



Kartverket

ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG



Deres ref.:

Vår ref. 17652227

Dato:

Sak/dok.: 20/00852-3

24.03.2020

Ark.: 346

Dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses

Saken gjelder gnr. 188 bnr. 757 snr. 5-24 og 26-32 i knr. 4631 Alver kommune

Vi har vurdert reseksjoneringen dere har sendt inn for tinglysing. Dokumentet har mangler som gjør at vi ikke kan tinglyse det.

Hva må til for at dokumentet kan tinglyses?

Samtykke fra hjemmelshavere

Det er ikke vedlagt samtykke fra hjemmelshaver til seksjon 5. På samtykket fra hjemmelshaverne til seksjon 24 står det seksjon 29, vi ber dere korrigere dette. Dette følger av tinglysningsloven § 13 første ledd og tinglysningsforskriften § 4a.

Endring av brøk og beregning av dokumentavgift

En seksjon er navnet på en sameieandel. Til denne sameieandelen ligger det som regel en eksklusiv bruksrett, jf. legaldefinisjonen i eierseksjonsloven § 4 bokstav a. En rendyrket overføring av bruksrett til arealer i et eierseksjonssameie er ingen hjemmelsoverføring og utløser dermed ingen dokumentavgift. Hvis en eller flere seksjoner får tilført en større sameiebrøk ved reseksjoneringen, skjer det imidlertid en overføring av grunnbokshjemmel som eier. Denne hjemmelsoverføringen er dokumentavgiftspliktig, og avgiftsplikten inntreer uavhengig av om det sammen med økningen av sameiebrøken skjer en endring av seksjonenes tilhørende bruksretter. Se LB-2018-47022 der lagmannsretten uttaler seg om problemstillingen knyttet til dokumentavgift ved endring av den formelle eierbalansen i et sameie.

I dette tilfelle er det flere seksjoner som får en større sameiebrøk. Det må derfor svares dokumentavgift for den andelen seksjonene øker med i sameiet. Regnestykket for beregning av dokumentavgift blir slik:

Avgiftsgrunnlag ved reseksjonering = (Sameieeiendommens totale verdi) x (Ideell andel som overføres).

Vi viser til vårt rundskriv kapittel 12.2 problemstilling 1.

For at det skal komme tydelig frem hvilke seksjoner som øker og hvor mye de øker med ber vi dere utarbeide en skjematisk fremstilling av hvor stor brøk seksjonene hadde fra før, hvor stor

den er etter reseksjonering, og hva endringen er, både for de seksjonene som får en større sameiebrøk og de som blir får mindre.

Dere kan fastholde kravet om tinglysing

Sender dere dokumentet inn igjen og fastholder kravet om tinglysing uten at dere har rettet manglene vi har påpekt, vil vi registrere dokumentet midlertidig i grunnboken den dagen vi mottar kravet. Vi kan deretter nekte å tinglyse dokumentet. Dette følger av reglene i tinglysingsloven § 7 og § 9.

Praktisk informasjon

Vi sender med dette tilbake alle dokumentene. Dersom dere legger ved en kopi av dette brevet når dere sender saken inn på nytt, er det lettere for oss å sikre en effektiv saksflyt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 30 65.

Med vennlig hilsen

Kjersti Alfstad
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.