørsmål til rekvirenten slik at eventuelle tvil kan være ryddet av vegen med en gang. Feil her kan fort gi kommunen betydelig ekstraarbeid i etterkant.

#### 5.2.5 Kommunens kompetanse i seksjoneringsaker

Når det gjelder eierseksjonslovens kompetansekrav til kommunen, så blir det ikke sagt noe om det i loven. Loven klargjør bare hva kommunens ansvarsområde er i forhold til gjennomføringen/saksbehandlingen av den foreliggende begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering før oversending til tinglysning.

Praksis etter 1997-lovens iverksettelse indikerer nokså klart at det er nokså mye returer tilbake til kommunene av innsendte seksjoneringsbegjæringer for tinglysning.

Tinglysingsmyndighetens dokumentkontroll avslører at det forekommer betydelig med feil, og som er av en slik art det nektes tinglyst. Ut fra det som jeg har fått inntrykk av, er returene spesielt knyttet til reseksjoneringsaker, og som slettes ikke kan sies å være noen overraskelse. Reseksjonering kan spenne fra det enkle til det kompliserte, se pkt. 5.3.

Landets kommuner er vidt forskjellige i mange henseender, og ikke minst de mange ulike ”fagutfordringer” kommunene står overfor når det gjelder å skaffe seg den nødvendige kompetanse innenfor de forskjellige arbeids- og ansvarsområder. Ikke minst har kommunene slitt med rekruttering så vel som med det å beholde kompetanse innenfor de tekniske fagområder.

Det kan kanskje være relevant å se litt på hvordan kommunens størrelse kan ha noe å si. Dette i forhold til at man kanskje må kunne stille litt andre krav til det forventede kompetansenivået hos de store og mellomstore kommuner som har relativt regelmessig med seksjoneringsaker å gjøre, enn til de små kommuner. Små kommuner som kanskje knapt har slike saker til behandling vil ikke på samme måte kunne ha mulighet til å opparbeide seg en kompetanse på slike saker, da det ofte oppleves i praksis at dette er et komplisert fag og det vil ta tid og engasjement for å lære seg faget godt. Dette spesielt når det kommer til reseksjonering og for så vidt ved oppløsning av eierseksjonssameie, jfr. pkt. 5.3 og 5.4.

Spørsmålet her blir da om man må stille samme krav til små kommuner i seksjoneringsaker som til store og mellomstore kommuner. Som nevnt er eierseksjonsloven av en generell art, den er en såkalt rammelov, så i utgangspunktet stiller den samme krav til alle kommuner, uavhengig av størrelse og antall seksjoneringsaker. Dessuten må alle kommuner følge de krav som stilles i eierseksjonssaker, da de må påse at de krav loven setter i forhold til seksjoneringsaker er oppfylt. Her er det ikke rom for unntak. Er ikke vilkårene for seksjonering oppfylt, må en begjæring avvises uansett.

På den annen side kan det by på problemer for de kommuner som ikke sitter inne med tilstrekkelig kompetanse, da disse seksjoneringsaker rett og slett kan bli for komplisert i forhold til kommunenes kompetansenivå. Som man kan se ovenfor i pkt. 4 er det

mange forhold kommunen er pålagt å kontrollere før den eventuelt fatter et seksjoneringsvedtak. Dette gjør at kommunen bør sitte inne med et visst kompetansenivå for å kunne oppfylle lovens krav. En løsning på dette kan være at hver kommune må ha en eller flere ansatte som spesialiserer seg innenfor dette fagområdet. Dette vil naturlig nok kreve både tid og penger for den enkelte kommune. Da blir det fort et spørsmål om hvorvidt dette vil være en rett prioritering av kommunens ressursbruk i forhold til andre kanskje viktigere arbeidsoppgaver.

Som gjennomgått foran er det nokså klart at saksbehandling av seksjoneringssaker krever at det må være på plass en viss ”grunnkompetanse”, og for å kunne gjøre det godt og sikkert så kreves det betydelig med erfaring. For å kunne sitte inne med denne erfaringen kreves det dermed at det arbeides jevnt med slike saker slik man kan identifisere de ulike problemstillinger som ofte dukker opp i seksjoneringsprosessen. Skal da enhver kommune, uansett størrelse eller antall seksjoneringssaker, sitte med tilstrekkelig kompetanse vil dette kreve at man eventuelt lærer opp en eller flere til dette.

Meget kan tale for at dette vil være et misbruk av ressurser dersom alle landets kommuner skal måtte sitte inne med en eller flere som har spesialkompetanse på dette området/faget. De store og mellomstore kommuner som har seksjoneringssaker i et visst omfang bør kunne opparbeide seg dette, men for de små kommuner vil dette nærmest være å kalle for et misbruk av ressurser.

I henhold til matrl. § 5 a annet ledd annet punktum er det inntatt en bestemmelse om at kommunen etter avtale kan overlate til andre å utføre oppmålingsforretninger på sine vegne. Etter avtale kan kommunen overlate til annen kommune etter reglene i kommuneloven (av 25. september 1992 nr. 107) kapittel 5, eller til sentral matrikkelmyndighet, å føre matrikkelen på egne vegne. I forskrift kan departementet gi nærmere regler om matrikkelmyndighetene, under dette om organ som kan utføre matrikeloppgaver.

## 5.2.6 Tinglysingens kompetanse i seksjoneringsaker

Tinglysingen er en registreringsforretning, som gir rettsstiftelser notoritet og publisitet, hvor publikum skal ha tilgang til det som er registrert og kunne få kopi (utskrift) av grunnboken.

Det følger av tgl. § 12 at det er rettsstiftelser vedrørende fast eiendom som kan tinglyses, og i henhold til denne oppgaven er det seksjoneringsvedtaket som eventuelt skal tinglyses.

De krav som stilles til tinglysingen er at denne skal kunne skje raskt (se tgl. § 7 der det settes en frist på to uker for grunnbokføring), og den bør ikke være kostbar. På den annen side bør grunnboken inneholde korrekt informasjon og den bør være oversiktlig. Disse kravene trekker i hver sin retning, og derfor må man finne en ”mellomløsning”. Dette har blitt løst med at tinglysingsmyndigheten har måttet ”nedprioritert” enkelte kontrollfunksjoner, og dermed er deres oppgave for å sikre at de dokumenter som tinglyses er korrekt med å foreta en formalkontroll. Denne kontrollen innebærer først og fremst å kontrollere at dokumentet er underskrevet av rette vedkommende, herunder hjemmelshaver, og at underskriftene er bekreftet. En annen kontrolloppgave er å påse at dokumentet er klart, herunder seksjoneringsvedtaket.

Når det gjelder den materielle kontrollen er utgangspunktet i seksjoneringsaker at tinglysingsmyndigheten bare skal kontrollere om de materielle vilkårene er oppfylt i en viss utstrekning. Så når tinglysingsmyndigheten mottar seksjoneringsvedtaket skal de altså kun overprøve dette vedtaket til en viss grad. Spørsmålet blir dermed om hvor langt denne overprøvingsmyndigheten rekker. I følge teorien<sup>67</sup> skal ikke registerføreren foreta noen detaljert kontroll av de materielle vilkårene. Dette vil si at han ikke skal gå for dypt inn og kontrollere.

---

<sup>67</sup> Se Falkanger Falkanger (2007), s. 504 flg.



På den annen side skal registerføreren forhindre at dokumenter som er åpenbart uholdbare eller uklare føres inn i grunnboken. Dette følger blant annet av tgl. § 8 som fastsetter at registerføreren kan nekte å tinglyse et dokument som er utydelig eller uklart, slik at det fremstår som tvilsomt for registerføreren hvordan det skal føres inn i grunnboken. I § 7 fjerde ledd har registerføreren imidlertid en plikt til å nekte dokumentet tinglyst dersom det ikke oppfyller kravene som stilles etter tinglysingsloven, og i § 7 annet ledd forutsettes det at registerføreren har en undersøkelsesplikt.<sup>68</sup>

For at registerføreren her skal kunne ta stilling til om vilkårene for å tinglyse er oppfylt, må han i en viss grad foreta en undersøkelse av vedtaket som begjæres tinglyst. En viktig grensdragning her er at tinglysingsmyndigheten ikke må gå for langt i denne kontrollen, og skal ikke ”leke” domstol, da tvister må løses av domstolene og ikke av tinglysingsmyndigheten. Man kan si at registerføreren skal ”fiske med grovmasket garn”<sup>69</sup>, som innebærer at registerføreren må gå gjennom dokumentene slik at han ihvertfall kan bli oppmerksom på om der er klare feil. Dersom han på noen måte får en eller annen indikasjon på at der er noe som ikke stemmer, vil han ha en plikt til å se nærmere på dokumentene for å avdekke eventuelle feil. Samtidig kan man ikke her kreve for mye av omfanget av denne undersøkelsen. Dette følger også av matrikkelforskriften § 8 femte ledd.

I praksis oppleves det imidlertid, herunder av kommunen, at tinglysingsmyndigheten, altså registerføreren, ofte er for ”pirkete”/går for langt i sin kontroll av seksjoneringsvedtaket. Mange mener at i henhold til sin oppgave med å foreta en formalkontroll og kontroll av de materielle vilkår til en viss grad, går altså registerføreren kanskje for langt i sin materielle kontroll av vedtaket. Dette vil helt klart ha sine fordeler og ulemper. I forhold til saksbehandlingstiden, kan denne bli meget lang og uttrekkelig da seksjoneringsvedtaket må tilbake til kommunen for retting, samt at det kan bli nektet tinglyst flere ganger, helt til registerføreren finner det klart til tinglysing.

---

<sup>68</sup> Se Høgetveit Berg og Bråthen-Otterbech (2009), s. 88

<sup>69</sup> Falkanger Falkanger (2007), s. 506

En fordel med dette er at ved en god kontroll av registerføreren, kan han oppdage feil som rett og slett er ”slurv” eller oversett av kommunen. Dette vil igjen føre til at man reduserer sjansen for at det tinglyses seksjoneringsvedtak som inneholder feil eller andre uklarheter. I forhold til kommuner med forholdsvis lav kompetanse i forhold til seksjoneringsaker vil denne kontrollen være desto viktigere, da kommunen lettere kan ha gjort feil i sin behandling av saken. I praksis oppleves det helt klart at dette også er tilfelle, da mange seksjoneringsvedtak som sendes til tinglysingen sendes tilbake med feil. Hva som er årsaken til dette er forskjellig, men ofte er det ting kommunen har oversett i sin behandling. Som nevnt ovenfor vil små kommuner som ikke foretar mange seksjoneringsaker ikke ha den mulighet til å opparbeide seg et godt kompetansenivå, og dermed kanskje ha lettere for å overse viktige detaljer i sin saksbehandling.

Dersom det tinglyses noe feil sier ordlyden i tgl. § 18 at registerføreren skal rette grunnboken. Dette er imidlertid ikke alltid like enkelt å gjennomføre i praksis, da mange rettsvirkninger tiltrer umiddelbart etter tinglysing og det vil ikke alltid være lett å reversere. Idet en tinglysing er gjennomført, herunder i seksjoneringsaker, vil skjøte bli sendt ut og banker vil i de aller fleste tilfelle betale ut lån mot pant i seksjonen(e). Skulle det da i ettertid vise seg at det er gjort feil ved tinglysingen vil dette naturlig skape mye arbeid, og ofte medføre mye arbeid for å kunne gjennomføre en retting.

I en kjennelse fra Høyesteretts kjæremålsutvalg, den såkalte Status-Quo-kjennelsen,<sup>70</sup> ble det uttalt at en retting etter tgl. § 18 ikke kan forventes gjennomført før det er rettskraftig avgjort ved dom at retting er berettiget. En retting etter § 18 vil kunne berøre andres interesser, og en retting vil kunne skape ny urett for noen som tilsynelatende har hatt en beskyttet rettighet. Dermed kan man si at den plikten loven stiller til tinglysingsmyndigheten her blir begrenset ved at den ikke skal foreta retting dersom det vil berøre andres interesser. Med andre ord kan altså retting i grunnbok etter tgl. § 18 i form av sletting av et eierseksjonssameie være veldig vanskelig.

---

<sup>70</sup> Se Rt. 2000 s. 2107

Dette er igjen et argument for at tinglysingsmyndigheten bør foreta en kontroll av de materielle vilkårene i seksjoneringsvedtaket før det tinglyser det. For både denne kjennelsen og praksis sier at det er vanskelig å rette feil i ettertid, og dermed styrker dette viktigheten av å kontrollere at seksjoneringsvedtaket er korrekt før det tinglyses.

### 5.2.7 Gebyr

Kommunens gebyrfastsetting i seksjoneringsaker etter eierseksjonsloven er knyttet opp mot rettsgebyret, jfr. pkt. 4.1.2, og kan maksimum være 3R for saker uten befaring og maksimum 5R for saker med befaring. I tillegg kommer gebyr etter matrikkellova når det gjelder oppmåling av uteareal.

Av det som er redegjort for foran, kreves det en betydelig innsats av kommunen i dens seksjoneringsarbeid. Av forarbeidene til loven er det fra departementet presisert at gebyret til kommunene skal være avpasset en normal betaling for det arbeid som antas utført av kommunen, og med eierseksjonslovens sosialpolitiske vinkling antas at her skulle etableringskostnaden holdes på et så lavt kostnadsnivå som mulig.

På spørsmål til Ålesund kommune om gebyrets størrelse i forhold til deres arbeidsinnsats i seksjoneringsaker, så gir de klart uttrykk for at her stemmer ”kart og terreng” dårlig, og de gir også uttrykk for at i en del sammenhenger hvor kommuner er samlet så er det svært mange kommuner som er av samme oppfatning. For det første opplever ikke kommunene at det er en reell sammenheng mellom gebyrets størrelse og det arbeid som må legges ned, og særlig etter at matrikkellova ble iverksatt så har det blitt mye merarbeid med seksjoneringsakene. For det andre så har rettsgebyret stått i ro siden i 2006, slik at kommunene ikke har hatt noen kompensasjon for lønns- og prisveksten siden den gang. Så i 2011 er det samme godtgjørelse for dette arbeid pr. sak som i 2006.

Sett i forhold til den innsatsen kommunen må legge ned i en seksjoneringsak, merarbeid som matrikkellova medførte fra og med 01.01.2010, og den negative utvikling gebyrene har hatt for kommunen, er jeg ikke fremmed for at dette kan være en

medvirkende årsak til en kommunes evne og vilje til å gjøre godt nok kvalitativt arbeid i seksjoneringsarbeidet sitt. Med den store mengde returer fra tinglysingen hvor tinglysning nektes, så kan det ikke ses bort fra årsakssammenhenger her.

På spørsmål til Ålesund kommune om trenden i hvilke eiendommer som seksjoneres, så har de en klar oppfatning av at det dreier seg mer og mer om seksjonering av nyere flermannsboliger samt restaureringsobjekt av eldre bygårder. Bak disse sakene står stort sett utbyggingsfirmaer, store og små.

Fra mitt ståsted oppfatter jeg derfor at dagens seksjoneringssaker er langt mer kommersialisert enn tidligere, og da burde det etter min oppfatning være langt mindre grunn til at kommunen skal subsidiere dette eiendomsmarkedet i forbindelse med etableringen av disse matrikkelenheter.

Når kommunen er tillagt myndighet etter matrikkellova til å kunne fastsette sine gebyrer for de ulike tjenester/forretninger de skal utføre i henhold til loven der, så må det etter mitt skjønn kunne anføres at kommunen også i seksjoneringssaker vil kunne utøve et tilsvarende skjønn, og at de på samme måte kan finne frem til en fastsettelse av gebyr i forhold til et tilsvarende selvkostprinsipp. Etter min mening bør det vurderes gjennomført snarest mulig.

### 5.3 Reseksjonering

Reseksjonering oppleves i praksis kanskje å være det mest utfordrende, for kommunen så vel som for tinglysingen, og da i særdeleshet for reseksjoneringer etter esl. § 13. Grunnen til det er at det under en reseksjonering ofte er mange etablerte forhold som det ønskes gjennomført endringer for, alt fra endringer i areal, endringer i brøk (og som også kan medføre omsetning som krever svaring av dokumentavgift), avklaring av nødvendige samtykker fra panthavere og fra hvem som skal være rekvirent med eventuelt samtykke.

Ofte oppleves slike saker som kompliserte og utfordrende så vel for kommunen som for tinglysingsmyndigheten. Ikke minst for kommunen, fordi kommunen i forkant i slike saker svært ofte blir kontaktet fra rekvirenten om hvordan de skal forholde seg for å få det gjennomført, og hva som trengs av dokumentasjon som vedlegg.

I matrikkelforskriften § 8 kan man også se at Miljødepartementet har vurdert reseksjoneringsprosedyrer som såpass vanskelige for kommunen, at den her kommenterer at tinglysingsmyndigheten må foreta en viss materiell kontroll av kommunens vedtak. Erfaringene så langt, så vel for kommune som fra tinglysingsmyndighet, viser nok at det i mange slike saker kan bli mange forsendelser fram og tilbake før dokumentene innehar den kvalitet at reseksjoneringen aksepteres tinglyst.

Tinglysingsmyndigheten sender i større grad tilbake reseksjoneringsvedtak som er fattet av kommunen der tinglysning nektes/avvises inntil anførte mangler er rettet opp. På mitt spørsmål til Ålesund kommune om slike retur, opplyser de at de ikke har noen eksakte opplysninger om det, men at det antas å ligge i størrelsesorden på cirka 30% av sakene. Statens kartverk på sin side har heller ingen tallfestelse på slike retur, men antyder at det kan være snakk om størrelsesorden 70-80 % av vedtakene som blir sendt tilbake for retting.

Om årsaken til dette er at tinglysingsmyndigheten går for langt i sin overprøving av kommunens reseksjoneringsvedtak, eller om dette skyldes at kommunen gjør mange feil er vanskelig å svare på. Men med tanke på at det oppleves at det sendes tilbake langt flere reseksjoneringsvedtak enn vanlige seksjoneringsvedtak kan dette i alminnelighet tolkes dithen at kommunen kanskje sliter langt mer med saksbehandling av reseksjoneringsprosedyrer, og at det reelt sett skyldes kompetansemessige forhold. Også det faktum at Miljødepartementet har kommentert det i matrikkelforskriften § 8 er et argument i den retning.

Som eksempel på nekting av tinglysning er Gardermoveien 5 AS-kjennelsen<sup>71</sup> hvor Statens kartverk nektet tinglysning av en reseksjoneringsbegjæring fordi hverken

---

<sup>71</sup> Borgarting lagmannsrett, LB-2006-145223

sameierne eller deres panthavere som ville bli berørt av reseksjoneringen, ikke hadde samtykket til begjæringen. Her hadde kommunen oversett dette og fattet et reseksjoneringsvedtak, som de sendte til tinglysingen for å få det tinglyst. Her oppdaget imidlertid tinglysingen denne mangelen/feilen, og nektet derfor å gjennomføre tinglysingen av vedtaket. Dette viser at i enkelte tilfelle gjør kommunen feil, og dermed er det viktig at tinglysingsmyndigheten foretar en kontroll av det innsendte vedtaket.

Som nevnt er reseksjonering ofte utfordrende å gjennomføre, og dermed må man kunne si at det er desto viktigere at tinglysingsmyndigheten foretar nødvendig kontroll i denne type saker.

#### 5.4 Oppløsning av eierseksjonssameie

Som nevnt ovenfor i pkt. 4.3 har man ingen hjemmel i loven som regulerer oppløsning/avlysning av et eierseksjonssameie. Ut fra en vurdering av innholdet i reglene om hva som er en reseksjonering, og praksis hittil, er det å se på som sikker rett at oppløsning av et eierseksjonssameie, ikke er en reseksjonering. Følgelig er oppløsning av et eierseksjonssameie å anse å være noe som ligger utenfor det forhold at kommunen skal behandle en slik sak med kommunalt seksjoneringsvedtak.

Rent formelt, etter eierseksjonsloven, vil dette da være en sak mellom sameierne og tinglysingsmyndigheten, men når matrikkellova trekkes inn, er dette også et forhold som berører kommunen gjennom utøvelse av kommunal matrikkelmyndighet. Ved tilsvarende endringer av andre matrikkelenheter, så skal slike endringer føres i matrikkelen før innsending av ”Melding til tinglysing”, med endelig matrikulering gjennom utstedelse av matrikelbrev når oppløsningen er tinglyst.

Det må kunne antas at det ikke skal være noen ”forskjellsbehandling” av oppløsning av eierseksjonssameie i forhold til hvordan matrikkelen skal håndtere endringer i bestående matrikkelenheter.

I praksis må det bety at kommunen gjennom matrikkelmyndigheten skal håndtere oppløsning i eierseksjonssameie ved at slik oppløsning først føres i matrikkelen før den sendes til tinglysing gjennom ”Melding til tinglysing” vedlagt nødvendig dokumentasjon (samtykker fra panthavere etc.), slik at nødvendige endringer er registrert i matrikkelen før tinglysing. Oppløsningen, tilbakeføring til opprinnelig matrikkelenhet, avsluttes med endelig matrikulering ved utstedelse av matrikkelbrev, etter at tinglysingen er gjennomført.

Oppløsning av sameie er neppe noen sakstype som forekommer ofte, og av den grunn skal en ikke se bort fra at dette for flere kommuner kan by på litt utfordringer. Matrikkelmessig er det i slekt med tradisjonell sammenføyning av eiendommer, så normalt bør kommunene besitte den nødvendige kompetanse. En svakhet slik det foreligger i dag, er etter min vurdering, at dette forholdet også burde ha vært inntatt i dagens lovgivning i eierseksjonsloven.

Det som er spesielt viktig ved oppløsning av slike sameier er at det foreligger nok dokumentasjon på at samtlige sameiere har signert krav om oppløsning, jfr. esl. § 30 tredje ledd, samt at det foreligger de nødvendige samtykker fra panthavere i henhold til den enkelte seksjons grunnboksblad.

## 6 Oppsummering/konklusjon

Det er ingen tvil om at lovendringen i 1997 har medført store forandringer når det kommer til kommunens oppgaver i seksjoneringsaker. Fra å ha omtrent ingen oppgaver i seksjoneringsaker, til å være det organ som skal foreta kontroll om seksjoneringsvilkårene er oppfylt og fatte seksjoneringsvedtak i den enkelte sak, har dette vært en stor omveltning for kommunene.

Hovedintensjonen bak den store lovforandringen i 1997, var blant annet for å skape et klarere regelverk i forhold til seksjonering av fast eiendom.<sup>72</sup> Departementet vurderte det dithen at det er kommunen som er best egnet til å foreta kontrollen om de materielle seksjoneringsvilkårene er oppfylt, og at dette ville være med på å bedre kvaliteten på de seksjoneringsaker som gjennomføres.

I henhold til eierseksjonsloven er det på det rene at kommunen sitter med ansvaret for å kontrollere at de materielle vilkårene ved begjæringen er til stede/oppfylt, etter esl. §§ 6, 7 og 8.<sup>73</sup> Sett i forhold til praksis, er det ingen tvil om at det gjøres mye feil av kommunene. Da er det desto viktigere at tinglysingsmyndigheten opptrer aktivt og foretar en tilstrekkelig god kontroll. Jeg mener å kunne si ganske klart at man er avhengig av at tinglysingsmyndigheten gjennomfører dokumentkontroll, og herunder også til en viss grad de materielle vilkår, som følge av at kommunene har ulik kompetanse i seksjoneringsaker. De antagelser departementet anførte ved lovrevisjonen i 1997 angående kommunens og tinglysingsmyndighetens rolle, viser seg altså å være i overensstemmelse med erfaringene i dagens praksis. Hvilket betyr at man må opprettholde dagens praksis hvor tinglysingsmyndigheten utøver en viss kontroll av kommunens seksjoneringsvedtak/tillatelse for å sikre en best mulig kvalitet i den enkelte sak.

Jeg mener også det vil være et misbruk av ressurser at alle kommuner skal sitte inne med spesialkompetanse i seksjoneringsaker, da det vil koste både tid og penger. En

---

<sup>72</sup> Se Innst. O. nr. 57 (1996-97), s. 1

<sup>73</sup> Se Innst. O. nr. 57 (1996-97), s. 22



mulig løsning på dette vil være å vurdere om å lovregulere og åpne for et interkommunalt samarbeid. Det må kunne sies at det er mye og nært slektskap mellom matrikkellova og eierseksjonsloven, og at de nærmest går hånd i hånd. Dette burde etter mitt skjønn åpne for en høyst reell mulighet for kommunene, jfr. forannevnte forhold i henhold til matr. § 5 a, og da i særdeleshet for de små og mindre kommunene, å tenke nytt i forhold til å kunne etablere et interkommunalt samarbeid. Etter mitt skjønn vil et interkommunalt samarbeid mellom flere kommuner gi langt større muligheter til at også de har og kan tilby publikum og rekvirenter en bedre og sikrere saksbehandling i seksjoneringsaker.

Som jeg har nevnt foran, er eierseksjonsloven i sitt innhold en lov som åpenbart åpner for at publikum også i stor grad henvender seg til kommunen i forkant av en begjæring. God veiledning er og blir viktig. Den kan bidra til vesentlig enklere og raskere saksbehandling for kommunene i den enkelte sak. Det er derfor viktig at kommunen, enten ved at den er så stor at den selv besitter den nødvendige kompetanse eller at den i samarbeid med andre kommuner kan tilby dette.

Det er et faktum at det er en stor mengde returer av seksjoneringsvedtak, hvor det nektes tinglysing. Med dagens kommune-Norge og en sentralisert tinglysing, som for så vel mange kommuner som for publikum oppleves noe fjern, går det med mye reisetid til slike tinglysingsekspedisjoner, og mye tid for publikum før de formelle forhold er på plass og en eiendomshandel, som gjerne er like rundt hjørnet i seksjoneringsaker, kan gjennomføres. Mangel/feil ved dokument som skal tinglyses, og som ikke avdekkes av kommunen, bidrar til unødvendig tidsspille med fram og tilbake i forbindelse med rettinger. Dette gir mye frustrasjon for alle berørte parter.

Det burde kanskje vært gjort en undersøkelse på hvilket omfang det er av returer i seksjoneringsaker, samt fått registrert hvilke feil/mangler som er representative i slik sammenheng. Dermed kan det settes inn tiltak, for eksempel gjennom tilrettelagte kurs rettet nettopp mot de forhold som kan gi rask kvalitetsheving i kommunens seksjoneringsarbeid. Og som også vil komme så vel registerfører og tinglysing som rekvirent til gode.

Som jeg har vist innledningsvis, så representerer seksjonerte eiendommer en betydelig andel av matrikkelenhetene, og de representerer kanskje 30-50 % av alle omsatte matrikkelenheter pr. år i Norge (i Ålesund utgjorde dette 44 % av omsetningen i 2010). Det er grunn til å tro at tallet på nye seksjonerte enheter fortsatt vil være i betydelig vekst pr. år, og som med det også vil styrke sin posisjon i omfang av omsatte eiendommer. Til større grunn er det å ta seksjoneringsarbeidet enda mer på alvor, og det må etterhvert kunne forventes at departementet gjør noe mer for å gjøre kommunene bedre i stand til å gjøre det arbeidet som eierseksjonsloven pålegger kommunen.

Som jeg har påpekt foran, er det helt opplagt et misforhold vedrørende fastsetting av gebyret for kommunen i seksjoneringsaker. Jeg vil anta at dette opplagt er et irritasjonsmoment for de fleste kommuner, og som fort kan virke inn på den tidsbruken som kommunen legger ned i en seksjonerings sak, og som fort kan bidra til ”slurv” fra kommunens side. Dette kan bidra til unødvendige returer fra tinglysingen. Jeg mener departementet må foreta seg noe med dette misforholdet ved fastsetting av gebyr. Når rettsgebyret har stått stille i 5-6 år, og kommunen dermed ikke får kompensert for pris- og lønnsutviklingen, så er her noe fundamentalt galt. Jeg mener at det her må til en lovendring og få ryddet opp i dette. Jeg vil anta det må være enklest og rettest at kommunen blir gitt anledning til å fastsette gebyrene selv, slik som de er gitt anledning til i forhold til saker i henhold til matrikkellova, jfr. matrl. § 32.

## 7 Litteraturliste

Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech – Tinglysing, Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 med kommentarer, 1. utgave, Cappelen Damm AS, 2009

Christian Fr. Wyller, Boligrett, 5. utgave, Stavanger 2009

Geir Woxholt, Avtalerett, 6. utgave, Gyldendal Norsk Forlag AS, Oslo 2006

Knophs oversikt over Norges rett, 13. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2009

Statens kartverk, Føringsinstruks for matrikkelen, versjon 2.3, oppdatert 02.12.2010

Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett, 6. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2007

Torstein Eckhoff og Eivind Smith, Forvaltningsrett, 8. utgave, Oslo 2006

Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, Eierseksjonsloven – kommentarutgave, 2. utgave, Oslo 2008

## 7.1 Forarbeider og utredninger o.l.

Merknader til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften),  
Miljødepartementet 26. juni 2009

Innst. O. nr. 57 (1996-97) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ot.prp. nr. 33 (1995-96) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) Om lov om eigedomsregistrering

Rundskriv H-3/98 om seksjonering av fast eiendom etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om  
eierseksjoner (eierseksjonsloven)

## 7.2 Dommer

- Borgarting lagmannsrett, LB-2006-145223
- Borgarting lagmannsrett, 20.09.2010, LB-2010-14905
- Kjennelse 27.06.2005, Frostating lagmannsrett, 05-078991 KSI-FROS
- Rt. 1994 s. 775
- Rt. 1995 s. 1841
- Rt. 2000 s. 2107
- Rt. 2004 s. 1711

