

NOTAT

Til: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Fra: Advokatfirmaet BA-HR DA
Advokat Anne Sofie Bjørkholt
Advokat Henrik Rudene Taubøll
Advokatfullmektig Halvor Mathisen
Saksansvarlig advokat: Sam E. Harris

Dato: Oslo, 2. november 2015

Konsekvensutredning av tidspunkt for seksjonering

1. Mandat

Advokatfirmaet BA-HR fikk 27. oktober 2015 følgende forespørsel fra kommunal- og moderniseringsdepartementet:

«Kommunal- og moderniseringsdepartementet arbeider for tiden med å revidere lov om eierseksjoner. Et lovutvalg har i NOU 2014:6 blant annet foreslått å flytte tidspunktet for når seksjonering tidligst kan foretas fra igangsettingstillatelse til tidspunktet for når rammetillatelse etter plan- og bygningsloven er gitt.

Utvalgets hovedargument for å fremskynde seksjoneringstidspunktet er hensynet til utbyggers finansieringsbehov. Hovedargumentet mot å fremskynde tidspunktet er risikoen for vanskeligheter som kan oppstå ved at noe tillates seksjonert så tidlig at det blir avvik mellom tillatelsen og det som faktisk blir bygget. Utvalget foreslår samtidig å gi kommunen rett til å kreve reseksjonering ved betydelige avvik. Denne reglen skal bidra til å reparere de problemer som kan oppstå ved å fremskynde tidspunktet for seksjonering.

Finans Norge uttrykker i sin høringsuttalelse skepsis til forslaget. De frykter at regelen om å tillate seksjonering allerede på tidspunktet for rammetillatelse vil bidra til å svekke pantesikkerheten for bankene. De antyder et behov for "ytterligere avtaleregulering" dersom forslaget vedtas. Finans Norge savner en nærmere konsekvensanalyse av forslaget.

Hvis det er slik at finansnæringen vil reagere ved å skjerpe inn lånevilkår og heve rentenivået for denne typen byggelån vil forslaget muligens virke mot sin hensikt, som er å imøtekomme behovet for byggelån så tidlig som mulig i utbyggingsprosessen. Det vil derfor være til hjelp for oss i det videre revisjonsarbeidet å få en objektiv vurdering av eventuelle konsekvenser av forslaget for bankenes villighet til å gi byggelån. Har Finans Norge rett i at bankenes pantesikkerhet vil kunne svekkes? «

Ref.: #6113905/3

Oppdraget må løses med bakgrunn i forslaget i NOU 2014:6 sidene 47 flg. og høringsuttalelsen til Finans Norge.

2. Høringsuttalelsen fra Finans Norge

Finans Norge har i sin høringsuttalelse følgende merknader til forslaget i NOU 2014:6 fra lovutvalget for revisjon av eierseksjonsloven («Utvalget»), om endring av seksjoneringstidspunktet:

«Utvalget foreslår å endre seksjoneringstidspunktet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Finans Norge synes det på bakgrunn av den korte fremstillingen i utredningen er utfordrende å overskue hvilken betydning endringen vil få i praksis, både hvilken betydning dette vil få for finansiering samt om det i større grad vil bli bygget ut i strid med seksjoneringen. Dette henger også sammen med at det finnes svært mange ulike seksjoneringsaker. Finans Norge skulle gjerne sett at det forelå en mer utførlig drøftelse av problemstillingen.

Finans Norge vil bemerke at et endret seksjoneringstidspunkt ikke vil endre det faktum at det ved større nyutbyggingsprosjekter er behov for omfattende finansieringsavtaler mellom involverte utbygger(-e) og bank(-er). Det antas at det vil kunne bli behov for ytterligere avtaleregulering dersom seksjoneringstidspunktet endres i samsvar med utvalgets forslag.

Utvalget foreslår å likestille seksjoneringstidspunktet for nybygg og ubygde bruksenheter i eksisterende bygg. Finans Norge ser at utvalget viser til at seksjonering på et senere tidspunkt vil kunne vanskeliggjøre finansiering og garantistillelse, og at det oppstår en del lovtolkningsspørsmål om hva som er "bestående bygning" eller et nybygg. I likhet med utvalget antar vi at det ved seksjoneringer/reseksjoneringer i eksisterende bygg er en langt større mulighet for at det blir bygget i strid med seksjoneringen, at det ikke blir bygget i de hele tatt eller at det blir bygget i strid med offentligrettslige regler. Det sistnevnte utgjør en risiko for panthaver, noe også utvalget bemerker under omtalen av ny § 14.»

3. Vurdering av lovendringsforslaget

Departementet har bedt om en objektiv vurdering av endringsforslagets konsekvenser for bankenes villighet til å gi byggelån. I det følgende behandler vi denne problemstillingen både på generelt grunnlag, og på grunnlag av det Finans Norge mer spesifikt har tatt opp som spørsmål og innvendinger.

3.1 Endringsforslagets betydning for finansiering

3.1.1 Utvalgets forslag - Finans Norges bemerkninger

Tidspunktet for når seksjonering kan gjennomføres følger i dag av eierseksjonsloven § 6 femte ledd:

«Planlagt bygning kan ikke seksjoneres før det foreligger igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven. I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.»

Før en endring av eierseksjonsloven i 2005 (ved matrikkelloven), var regelen at det kunne seksjoneres fra det tidspunkt det forelå «byggetillatelse». Siden begrepet «byggetillatelse» ikke

refererer til et spesifikt tidspunkt oppstod det ifølge Utvalget en ulik praksis for om «byggetillatelse» skulle tolkes som «rammetillatelse» eller «igangsettingstillatelse». I forbindelse med matrikkellova i 2005 ble ordlyden endret slik at det etter eierseksjonsloven § 6 femte ledd første punktum, i dag kreves «igangsettingstillatelse» før seksjonering av nybygg kan gjennomføres.

Utvalget foreslår å endre denne regelen til at en planlagt bygning kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven. Med andre ord fremskyndes tidspunktet for seksjonering til et tidligere tidspunkt i byggeprosessen.

Slik gjengivelsen ovenfor av Finans Norges høringsuttalelse viser, er Finans Norge skeptisk til det som foreslås som lovendring på dette punkt.

Finans Norge gir uttrykk for behov for en nærmere konsekvensanalyse av to forhold, nemlig i) seksjoneringstidspunktets betydning for finansieringen, og ii) om det i større grad vil bli bygget ut i strid med seksjoneringen. Sistnevnte forhold kommer vi tilbake til nedenfor i avsnitt 3.1.3 under, og også mer generelt i avsnitt 3.3.

3.1.2 Seksjoneringstidspunktets betydning for finansieringen

Finans Norge etterspør en mer utførlig drøftelse av konsekvensene lovendringen kan få for finansiering av byggeprosjekter. I denne forbindelse kan det først og fremst påpekes at lovendringen ikke griper inn i den gjeldende situasjon for bankenes praksis og mulighet til å finansiere byggeprosjekter. Lovendringen innfører ikke noen *begrensninger* i bankenes adgang til å pantesikre sine krav. Snarere tvert i mot innebærer lovendringen ytterligere fleksibilitet i finansieringssituasjonen. I enkelte typetilfeller får finansnæringen gjennom lovendringen adgang til å sikre sine krav mot utbyggere på enklere og tryggere måter allerede tidlig i byggeprosessen. I NOU 2014:6 avsnitt 3.2.7.2 nevnes typetilfeller som at det er flere enn én utbygger på samme tomt, og at utbyggingen skal skje i flere byggetrinn.

Den foreslåtte lovendringen bidrar altså til at utbyggere sammen med sine finansieringskilder får flere valgmuligheter for hvordan de ønsker å organisere finansieringen. Et eksempel, som nevnt i NOUens avsnitt 3.2.7.2, er at flere utbyggere ønsker å bygge på samme tomt, en situasjon som ikke er ukjent fra praksis. Slike tilfeller har til nå ofte blitt løst ved at finansieringen som skaffes tidlig i byggeprosessen må organiseres ved at én av bankene utad fremstår som kreditor for lånene i grunnboken, mens kompliserte internkreditoravtaler i realiteten regulerer de forskjellige kreditorenes pantesikkerhet. Slike løsninger fungerer i og for seg i praksis, men medfører ytterligere utgifter i form av bistand til utforming av internkreditoravtalene, samt at løsningen medfører en risiko i rettsvernssituasjonen for de bankene som ut fra grunnboken fremstår som usikrede kreditorer.

Finans Norge påpeker behovet for «omfattende finansieringsavtaler» ved større utbyggingsprosjekter. Det kan imidlertid hevdes at det nettopp er i situasjoner hvor flere utbyggere og banker er involverte at finansieringsavtalene blir omfattende. Lovendringen kan således bidra til å forenkle avtaleverkene ved at hver bank kan tinglyse sitt pantekrav på den seksjonen eller de seksjonene debitor for bankens krav har ansvar for å utvikle.

En innvending mot dette kan være at seksjonering tidlig i en byggeprosess vil være problematisk i de tilfeller der banken ikke ønsker at byggetomten seksjoneres. Begrunnelsen for å motsette seg

seksjonering kan bygge på at banken ikke ønsker å bære risikoen for den usikkerheten slik seksjonering kan skape for panteobjektets verdi når byggeprosjektet etter hvert nærmer seg ferdigstillelse. Risikoen for at seksjoneringen kan bli feil i forhold til senere fysisk tilstand dersom seksjonering kan skje allerede ved rammetillatelse, er utvilsomt større enn når seksjonering foretas ved igangsettingstillatelse.

I slike tilfeller kan banken imidlertid tinglyse en urådighetserklæring samtidig som de tinglyser panteretten i forkant av seksjoneringen. Tinglyses en urådighetserklæring som eksempelvis sier at eiendommen ikke kan seksjoneres uten samtykke fra banken, får banken anledning til å motsette seg seksjonering på et «for tidlig» stadium og unngår dermed risikoen feilseksjonering kan medføre. Slike urådighetserklæringer er forholdsvis enkle å utforme, og kan dekke behovet for «ytterligere avtaleregulering» som Finans Norge frykter at lovendringen vil medføre.

Dersom praksis skulle utvikle seg slik at ingen banker vil ønske seksjonering ved rammetillatelse som følge av den usikkerheten dette skaper, og at urådighetserklæringer for seksjonering av byggeprosjekter blir regelen mer enn et unntak, vil riktignok lovregelen bare bidra til mer dokumentarbeid i en allerede dokumentrik prosess. Vi kan imidlertid ikke se grunn til stor frykt for at praksis vil utvikle seg i denne retningen. Omfanget av en slik eventuell praksis bør dessuten uansett holdes opp mot det som kan bli besparelser i byggeprosjekter med flere utbyggere som følge av den lovendringen som er foreslått, jf. ovenfor.

3.1.3 Utbygging i strid med seksjonering - betydning for bankene

Som nevnt ovenfor uttalte Finans Norge i høringsuttalelsen også at en så behov for en nærmere vurdering av hvorvidt lovendringen kan føre til at det i større grad bygges i strid med seksjoneringen. Bygging i strid med seksjoneringen kan tenkes å få konsekvenser for panteobjektets verdi, særlig dersom avvikene fra det som opprinnelig var planlagt blir store.

Det vil alltid være en viss usikkerhet knyttet til panteobjektets verdi når seksjonering gjøres tidlig i byggeprosessen. Det vil både være risiko for feilangivelser mv. ved selve seksjoneringen (avvik i seksjoneringsdokumentene fra det som allerede på seksjoneringstidspunktet er tilsiktet å få utført), og at det videre i byggeprosessen mer eller mindre bevisst gjøres avvik fra hva seksjoneringen skulle tilsagt. Risikoen for et avvik mellom seksjonering og endelig utført tilstand, antagelig aller mest av sistnevnte grunn, er som nevnt større om det seksjoneres allerede på tidspunktet for rammetillatelse. Men her må tilføyes at det selv på tidspunktet for igangsettingstillatelse kan forekomme store avvik fra eiendomsutviklerens opprinnelige planer. I denne sammenhengen kan det også nevnes at det finnes mange typer igangsettingstillatelser, i enkelte byggeprosjekter er det flere igangsettingstillatelser for ulike deler og ulike typer arbeid, og at det i dag er en viss sprikende praksis på kommunalt nivå med hensyn til hvilken igangsettingstillatelse det kan seksjoneres ved. Utvalgets forslag vil gjøre at den uklarheten dagens regelverk rommer, ikke lenger kommer på spissen, fordi forslaget vil åpne for at det uansett kan seksjoneres før igangsettingstillatelse foreligger. Rent regelteknisk blir dette siste uansett en fordel.

Bankens tiltro til hvorvidt byggeprosjektet faktisk vil ferdigstilles slik utbygger/låntaker har forespeilet, vil være et sentralt moment i bankens vurdering av hvorvidt de ønsker å finansiere prosjektet. Vi kan ikke se at den foreslåtte lovendringen endrer dette i nevneverdig grad. Ved store

og uoversiktlige byggeprosjekter har bankene ofte tett oppfølging med prosjektet, eksempelvis i form av byggelånskontrollører. Slik oppfølging er nyttig ikke bare for banken, men kan også rent samfunnsøkonomisk sies å være nyttig i den forstand at kontroll fra bankens side blir en ytterligere pådriver for utbygger til å gå videre med et byggeprosjekt i den størrelsesorden og innenfor de frister og med de kvalitetene (herunder samsvar med offentligrettslige kvalitetskrav) som er forespeilet. Lovendringen vil nok kunne føre til at bruken av byggelånskontrollører blir viktig for bankene fra en tidligere fase av byggeprosessen, men dette er neppe negativt i seg selv fra et samfunnsøkonomisk ståsted, og kan heller ikke anses å medføre noen tungtveiende byrde for banken. Det kan i denne sammenheng nevnes at det vanligste er at utbyggerne i henhold til låneavtalen selv må bære kostnadene ved byggekontrollen.

Når så mye er sagt, må det likevel også påpekes at adgangen til seksjonering tidlig i byggeprosessen, med tilhørende økt risiko for avvik mellom seksjonering og endelig utført tilstand, vil kunne ha uheldige sider det ikke er så lett å unngå. Det mest uheldige er antagelig der byggeprosjekter ferdigstilles uten at avvik fra seksjoneringen avdekkes og/eller følges opp og korrigeres. Dette vil kunne gi uklare eiendomsforhold, med negative effekter både for og mellom aktuelle eiere, og ved senere eventuelle overdragelser. Der avvik avdekkes og tas tak i, vil det kunne bli mer arbeid med reseksjonering eller annen form for oppretting av avvik. Enkelte av disse problemene vil nok også kunne håndteres ved at kommunen får hjemmel til å kreve reseksjonering ved betydelige avvik, men heller ikke dette er helt uproblematisk, se nedenfor. Men på den annen side må det igjen minnes om at slike eventuelle problemer er noe en også kan ha med dagens ordning med igangsettingstillatelse som tidligste seksjoneringstidspunkt. Spørsmålet er med andre ord i hvilken grad slike problemer kan komme til å øke, om tidligste tidspunkt skytes frem som foreslått.

3.1.4 Konklusjon

Som gjennomgangen over viser, er neppe Finans Norges motforestillinger mot å fremskyve seksjoneringstidspunktet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse av avgjørende betydning. Den foreslåtte lovendringens innvirkning på organisering av finansiering kan, dersom seksjonering er uønsket, motvirkes med forholdsvis enkle grep. Det er nok riktig at risikoen for at det bygges ut i strid med seksjoneringen øker dersom tidspunktet for seksjonering fremskyndes til tidspunktet for rammetillatelse. De problematiske konsekvensene av utbygging i strid med seksjoneringen kan imidlertid i stor grad nøytraliseres ved at kommunen får hjemmel til reseksjonering av slike bygg.

3.2 Særlig om forholdet mellom nybygg og bestående bygg

3.2.1 Lovens ordning og forslag

Når det gjelder *bestående* bygg stilles det i dag krav til at seksjonering kun kan omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd, jf. eierseksjonsloven § 6 femte ledd annet punktum. I forarbeidene til eierseksjonsloven er dette begrunnet i at det ellers ville kunne åpne for en omgåelse av standardkravene for boligseksjoner. Det ble også vektlagt at det det langt oftere oppstod problemer for resten av sameiet ved seksjonering av bestående bygninger enn for nybygg.

Utvalget har kommet til at tidspunktet for seksjonering for bebygde enheter bør sammenfalle med tidspunkt for seksjonering for nybygg.

Finans Norge mener at det å likestille seksjoneringstidspunktet for nybygg og ubygde seksjoner ikke er å anbefale. Det vises til at det er større risiko for at eksisterende bygg vil bli bygget i strid med seksjoneringen, at de ikke blir bygget i det hele tatt eller at de blir bygget i strid med offentligrettslige regler. Sistnevnte vil etter Finans Norges syn utgjøre en særlig risiko for panthaver.

3.2.2 Seksjoneringstidspunktets betydning for seksjonering av bestående bygg

Hensynene mot å tillate en tidlig seksjonering, som beskrevet i avsnitt 3.1 over, kan ha større tyngde i tilfeller hvor bygningsmassen i hovedsak allerede er oppført. Det kan særlig trekkes frem at endringer i eierbrøkene og etablering av nye seksjoner ved seksjoneringen vil kunne ha stor innvirkning på de eksisterende rettighetsforhold i sameiet. Blant annet vil dette kunne påvirke kostnadsfordelingen og stemmerettigheter mellom de ulike seksjonseierne. Det er uheldig at slike endringer skal kunne utføres på bakgrunn av seksjoner som ennå ikke er oppført, med den konsekvens at dette må tilbakestilles om seksjonene aldri blir realisert.

Finans Norge fremholder at det er langt større fare for at det blir bygget i strid med seksjoneringen, herunder at standardkravene til boligseksjon i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd vil bli omgått, dersom seksjonering av eksisterende bygg tillates på et tidligere tidspunkt. Utbygger av eksisterende bygning kan få godkjent en seksjon hvor kjøkken, bad og wc er inntegnet for så ikke å bygge disse, se NOU 2014:6 avsnitt 3.2.2. Dette er likevel alltid en potensiell risiko ved seksjonering og det antas at det relativt sjeldent bygges boligseksjoner uten disse nevnte funksjoner.

Videre fremholder Finans Norge at seksjoneringsadgang allerede fra rammetillatelse også øker risikoen for at det bygges i strid med offentligrettslige regler. For eksempel kan man tenke seg et større eierseksjonssameie som er oppført fullt ut i tråd med alle offentligrettslige regler. Man lar så en utbygger oppføre en ny seksjon i tilknytning til øvrig bygningsmasse som han så får seksjonert, men ikke godkjent etter offentligrettslige regler. I et slikt tilfelle vil en godtroende kjøper i større grad enn ved nybygg kunne ha den feilaktige tro at seksjonen er oppført i tråd med offentligrettslige regler.

Et annet moment som illustrerer mulige problemer ved seksjonering allerede fra rammetillatelse, er at utbygger - i de tilfeller hvor finansiering eller andre forhold gjør at han likevel ikke kan bygge ut - ofte ikke vil ha noen motivasjon for å rydde opp eiendomsforholdene senere.

Risiko knyttet til forhold som nevnt over kan likevel avhjelpes ved aktsomhet hos utbyggere/seksjonseiere. For bankenes del vil en god byggelånskontroll og en tett oppfølging av prosjekter kunne redusere risikoen for problemer, jf. også ovenfor om dette.

Det må videre tillegges vekt at «papirseksjoner» ifølge Utvalget må anses som lite utbredt. Om «papirseksjoner» i nybygg uttales det at:

«Utvalget er ikke kjent med at seksjonering ved rammetillatelse, som Kommunaldepartementets rundskriv åpnet for frem til lovendringen i 2005, skapte et stort antall problemer med «papirseksjoner». På denne bakgrunn foreslår utvalget at seksjonering av nybygg skal tillates når det foreligger rammetillatelse til bygget.» (s. 49)

Utenfor nybyggstilfellene er slike «papirseksjoner» noe vanskeligere å oppdage, men det må likevel kunne forventes at banken undersøker og følger opp prosjektet nærmere dersom en utbygger ber om lån på bakgrunn av at han skal bygge en ny seksjon i et eksisterende eierseksjonssameie. Banken vil kunne velge ikke å bidra til finansieringen dersom prosjektet ikke fremstår som sikkert. At bankene får et incentiv til en strengere kontroll, kan også her ha en positiv samfunnsøkonomisk effekt, jf. også om dette ovenfor.

Ved første gangs seksjonering av nybygg sitter gjerne samme eier på en rekke seksjoner som skal selges. Oppgjør for de ulike seksjonene i et eksisterende bygg kan ikke skje før seksjonering er gjennomført, siden bankene på et tidligere tidspunkt ikke har noe panteobjekt. Oppgjøret vil med dagens regler risikere å bli forsinket på grunn av saksbehandlingstid knyttet til seksjonering hos kommunen. Det vil derfor være en klar fordel at oppgjøret kan gjennomføres på et tidlig tidspunkt slik at banken løpende kan ta pant i seksjoner ved suksessiv ferdigstilling.

Ved reseksjonering bør det også være en mulighet til å etablere seksjonen på et tidligere tidspunkt. Dette vil for eksempel være aktuelt der et sameie tillater en tredjemann å bygge ut en ny del av bygningen. Utbygger vil etter dagens regler (1) ikke ha et panteobjekt for byggelånet og (2) se seg nødt til å bygge på sameiets «fellesareal», med eventuell basis i del av en annen seksjon. Dette er en lite hensiktsmessig løsning.

Å legge seksjoneringen til tidspunktet for rammetillatelse for bestående bygninger, vil videre medføre en lovteknisk forenkling. Det oppstår i dag mange grensetilfeller av hva som er en «bestående bygning». Begrepet «ferdig utbygget» er heller ikke entydig. Settes tidspunktet til «rammetillatelse» for alle byggetiltak, uavhengig av om det er nybygg eller bygging i tilknytning til eksisterende bygg, vil disse lovtekniske problemene falle bort.

På den annen side kan det med rette hevdes at hensynene mot å tillate en tidligere seksjonering forsterkes ved seksjonering av bestående bygg, herunder risiko for uklare eiendomsforhold som påvirker eksisterende seksjonseieres posisjoner. Eksemplene viser likevel at det er store fordeler knyttet til å tillate en tidligere seksjonering også for eksisterende bygg, herunder at man sikrer en lovteknisk enkel praksis og en aktsom långiver vil kunne ivareta sine interesser ved en aktiv kontroll.

3.2.3 Konklusjon

Som vist, er neppe argumentene mot å tillate seksjonering ved tilbygg på bestående bygg så tungtveiende som Finans Norge hevder i sin høringsuttalelse. Til tross for de innvendingene som kan gjøres mot å tillate seksjonering ved rammetillatelse også for bestående bygg, vil fordelene med at bygget kan seksjoneres på samme tidspunkt som for nybygg veie tyngre enn ulempene.

3.3 Særlig om panthavers stilling ved «tvungen» reseksjonering

Etter dagens lovverk kan ikke kommunen pålegge et eierseksjonssameie å reseksjonere dersom seksjoneringen ikke samsvarer med «virkeligheten». Ved reseksjonering vil også samtykkekrav fra ulike rettighetshavere kunne vanskeliggjøre prosessen, jf. eierseksjonsloven §§ 12 og 13.

Utvalget foreslår å gi kommunen rett til å kreve reseksjonering ved betydelige avvik mellom seksjoneringstegningene og de reelle forhold. Det må da også åpnes for at kommunen både kan

pålegge reseksjonering med endring av eierbrøker, men også å slette hele seksjoner dersom de ikke blir bygget. Denne reglen skal bidra til å reparere de problemer som kan oppstå ved å fremskynde tidspunktet for seksjonering.

En «tvungen» reseksjonering kan være inngripende, både overfor den enkelte sameier og de ulike panthavere. Reseksjonering bør ikke kunne pålegges ved ubetydelige avvik.

Det er en ulempe for bankene at kommunen kan tvinge gjennom en reseksjonering. Banken vil i ytterste fall kunne miste hele sitt pant i en seksjon eller få dette svekket ved at pantobjektets størrelse reduseres. For boligkjøperne selv er risikoen noe redusert av at utbygger etter bustadoppføringslova § 46 ikke kan kreve betaling før overtakelse. De risikerer da ikke at investeringen går tapt ved reseksjoneringen.

Til denne problemstillingen påpeker Utvalget at:

«En slik problemstilling vil i praksis være mest aktuell for banker som gir et byggelån mot å ta pant i ubygde seksjoner. Disse må forventes å være godt i stand til å vurdere risikoen ved at pantet går tapt om en slik situasjon skulle oppstå, og de får heller la være å gi lån om de mener sikkerheten ikke er god nok.» (s. 50)

Bankene kan vurdere denne risikoen selv, men regelen kan likevel slå uheldig ut for pantesikkerheten. Dersom det skal innføres en regel om seksjonering på tidspunkt for «rammetillatelse» er man likevel nødt til å ha en mekanisme for å påse at arealene får en riktig utforming. Fordelene med å kunne seksjonere tidligere vil da bli større enn ulempen for bankene.

Det kan tenkes at man finner alternative løsninger til «tvungen» reseksjonering. For eksempel er det foreslått at seksjoneringen kan «falle bort» dersom seksjonen ikke blir bygget innen en viss frist. En slik «sjablongmessig» løsning er ikke ubetenkelig. Det at en seksjon ikke er bygget kan ha mange årsaker, og det er mer hensiktsmessig med en mer skreddersydd prosess.

3.4 Særlig om betydningen for utvikler/panthaver av koordinering med tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom

I utviklingsprosjekter henger gjerne seksjonering av bygninger og opprettelse av anleggseiendom tett sammen. Utvalget drøfter problemstillingen under avsnitt 3.2.7 side 51.

Matrikkellova § 11 første ledd tredje punktum lyder som følger:

«Matrikulering av anleggseiendom som gjeld anlegg som ikke eksisterer, kan først skje når vilkåra for igangsetting av tiltaket etter plan- og bygningslova er oppfylte.»

En anleggseiendom kan altså etter gjeldende rett ikke opprettes før «igangsettingstillatelse» er gitt.

Utvalget peker på at det å opprette en anleggseiendom er vesensforskjellig fra det å seksjonere en tomt. En reseksjonering er et internt anliggende for den enkelte eiendoms eiere. Det å opprette en anleggseiendom medfører derimot at et nytt gårds- og bruksnummer innføres i matrikkelen og at nye eiendomsgrenser oppmåles. Prosessen involverer alltid flere eiendommer. Utvalget peker med rette på at det vanskelig kan gis lovbestemmelser om at eiendomsgrenser kan kreves flyttet hvis en anleggseiendom blir bygget annerledes enn den er matrikulert. Kommunene er videre lite kjent med

grensejustering av anleggseiendom, jf. matrikkelova § 16 og matrikkelforskriften § 34. Dette skaper ofte praktiske utfordringer.

Det å opprettholde et ulikt tidspunkt for seksjonering og for opprettelse av anleggseiendom kan likevel by på praktiske utfordringer. En anleggseiendom opprettes gjerne i samme utviklingsprosess som seksjoneringen gjennomføres. Typisk har man en eller flere bygninger på grunnplan, med en felles anleggseiendom under bakken for disse. Får man ikke fradelt anleggseiendommen før seksjoneringen, vil arealene under bakken inngå i de ulike sameiene men da med uhensiktsmessige eiendomsgrenser. Dette kan være praktisk utfordrende å få endret på et senere tidspunkt, særlig dersom seksjonene har skiftet eiere. En anleggseiendom skal gjerne igjen seksjoneres i ulike seksjoner for å kunne tjene som panteobjekt for ulike utbyggere av kjelleren. Dette ville ofte være en fordel å få utført tidlig i prosessen, koordinert med øvrig seksjonering.

Eksempelvis kan man se for seg at tre utbyggere eier et stort utbyggingsområde sammen, fordelt på tre gårds- og bruksnummer. Partene er enige om at den finansielt sterke utbygger nr. 1 skal få bygge ut et stort felles parkeringsanlegg under tomten til utbygger nr. 2 og nr. 3. Utbygger nr. 1 får da ikke skilt ut anleggseiendommen før igangsettelsestillatelse er gitt. Utbygger nr. 1, nr. 2 og nr. 3 må da i praksis avvente seksjoneringen av sine bygg til tidspunktet for igangsettelsestillatelse, slik at man sekvensielt kan fradele anleggseiendommen først og så seksjonere bygningene. Seksjonerer utbygger nr. 2 eller nr. 3 før anleggseiendommen er opprettet vil kjellerarealene inngå i deres eierseksjonssameie og må senere fradeles disse. Dette er i praksis meget utfordrende, og det vises til Rundskriv for Tinglysningen avsnitt 12.4 på 12.4 for en nærmere beskrivelse av fremgangsmåten for fradeling av seksjonert tomt. Utbygger nr. 1 vil heller ikke få et eget gårds- og bruksnummer å ta pant i for å finansiere utbyggingen av kjellerarealene før igangsettelsestillatelse er gitt, som vil forsinke hele prosessen ytterligere.

Det kan også legges til at det også i forbindelse med anleggseiendommer er uklart hvilken «igangsettingstillatelse» som skal utgjøre tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom. Etter praksis i mange kommuner er det «igangsettingstillatelse for betong» som er avgjørende, uten at dette har noen forankring i lov eller forarbeider.

Det ovennevnte tilsier at det bør vurderes om dagens regel i matrikkelova, hvor opprettelse av anleggseiendom foretas fra tidspunktet for «igangsetting», bør endres i forbindelse med revisjon av eierseksjonsloven, dersom denne endres til å tillate seksjonering allerede ved rammetillatelse. Dette forutsetter da at det finnes gode løsninger for å justere grensene for anleggseiendommen. Det bør alternativt i hvert fall presiseres nærmere i loven hvilken «igangsettingstillatelse» som er avgjørende.

for Advokatfirmaet BA-HR DA

Henrik Rudene Taubøll
Advokat