



Kommunal- og
distriktsdepartementet

Veileder

Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler



Innledning

Denne veilederen er først og fremst laget for å være et hjelpemiddel for de som arbeider med seksjoneringsaker i kommunene, på Svalbard, hos statsforvalterne og hos tinglysingsmyndigheten (Kartverket). Veilederen tar hovedsakelig for seg lovens offentligrettslige regler. De offentligrettslige reglene regulerer hvordan eierseksjoner opprettes, vilkårene for seksjonering og reseksjonering. Departementet håper at også andre brukere av loven vil finne nyttig informasjon i veilederen.

Oslo, juli 2023

Innhold

Innledning	2
Forord	4
Målgruppe for veilederen.....	4
Laget som et oppslagsverk.....	4
1 Innledning	5
1.1 Ny struktur og mer moderne språk	6
1.2 Kort oversikt over det som er nytt sammenlignet med 1997-loven.....	6
1.3 Vedtak om myndighetsutøvelse og delegering av klageavgjørelseskompetanse.....	7
1.4 Forskrift og nye søknadsskjemaer.....	8
2 Veiledning til lovens bestemmelser	9
2.1 Til kapittel I	9
Til § 1 Lovens formål	9
Til § 2 Lovens virkeområde.....	9
Til § 3 Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter	10
Til § 4 Definisjoner	10
Til § 5 Fravikelighet	12
Til § 6 Forbud mot diskriminering	13
2.2 Til kapittel II	13
Til § 7 Vilkår for seksjonering	13
Til § 8 Seksjoneringstidspunktet	20
2.3 Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering.....	20
Til § 10 Hvordan en eierseksjon opprettes.....	20
Til § 11 Krav til søknaden om seksjonering	21
Til § 12 Kommunens behandling av søknaden om seksjonering	23
Til § 13 Kommunens vedtak om seksjonering	24
Til § 14 Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering	25
Til § 15 Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering	26
Til § 16 Klage på kommunens vedtak om seksjonering.....	27
Til § 17 Oversendelse til tinglysing.....	28
Til § 18 Utsteding av matrikkelbrev	28
2.4 Kapittel IV. Reseksjonering	28
Til § 20 Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner	28
Til § 21 Reseksjonering i andre tilfeller. Sammenslåing av eierseksjonssameier	29
Til § 22 Kommunens rett til å kreve reseksjonering.....	30
Til § 22 a Sammenslåing av eierseksjonssameier	33
Til § 22 b Plan for sammenslåing.....	35
2.5 Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene.....	35
Til § 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.....	35
Til § 26 annet ledd Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne	37

Forord

[Ny eierseksjonslov](#) trådte i kraft 1. januar 2018. Loven avløste lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. I denne veilederen refereres det til den gamle loven som «1997-loven».

Departementet har forsøkt å lage en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov. Loven viderefører 1997-lovens regler på de fleste punkter, men inneholder også noen nyskapinger og endringer sammenlignet med 1997-loven.

Første versjon av denne veilederen ble publisert samtidig med lovens ikrafttredelse 1. januar 2018. I denne versjonen er veilederen oppdatert, blant annet med henvisninger til nyere tolkingsuttalelser.

Målgruppe for veilederen

Denne veilederen er først og fremst laget for å være et hjelpemiddel for de som arbeider med seksjoneringsaker i kommunene, på Svalbard, hos statsforvalterne og hos tinglysingsmyndigheten (Kartverket). Veilederen tar derfor hovedsakelig for seg lovens offentligrettslige regler. De offentligrettslige reglene regulerer hvordan eierseksjoner opprettes, vilkårene for seksjonering og reseksjonering. Disse reglene finner du i lovens kapittel II, III og IV. For sammenhengens skyld, vil også enkelte av lovens privatrettslige regler blir omtalt.

Selv om veilederen først og fremst er ment som et hjelpemiddel for aktørene nevnt i forrige avsnitt, håper departementet at også andre brukere av loven vil finne nyttig informasjon i veilederen.

Laget som et oppslagsverk

Veilederen er laget som et oppslagsverk, og inneholder utfyllende merknader til lovens bestemmelser. Av merknadene fremgår det hvordan departementet har ment at den aktuelle lovbestemmelsen skal forstås og praktiseres. Merknadene er knyttet direkte til lovteksten, og forsøker å forklare ord og uttrykk samt gi eksempler. Dersom du er ute etter å finne *begrunnelsen* for en regel, og hvilke *vurderinger* som ligger bak valg av regel, må du lese forarbeidene til loven, som det er henvist til under punkt 1.

Regelverket henger sammen, og det kan være at du må slå opp i flere bestemmelser for å finne svaret på akkurat det du lurer på. Ved spørsmål om hvordan en bestemmelse skal forstås i praksis, kan det være behov for å se bestemmelsen i sammenheng med andre bestemmelser i loven.

De fleste lovbestemmelsene er delt opp i flere ledd. Et ledd er det som i teksten ser ut som et avsnitt. Hvert ledd kan være delt opp i flere setninger. Hver setning kalles «punktum», og nummereres etter rekkefølge, slik at første setning omtales som første punktum osv.

1 Innledning

Forarbeidene til *lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)* er:

- *NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven*
- *Prop. 39 L (2016–2017) Lov om eierseksjoner*
- *Innst. 308 L (2016–2017) om Lov om eierseksjoner* fra Stortingets kommunal- og forvaltningskomité.

Loven trådte i kraft 1. januar 2018, med unntak av § 9 som trådte i kraft 1. juli 2018.

Bestemmelsene i §§ 7 og 8 og kapitlene om fremgangsmåten ved seksjonering (III) og reseksjonering (IV), gjelder bare for søknader som er fremsatt etter at denne loven er trådt i kraft. Søknader som er satt frem før denne datoen, skal behandles etter den gamle loven, jf. overgangsregelen i § 67 tredje ledd.

Noen endringer i loven trådte i kraft 1. januar 2020. Nå rammes også indirekte kjøp av en boligseksjon av ervervsbegrensningen i lovens § 23. Loven har også fått regler som begrenser adgangen til å drive med korttidsutleie i eierseksjonssameier til 90 døgn i løpet av et år.

Forarbeidene til lovendringene er:

- *Prop. 36 L (2018–2019) Endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)*
- *Innst. 215 L (2018–2019) om Endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleige, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr)*

Noen endringer i loven trådte i kraft 1. januar 2021. Endringene innebærer presisering av bestemmelsen som gir seksjonseier rett til å sette opp ladepunkt for elbil. Videre ble kravet om enighet på årsmøtet for å kunne slå sammen to eller flere eierseksjonssameier endret til et krav om to tredjedels flertall.

Forarbeidene til lovendringene er:

- *Prop. 144 L (2019–2020) om endringer i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)*
- *Innst. 78 L (2020–2021) om endringer i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)*

Noen endringer i loven trådte i kraft 1. juli 2021. Det ble da innført en regel i § 49 som fastsetter at bruksenheter ikke kan bygges om, eller på annen måte tilrettelegges, som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, uten at seksjonseier først har fått samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall.

Forarbeidene til lovendringene er:

- *Prop. 64 L (2020–2021) om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.)*
- *Innst. 323 L (2020–2021) om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.)*

1.1 Ny struktur og mer moderne språk

Selv om 1997-loven erstattes av en helt ny lov, videreføres innholdet i stor grad. Loven har imidlertid fått en ny systematikk, og språket er modernisert i de fleste paragrafene. For eksempel er det gammeldagse ordet «begjæring» erstattet av det mer moderne og brukervennlige «søknad». Det er også verdt å merke seg at ordet «sameier» er erstattet av «seksjonseier» for å unngå at leseren forveksler det med en «sameier» etter [lov om sameige](#).

1.2 Kort oversikt over det som er nytt sammenlignet med 1997-loven

Ny formålsbestemmelse og nye definisjoner

Loven har fått en formålsbestemmelse som klart gir uttrykk for hva som er lovens målsettinger (§ 1). Det er også nytt at loven i en egen paragraf (§ 4) definerer sentrale ord og uttrykk som loven bruke flere steder.

«Koblingsregel» for bolig

Loven har en ny regel som kobler eierseksjonslovens vilkår for å opprette en boligseksjon mot plan- og bygningslovens regler om når det oppstår søknadsplikt for selvstendig boenhet (§ 7 tredje ledd). Gjennom denne regelen skal det ikke lenger være mulig å opprette boligseksjoner det ikke er lov å bo i. Her har kommunene fått en ny og viktig oppgave i å samordne sin rolle som seksjoneringsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet.

Seksjoneringstidspunktet er flyttet frem

Etter 1997-loven kan nybygg først seksjoneres når det foreligger igangsettingstillatelse. Ved seksjonering av bestående bygg måtte bruksenhetene være «ferdig utbygd».

Det sene tidspunktet for seksjonering skapte problemer for utbyggere som hadde behov for å finansiere sitt byggeprosjekt på et tidligere tidspunkt. Normalt vil finansiering forutsette et panteobjekt til sikkerhet for byggelån, og dette panteobjektet finnes ikke før seksjoneringen er gjennomført. I den nye loven er derfor det tidligste tidspunktet for når en seksjonering kan skje flyttet frem til tidspunktet for rammetillatelse (§ 8).

Tydligere regler om parkeringsareal

Loven har en ny bestemmelse om parkering i eierseksjonssameier (§ 7 første ledd bokstav d). Regelen innebærer at kommunen i seksjoneringssaken bare skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som byggetillatelsen krever. For øvrig er det opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres. En konsekvens av regelen, er at kommunen ikke kan kreve at parkeringsplasser skal seksjoneres til fellesareal.

Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne

Loven har også en ny bestemmelse som skal sikre at parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, faktisk gjøres tilgjengelige for disse personene (§ 26 annet ledd). Kommunen får med bestemmelsen vetorett mot eventuelle endringer i vedtekter som skal sikre disse rettighetene.

Leiers kjøperett er ikke videreført

Reglene om leiers kjøperett er ikke videreført i den nye loven. For kjøperett som er utløst før 1. januar 2018, gjelder imidlertid reglene i 1997-loven kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende (§ 67 syvende ledd).

Saksbehandlingsfrister og gebyr

Loven innfører en frist for kommunens behandling av seksjoneringsaker på tolv uker (§ 14). Kommunene får nå også mulighet til å kreve gebyrer som dekker de nødvendige kostnadene (selvkostprinsippet), jf. § 15.

Sammenslåing av eierseksjonssameier

Loven legger til rette for at to eller flere eierseksjonssameier kan slå seg sammen til ett eierseksjonssameie på en enklere måte enn etter 1997-loven, ved at det ikke er krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon (§ 22 a fjerde ledd). En forutsetning er at bruksenhetene ikke endres ved sammenslåing. Dette innebærer at det ikke kan komme mellomliggende utleggspant eller andre disposisjoner som kan forrykke de eksisterende prioritetsforholdene på grunnboksbladene i forbindelse med sammenslåingen.

Rett til å kreve seksjonering

Loven har en ny regel som gir en sameier med bruksrett til bolig som ikke er seksjonert, rett til å kreve seksjonering (§ 9). Bestemmelsen trådte i kraft 1. juli 2018. På samme tidspunkt trådte også forskrift til bestemmelsen i kraft. Forskriften inneholder nærmere regler om tingrettens kompetanse og saksbehandling og gjennomføring av seksjoneringen mv.

Vedlikeholdsplikt og erstatning

Nye regler fordeler vedlikeholdsplikten mellom sameiet og seksjonseierne på en bedre og tydeligere måte enn dagens lov (§§ 32 og 33). Dagens lov mangler regler om erstatningsansvar for seksjonseiere og sameier som bryter vedlikeholdsplikten. Loven innfører kontrollansvar som ansvarsgrunnlag (§§ 34 – 37).

Forenklede regler om revisjon og regnskap

Revisjons- og regnskapsreglene er betydelig forenklet. Alle sameier med 21 eller flere seksjoner får lovpålagt plikt til å føre regnskap etter regnskapslovens regler og til å ha statsautorisert eller registrert revisor (§§ 64 og 65).

1.3 Vedtak om myndighetsutøvelse og delegering av klageavgjørelseskompetanse

Det er bestemt at den myndigheten som i loven er lagt til «departementet», skal utøves av Kommunal- og distriktsdepartementet (tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Departementet har med hjemmel i § 2 tredje ledd bestemt at det på Svalbard er Longyearbyen lokalstyre som skal utføre de oppgavene loven legger til «kommunen».

Departementet har delegert sin myndighet til å avgjøre klager til statsforvalteren, jf. § 16: <https://lovdata.no/dokument/DEL/forskrift/2017-10-25-2463>

1.4 Forskrift og nye søknadsskjemaer

Både kommunen og Kartverket har lovpålagte oppgaver i en seksjonerings sak, og begge trenger noen klart definerte opplysninger for å utføre sine oppgaver. Dette skaper et større behov for standardiserte søknader enn i mange andre saker der private søker kommunen om tillatelse til noe.

De fleste søkere brukte tidligere et søknadsskjema som ble laget til ikrafttredelsen av 1997-loven. Skjemaet ble satt opp i tråd med kravene i forskrift 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett av blanketter til tinglysing. Skjemaet er lite tilpasset reseksjonerings situasjonen.

Departementet har i [forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering](#) bestemt at søknad om seksjonering og reseksjonering skal settes frem på [skjema som departementet fastsetter](#). Formålet er å sikre at en søknad inneholder de opplysningene kommunen må ha for å kunne behandle den, og at tinglysingsmyndigheten får de opplysningene den trenger for å opprette grunnboksblad for hver seksjon (førstegangsseksjonering) eller registrere endringer på seksjonens grunnboksblad (reseksjonering). Standardisering av søknadene er også en fordel for den som skal skrive søknaden, ved at felter, rubrikker og ledetekster gjør det klart hvilke opplysninger som må være med og i hvilken form.

Departementet er kjent med at det tidligere var ulik praksis blant kommunene knyttet til om tillatelsen til seksjonering gis på selve søknaden om seksjonering, eller om den følger vedlagt i et eget dokument (eventuelt begge deler). Kommunene **må** nå fylle ut at det er gitt tillatelse til seksjonering på selve søknadsskjemaet.¹ Dette utgjør formelt sett det vedtaket som blir tinglyst. Kommunene må i tillegg påse at kravene i forvaltningsloven oppfylles, ved at brev med orientering om vedtaket og informasjon om klageadgang mv. sendes til den/de som sendte inn søknaden.

Departementet har laget ett skjema for søknad om førstegangs seksjonering og ett skjema for søknad om reseksjonering. [Begge skjemaene med veiledning til utfylling er tilgjengelig her.](#)

¹ Se søknad om seksjonering felt 12, og søknad om reseksjonering felt 15.

2 Veiledning til lovens bestemmelser

2.1 Til kapittel I

Til § 1 Lovens formål

Departementet har erfart at det har vært et problem for brukerne av 1997-loven at det ikke fremgikk uttrykkelig at loven både har offentligrettslige og privatrettslige sider. Den nye loven har derfor fått en formålsbestemmelse som klart gir uttrykk for hva som er lovens målsettinger.

Paragrafen slår fast at loven skal sikre interessene til ulike oppregnede aktører både ved opprettelsen av eierseksjonssameiet og ved den senere driften. At loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne, viser at loven må balansere ulike interesser. Noen ganger vil fellesskapets interesser være sammenfallende med de enkelte seksjonseierens interesser, andre ganger kan de være motsatte. Når loven i tillegg til «seksjonseierne» trekker frem «brukerne», siktes det både til seksjonseierens eventuelle husstandsmedlemmer og mulige leiere av seksjoner.

Loven skal sikre «samfunnets» interesser. I dette ligger at loven skal legge til rette for gode oppvekst- og bomiljøer for beboerne. Samtidig skal loven bidra til å sikre forutsigbare rammevilkår for de som eier bygninger sammen, og legge til rette for beslutninger om å iverksette tiltak for at bygninger blir godt vedlikeholdt.

Loven skal også sikre interessene til utbyggere av eierseksjonssameier. Med dette menes at loven så langt som mulig, skal legge til rette for at utbyggere kan drive god og effektiv eiendomsutvikling.

Til § 2 Lovens virkeområde

Saklig virkeområde

Loven gjelder for eierseksjoner som er seksjonert ved tinglysning av et seksjoneringsvedtak etter bestemmelsene i lovens kapittel III.

Eierseksjoner opprettet på tilsvarende måte

Første ledd slår fast at loven også gjelder for eierseksjoner som er opprettet på «tilsvarende» måte som etter reglene i kapittel III før loven trådte i kraft. Dette vil omfatte:

- Alle seksjoneringsvedtak som har skjedd etter 1997-loven.
- Alle seksjoneringsvedtak foretatt etter regler i 1983-loven, da det var eierens seksjoneringsbegjæring som ble tinglyst.
- Noen seksjonerte eiendommer fra før 1983-loven trådte i kraft, det vil si før 22. april 1983. Hva som skal regnes som eierseksjoner opprettet på «tilsvarende» måte før 22. april 1983, må vurderes konkret. Det er imidlertid et grunnvilkår at det dreier seg om sameieandeler

med en tilknyttet bruksrett til en bruksenhet. Sameieandelen må normalt ha fått eget grunnboksblad, og tilknytningen mellom sameieandelen og bruksretten må fremgå tydelig av de tinglyste dokumentene.

Motsetningsvis innebærer første ledd at loven *ikke* gjelder når to eller flere eier sameieparter i en bebyggd eiendom, og har enerett til bruk av en bruksenhet uten at det har skjedd en seksjonering (såkalte «irregulære» seksjoner).

Den «Danske modellen»

Regelen i *annet ledd* innebærer at lovlig opprettede og tinglyste sameieandeler etter den såkalte «Danske modellen» («eiendomsmodellen») reguleres av loven. Modellen innebærer at sameierne har eiendomsrett til en fysisk del av bygningen, og i tillegg en sameieandel til grunnen og fellesarealene. Annet ledd gir ikke hjemmel for å opprette slike seksjoner. Tvert imot er den danske modellen forbudt, jf. § 3 sjette ledd.

Geografisk virkeområde

Tredje ledd første punktum bestemmer nå uttrykkelig at loven skal gjelde på Svalbard.

Med hjemmel i *annet punktum* har departementet 25. oktober 2017 bestemt at Longyearbyen lokalstyre skal være seksjoneringsmyndighet på Svalbard.

Til § 3 Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter

Formålet med bestemmelsen

Paragrafen skal hindre at det blir etablert sameie- og bruksrettsforhold som i realiteten er eierseksjoner uten at det foretas seksjonering etter reglene i eierseksjonsloven. Regelen er nødvendig for å hindre at reglene om standardkrav blir omgått ved å velge en annen sameieform enn eierseksjoner, men også for å unngå mange og uoversiktlige varianter av boligsameier. For å nå disse formålene, bestemmer paragrafen at bruksrettsavtaler til en bolig på mer enn ti år som er knyttet til sameieandeler er ugyldige. Paragrafen bestemmer også at slike sameieandeler ikke kan pantsettes hvis sameieren har en rett til å bruke en bolig i eiendommen.

Ikke lenger like aktuell

Paragrafen er ikke like aktuell som da den kom inn i 1997-loven. Eierseksjonsmodellen er nå veletablert, og blir i stor grad foretrukket fremfor et tingsrettslig sameie. Paragrafen blir av denne grunn ikke nærmere omtalt i denne veilederen. Den er imidlertid omtalt i [Prop. 39 L \(2016–2017\)](#) på side 146-149.

Til § 4 Definisjoner

Eierseksjon

Bokstav a definerer eierseksjon som en eierandel i en eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Bestemmelsen presiserer at eierandelen både kan være i en planlagt eller bestående bygning. Dette innebærer at eierseksjoner kan etableres både før oppføringen av bygningen tar til, under oppføringen og når bygget står ferdig. For at det skal være tale om en eierseksjon, må det til eierandelen være knyttet en enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Bruksenhet

Bokstav b slår fast hva en bruksenhet er. En bruksenhet må være en bestemt og klart avgrenset del av bygningen. Av pedagogiske hensyn er det også fremhevet i definisjonen at en bruksenhet må ha en hoveddel, og at den kan ha tilleggsdeler. En bruksenhet som ikke har innvendige arealer, kan aldri være en bruksenhet i lovens forstand.

Bruksenhetens hoveddel

Bokstav c definerer hva som utgjør en bruksenhets hoveddel. Hoveddelen må være **klart avgrenset**. Kravet vil alltid være oppfylt hvis det er faste vegger som danner grensen. Kravet om fysiske skiller er ikke absolutt for næringsseksjoner, men det må være mulig på en etterprøvbar måte å konstatere hvor grensen mot fellesareal og andre bruksenheter går. Kommunen må i det enkelte tilfelle vurdere konkret hvor mye som skal kreves. I vurderingen må det legges vekt på at det er viktig at det ikke er tvil om hvor grensene går, og at inndelingen av bruksenheten skal være varig.

At hoveddelen må være **sammenhengende**, utelukker seksjoneringer hvor seksjonseieren må passere fellesarealer for å komme fra en del av hoveddelen til en annen. I et slikt tilfelle må den ene delen eventuelt være en tilleggsdel til den andre (hoved)delen.

Kravet om **egen inngang** innebærer at det ikke aksepteres at seksjonseieren må passere gjennom en annen bruksenhet for å komme inn i hoveddelen i sin bruksenhet. I lovens forstand står man i et slikt tilfelle bare overfor én bruksenhet. Slik definisjonen av bruksenhetens hoveddel er utformet, følger det at hoveddelen må bestå av innendørs arealer. Det er imidlertid intet i veien for at hoveddelen også omfatter enkelte utendørs arealer, typisk balkonger. Hoveddelen skal fungere selvstendig for sitt formål. En nærmere omtale av kravene til bruksenhetens hoveddel er gitt i § 7 første ledd bokstav c.

Bruksenhetens tilleggsdel

Bokstav d gir en negativ definisjon av begrepet tilleggsdel ved å slå fast at de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel, er tilleggsdeler. Mest aktuelt er det at bodere, garasjer, parkeringsplasser og andre uteareal er tilleggsdeler, men også beboelsesrom (for eksempel et ekstra soverom eller en hybelleilighet i en annen del av bygget) kan være tilleggsdeler til en seksjon. Det er heller ikke noe i veien for at tilleggsdelen innredes slik at den fyller standardkravene som egen seksjon, dette følger av Høyesterettsdommen inntatt i Rt. 2004 s. 1711. Kravene om sammenheng og egen inngang gjelder ikke for tilleggsdelene.

Fellesareal

Bokstav e gir en negativ definisjonen av begrepet fellesareal. Fellesareal er alt areal på eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Utendørs fellesarealer er ofte grøntområder, lekeplasser og parkeringsplasser (parkeringsplasser er imidlertid også iblant seksjonert som tilleggsdeler til bruksenheter). Typiske innendørs fellesarealer er fellesganger og trappeoppganger. De sentrale delene av forsyningsanlegg for vann og strøm, og avløpsanlegg for kloakk er fellesanlegg som skal være plassert i rom som er fellesarealer.

Boligseksjon

Bokstav f definerer en boligseksjon som en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

Næringsseksjon

Bokstav g slår fast at en næringsseksjon er en seksjon som skal brukes til annet enn bolig. En næringsseksjon kan brukes til helt andre formål enn det man i naturlig språklig forstand forbinder med næringsvirksomhet – eller forretningsvirksomhet. Eksempler på formål som blir å kategorisere som næring, selv om det kan virke fremmed rent språklig, er når en seksjon skal brukes til barnehage eller garasje.

Samleseksjon

Bokstav h definerer begrepet samleseksjon. En samleseksjon omfatter alltid flere bruksenheter, og en samleseksjon må alltid omfatte alle bruksenheter av en bestemt type: En samleseksjon for bolig må omfatte alle boligene i eiendommen, mens en samleseksjon for næring må omfatte alle øvrige bruksenheter i eiendommen (alle bruksenheter som ikke er boliger). Det behøver ikke være samleseksjoner i et sameie, men et sameie kan også bestå av bare to (samle)seksjoner.

Sameiebrøk

I *bokstav i* defineres begrepet sameiebrøken. Sameiebrøken gir uttrykk for et kjernepunkt i hele eierseksjonsmodellen, nemlig den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet. Brøken har betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter, for ansvaret utad og for stemmeretten i sameier med næringsseksjoner. Definisjonen sier ingenting om hvordan sameiebrøken skal fastsettes, se § 7 første ledd bokstav b og merknadene til denne bestemmelsen om dette.

Seksjonering

I følge *bokstav j* er seksjonering definert som det å dele en eiendom i flere bruksenheter. Oppdelingen forutsetter at kommunen gir tillatelse til oppdeling, og at vedtaket blir tinglyst. Motsetningsvis innebærer definisjonen at det ikke er seksjonering dersom to eller flere personer inngår en avtale om å dele en eiendom mellom seg når delingen ikke følger seksjoneringsreglene i eierseksjonsloven. I lovens kapittel 2 og 3 finner du regler om blant annet vilkår for seksjonering (§ 7), og om fremgangsmåten ved seksjonering (§§ 10-19)

Reseksjonering

I *bokstav k* defineres begrepet reseksjonering til å være en ny oppdeling av en eiendom som allerede er seksjonert. En reseksjonering skjer typisk ved at én seksjon deles i to eller flere seksjoner, eller ved at to eller flere seksjoner slås sammen til én eller flere seksjoner. Slik deling og sammenslåing berører ikke fellesarealene, og endrer ikke sameiebrøken for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen. En reseksjonering kan imidlertid også medføre reduksjon av fellesareal eller endring av bruksenhetsens formål. I slike tilfeller kan sameiebrøken bli berørt for alle seksjonene. En nærmere omtale av hvordan reseksjonering kan skje er gitt i §§ 20-22 og merknadene til disse bestemmelsene.

Sameiet

I *bokstav l* defineres sameiet (eierseksjonssameiet) til å være fellesskapet av alle seksjonseierne. Et eierseksjonssameie er ikke en selskapsform, og eierseksjonssameiet er ikke en juridisk person.

Til § 5 Fravikelighet

Paragrafen slår fast at loven som utgangspunkt ikke kan fravikes ved avtale. Det innebærer at lovens regler går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter,

ved flertallsvedtak på årsmøte eller i avtale. I flere av lovens regler står det uttrykkelig at seksjonseierne kan velge en annen løsning, og på andre steder fremgår det av sammenhengen at loven kan fravikes.

Til § 6 Forbud mot diskriminering

Paragrafen må leses i sammenheng med § 24. Ifølge § 24 kan vedtektene begrense seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonen, for eksempel ved vedtekter om forkjøpsrett, vilkår for å bli seksjonseier eller krav om godkjenning av kjøper ved salg og leier ved utleie av seksjon. Slike vedtekter kan ikke inneholde regler som er diskriminerende. Det samme gjelder når styret praktiserer eventuelle vedtekter og godkjenningsregler.

2.2 Til kapittel II

Til § 7 Vilkår for seksjonering

Innledning

Paragrafen viderefører vilkårene for seksjonering som i 1997-loven fremgikk av § 6. Vilkåret om at inndelingen skal gi en «formålstjenlig» avgrensning av bruksenhetene, er imidlertid ikke videreført. Rekkefølgen på vilkårene og ordlyden i reglene er endret, og tredje ledd har i tillegg et nytt vilkår for å seksjonere til boligformål.

Enerett til bruk

Etter *første ledd bokstav a* er det et vilkår for seksjonering at hver seksjon gir enerett til å bruke en bestemt bruksenhet, jf. også definisjonen av hva en «eierseksjon» er i § 4 bokstav a. Det betyr at det til eierandelen skal være knyttet en enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Søkeren må fastsette en sameiebrøk

I *bokstav b* er det et vilkår for seksjonering at søkeren fastsetter en sameiebrøk for hver seksjon. Sameiebrøken gir uttrykk for et kjernepunkt i hele eierseksjonsmodellen, nemlig den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet. Brøken har betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter, for ansvaret utad og for stemmeretten i sameier med næringsseksjoner. Ved salg av hele eiendommen eller annen oppløsning av sameiet, vil sameiebrøken også måtte legges til grunn for fordelingen av salgssummen.

Loven sier ingenting om hvordan brøken skal fastsettes, men brøken bør gjenspeile det innbyrdes forholdet mellom seksjonenes størrelse og verdi. Når eierforholdet skal fastsettes til en brøk, er det ikke anledning til å bruke prosentsetser. Dersom sameiebrøken er fastsatt vilkårlig, og dette fører til et klart urimelig resultat, vil [avtaleloven § 36](#) kunne anføres for å kreve at brøken endres eller settes til side.

Bruksenhetenes hoveddel må være en klart avgrenset og sammenhengende del av bygning og ha egen inngang

Alle seksjoner må ha en hoveddel. Når det i *bokstav c* heter at hoveddelen må være «klart avgrenset» betyr det at det må være enkelt å konstatere hvor grensene mellom bruksenheten og andre bruksenheter og/eller fellesareal går. Vegger fra gulv til tak vil alltid gi en klar avgrensning, og dette er et absolutt krav for hoveddelen i en boligseksjon. I andre tilfeller er

det ikke et absolutt krav at skillene skal være så fysiske som en vegg. I næringsseksjoner kan det i noen tilfeller være aktuelt med en løsere markering, for eksempel i form av en skyvedør som vender ut mot fellesarealet i et kjøpesenter. Det viktige er at det ikke skal være tvil om hvor grensene går – de må være etterprøvbare. Dette innebærer at det må kreves noe mer varig enn bare en opptegning på gulvet eller lignende.

At hoveddelen skal være en «sammenhengende» del av bygning på eiendommen, innebærer at alle deler av hoveddelen skal kunne nås uten at det er nødvendig å passere fellesareal. Hvis hoveddelen går over flere etasjer, må den med andre ord ha en innvendig trapp. Kravet innebærer også at hoveddelen ikke kan bestå av forskjellige rom i ulike bygninger. Rom i andre bygninger må eventuelt gjøres til tilleggsdeler. Utearealer kan aldri være del av hoveddelen.

Hoveddelen skal ha «egen inngang». Egen inngang innebærer at det skal være mulig å nå bruksenheten uten å passere andre bruksenheter. Det betyr også at hoveddelen må ha minst én inngang, som enten kan være fra fellesareal eller fra en naboeiendom, for eksempel når naboeiendommen er offentlig vei eller plass.

Seksjonen kan ha tilleggsdeler

Selv om det ikke fremgår direkte av ordlyden, kan en seksjon ha tilleggsdeler. Eksempler på tilleggsdeler er boder i kjeller og på loft, og parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Også uteareal, for eksempel en hageflekk som ligger utenfor en seksjon i et rekkehus, kan være tilleggsdel til en seksjon. Og selv om det ikke er veldig vanlig, kan også beboelsesrom (for eksempel et ekstra soverom eller en hybelleilighet) være tilleggsdeler. Det er heller ikke noe i veien for at tilleggsdelen innredes slik at den fyller standardkravene som egen seksjon, jf. Høyesterettsdommen inntatt i Rt. 2004 s. 1711. Kravene om sammenheng og egen inngang gjelder ikke for tilleggsdelene.

Tilstrekkelig parkeringsareal

I *bokstav d* er inntatt en ny regel om at det må være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Regelen innebærer at kommunen i seksjonerings-saken bare skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som byggetillatelsen krever. For øvrig er det opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres.

Konsekvensen av regelen er at utbyggeren har flere alternativer når parkeringsplasser skal fordeles:

Plassene kan være **fellesareal** dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. Parkeringsplasser på fellesareal kan eventuelt fordeles mellom seksjonseierne ved at én eller flere seksjonseiere får enerett til å bruke bestemte parkeringsplasser. Etablering av slik enerett kan fastsettes for inntil 30 år, og må gjøres i vedtektene, jf. § 25 femte ledd.

Parkeringsplassene kan også organiseres som én (eller flere) **næringsseksjon(er)**. Seksjonen må ha atkomst fra fellesarealene eller direkte fra naboeiendom. Det må med andre ord være mulig å nå seksjonen uten å passere andre bruksenheter, men det er ikke noe krav om separat innkjøring til hver seksjon. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen han selger seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap.

Parkeringsplassene kan også seksjoneres som **tilleggsdeler** til boligseksjoner eller næringsseksjoner. Parkeringsplass som tilleggsdel kan både være i innendørs garasjeanlegg og på et parkeringsområde på tomten. Utendørs parkeringsplasser som skal være tilleggsdel til en bruksenhet, må registreres og eventuelt oppmåles etter reglene i matrikkellova. Dette i motsetning til når parkeringsplassene er på fellesareal.

Et siste alternativ er å organisere parkeringsarealet i en **egen anleggseiendom**. Det vil være særlig aktuelt for større parkeringskjellere som går under flere grunneiendommer (gårds- og bruksnummer).

Til sist nevnes at det også kan være prosjektert med parkeringsplasser på annen tomt enn den som tilhører eierseksjonssameiet, for eksempel på naboeiendommen. Eierseksjonssameiets rettigheter til slike parkeringsplasser må i tilfelle sikres på en måte kommunen godtar som tilfredsstillende. Plassene kan for eksempel sikres gjennom å tinglyse en erklæring på naboeiendommen.

Motsetningsvis innebærer regelen at kommunen *ikke* kan *kreve* at parkeringsplasser skal seksjoneres som *fellesareal* – heller ikke at parkeringsplasser må være fellesareal dersom det ikke er like mange plasser som seksjoner. Kommunens oppgave i seksjonerings-saken skal være å kontrollere at sameiet har så mange parkeringsplasser som byggetillatelsen krever. Herunder skal kommunen påse at sameiet har så mange tilrettelagte plasser for personer med nedsatt funksjonsevne som kommunen har stilt krav om i byggetillatelsen.

Parkeringsnormer kan si noe om antallet parkeringsplasser som skal etableres ved nybygging, ombygging og bruksendring. Parkeringsnormene kan være minimumsnormer, som setter en nedre grense for hvor mange parkeringsplasser som må etableres. De kan også være utformet som maksimumsnormer, som setter et tak på hvor mange parkeringsplasser som er tillatt i et område. Parkeringsnormene er ikke i seg selv rettslig bindende. Dersom det ikke er gitt rettslig bindende bestemmelser om parkering i plan (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 7) eller byggesak (pbl. § 28-7), kan ikke kommunen med hjemmel i parkeringsnormen alene kreve at den som seksjonerer skal etablere et visst antall parkeringsplasser.

Departementet har i sak [18/1356](#) og [18/558](#) uttalt seg om ulike problemstillinger knyttet til parkeringsareal.

Fullstendig seksjonering

I *bokstav e* settes det som vilkår for seksjonering at seksjoneringen omfatter hele eiendommen, det vil si at seksjoneringen skal være fullstendig. Kravet innebærer at det ikke er adgang til for eksempel å seksjonere bare én etasje i bygningen eller bare én av flere bygninger på en eiendom. Er det fire leiligheter i bygningen som skal seksjoneres, må alle fire inngå i seksjoneringen og utgjøre egne seksjoner. Kravet om full oppdeling er ikke til hinder for at alle boligene utgjør en samleseksjon bolig, og/eller at alle øvrige seksjoner utgjør en samleseksjon næring, dersom eiendommen bare delvis brukes til boligformål. Samleseksjoner med både boligformål og næringsformål er derimot ikke tillatt, jf. også definisjonen i § 4 bokstav h.

Seksjoneringen kan bare gå over én eiendom

Hovedregelen etter *bokstav f* er at seksjoneringen bare skal omfatte én grunneiendom, feste grunn eller anleggseiendom. Begrepet «grunneiendom», «festegrunn» og «anleggseiendom» er definert i [matrikkellova § 5 første ledd](#). Kravet innebærer at dersom søker ønsker å

seksjonere flere eiendommer, så må han enten opprette flere eierseksjonssameier eller slå sammen eiendommene. Regelen er begrunnet med at eierforholdene blir mest oversiktlige og grunnboken og matrikkelen klarest dersom seksjonerte eiendommer kun omfatter ett bruksnummer eller festenummer.

Departementet har i sak [18/3263](#) vurdert om regelen i bokstav f er til hinder for å seksjonere et bygg som krager ut over naboeiendommen. Departementet kom til at kravet om at seksjoneringen bare kan gå over én eiendom som hovedregel vil være oppfylt når byggets fotavtrykk er innenfor yttergrensene til matrikkelenheten.

Etter *fjerde ledd* kan kommunen gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn én matrikkelenhet. Kriteriet for å gi samtykke etter 1997-loven var at det forelå et «særlig tilfelle». Kriteriet er erstattet med en tydeligere beskrivelse av i hvilke situasjoner kommunen kan tillate at seksjonering omfatter mer enn én matrikkelenhet. Vilåret for å tillate seksjonering over flere matrikkelenheter er etter *første punktum* at det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert til ett eierseksjonssameie, eller at det ikke er mulig å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Det bør være et krav at de aktuelle matrikkelenhetene ligger samlet. Unntaksregelen kan ikke brukes dersom sameiet skal settes sammen av flere matrikkelenheter som ligger langt fra hverandre.

Kommunen kan ifølge *annet punktum* ikke gjøre unntak uten at Kartverket har gitt sitt skriftlige samtykke.

Departementet er kjent med at det finnes tilfeller hvor naboeiendommen blir etablert som et realsameie der seksjonene eier denne sammen med en andel hver i eiendommen.

Ved etablering av realsameie på naboeiendommen til den seksjonerte eiendommen, må det vurderes konkret om etableringen innebærer en omgåelse av hovedregelen i eierseksjonsloven om at seksjoneringen kun skal omfatte én matrikkelenhet. Relevante momenter i vurderingen vil være om alle seksjonseierne har en andel i eiendommen, hvorvidt det også er andre enn seksjonseierne som har en andel i eiendommen samt verdien som ligger i det som er etablert på naboeiendommen. I alle tilfeller må det legges vekt på at eierforholdene blir mest oversiktlige, og grunnboken og matrikkelen klarest, dersom seksjonerte eiendommer kun omfatter ett bruksnummer eller festenummer.

Seksjoneringsformål må fastsettes

Det følger av *bokstav g* at det skal fastsettes om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring. Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det er gitt tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen. «Bolig» kan være både helårsbolig og fritidsbolig. «Næring» omfatter alle andre formål enn bolig, og seksjonen kan brukes til helt andre formål enn det man i naturlig språklig forstand forbinder med næringsvirksomhet (forretningsvirksomhet). Departementet viser også til definisjonen i § 4 bokstav g. En seksjon som skal brukes til barnehage eller garasje, må eksempelvis seksjoneres til næringsformål.

Noen deler av eiendommen må være fellesareal

I *annet ledd* er det bestemt at noen deler av eiendommen alltid må være fellesareal. Disse delene kan med andre ord aldri inngå i noen seksjon.

Kravet om seksjonering til fellesareal gjelder deler av eiendommen som andre seksjonseiere «trenger» tilgang til. Først og fremst er det tale om atkomstarealer, herunder inngangspartier og korridorer – både ute og inne. Heis er også eksempel på en del av eiendommen som må være fellesareal. Også søppelrom og andre arealer som alle seksjonene trenger adgang til, skal være fellesareal.

Annet ledd viderefører regelen i 1997-loven § 6 annet ledd tredje punktum annen del, men med en annen ordlyd. Regelen setter som vilkår for seksjonering at areal som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til uteoppholdsareal, skal seksjoneres til fellesareal. Med den nye ordlyden blir det enklere for kommunen å vite hva den faktisk skal kontrollere i seksjoneringssaken. Ved å konkretisere det kommunen skal kontrollere til å være «uteoppholdsareal», gir loven en tydeligere anvisning på hvilke arealer fra byggesaken som må seksjoneres til fellesareal. Terminologien er den samme som plan- og bygningsloven bruker i § 11-7 nr. 1 (arealformål i kommuneplanens arealdel), § 12-5 nr. 1 (arealformål i reguleringsplan) og § 12-7 nr. 4 (bestemmelser i reguleringsplan). Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte opparbeidet atkomst, gang- og kjørearealer, lekearealer samt grønntanlegg og friområder.

Tilleggsvilkår for seksjonering til boligformål

Tredje ledd oppstiller to tilleggsvilkår for seksjonering til bolig.

Standardkravene

For det første videreføres de såkalte «standardkravene». Standardkravene innebærer at alle boligseksjoner skal ha kjøkken, bad og wc, og at disse funksjonene må være plassert i bruksenhetens hoveddel. At funksjonene må være plassert innenfor hoveddelen, innebærer at det ikke er godt nok dersom beboeren må gå gjennom fellesarealene for å nå dem. Bad og wc må være i eget eller egne rom. Dusjkabinett på kjøkkenet oppfyller ikke lovens krav. Kjøkkenet kan derimot være en del av et oppholdsrom som også er stue/soverom (åpen kjøkkenløsning). Standardkravene gjelder både ved første gangs seksjonering og ved eventuell reseksjonering. Dersom en seksjon skal deles i to, må altså begge seksjonene oppfylle kravene. Vilkåret gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som skal inngå i en samleseksjon.

«Koblingsregel»

For det andre er det inntatt et helt nytt vilkår for seksjonering til bolig. Seksjonering til bolig kan bare skje dersom søkeren kan dokumentere at boligseksjonene som angis i søknaden er, eller vil bli, lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven («koblingsregelen»).

Eksisterende bygg

Byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 oppstiller vilkårene for når det oppstår søknadsplikt for ny boenhet i eksisterende bolig. For det første må boenheten inneholde alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. For det andre må boenheten ha egen inngang, det vil si at det må være mulig å komme til boenheten uten å måtte gå gjennom andre boenheter. For det tredje må boenheten være fysisk atskilt fra øvrige enheter, det vil si at det ikke kan være en intern forbindelse mellom boenhetene. Som hovedregel vil det fremgå av byggetillatelsen hvor mange boenheter som er godkjent.

De *materielle* (fysiske) kravene til en selvstendig boenhet følger hovedsakelig av *byggteknisk forskrift (TEK)*. En seksjoneringssak vil alltid komme etter en godkjenning av søknad om å opprette ny boenhet i eksisterende bygg. Det avgjørende spørsmålet må være om

omsøkte boligseksjon allerede er en lovlig etablert boenhet på tidspunktet for søknad om seksjonering. Er den det, skal ikke seksjonering nektes. I seksjoneringssaken må det avgjørende være at søkeren kan fremlegge dokumentasjon på at boligen er godkjent som egen boenhet. Vurderingen av om de tekniske kravene er oppfylt skal da allerede være gjort i byggesaken.

Noen eksempler kan illustrere problemstillingen:

Eksempel 1

En villa er oppført i 1920. Villaen består av to separate enheter, som A og B eier sammen i et «vanlig» (ikke seksjonert) sameie. Enhetene har alltid vært brukt til bolig. Når eierne søker om å dele villaen i to seksjoner, og det ikke skal skje noen ombygging, må kommunen sjekke at begge enhetene er godkjente boenheter. Dersom de er det, vil dette være en ren seksjoneringssak. Det betyr at kommunen kun skal sjekke at eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt, og ikke se hen til andre plan- og bygningsmessige forhold.

I eksempelet er det forutsatt at begge enhetene har vært lovlig brukt til bolig. Men dersom seksjoneringsmyndigheten kommer til at dette ikke er tilfelle, må søknaden om seksjonering avslås og søkeren henvises til å gjøre eventuelle tilpasninger for å kunne godkjennes som selvstendig boenhet. Deretter må eierne søke og få tillatelse etter plan- og bygningsloven – og på nytt søke om seksjonering.

Eksempel 2

Samme boligen som i eksempel 1, men fordi eierseksjonsloven krever at hver enhet har egen inngang, må eierne oppføre et tilbygg som skal tjene som inngangsparti til de to enhetene. Når villaen søkes delt i to seksjoner, vil koblingsregelen bety at alle krav som følger av tilbygget slår inn: Det vil kunne være søknadsplikt,² og tilbygget må ikke komme i konflikt med plan. Tilbygget må ikke føre til at eiendommens utnyttingsgrad overskrides, og dagens tekniske krav vil gjelde for tilbygget. Kravene slår altså bare inn *på tilbygget*. Kommunen kan ikke kreve at boenhetene, som alltid lovlig har vært brukt til bolig, skal oppgraderes til å tilfredsstille dagens kvalitetskrav for boenheter.

Eksempel 3

Samme boligen som i eksempel 1 og 2. I tillegg eksisterer det en leilighet i kjelleren som leies ut til beboelse. Kjellerleiligheten har kjøkken, bad, stue og soverom, men det er lav takhøyde.

Når villaen søkes oppdelt i to seksjoner, og kjellerleiligheten skal inngå som en tilleggsdel til boligen i første etasje, er det fortsatt bare tilbygget som er søknadspliktig. Så lenge kjellerleiligheten skal være del av seksjonen i første etasje, oppstår det ingen ny selvstendig boenhet.

Hvorvidt bruken av kjellerleiligheten til boligformål er lovlig, vil forøvrig måtte avgjøres etter reglene om endringer i eksisterende byggverk. Bruk av for eksempel kjeller til boligformål, forutsetter at kjelleren opprinnelig er godkjent for dette, jf. [SAK § 2-1](#) bokstav c).

² Tilbygg inntil 15 m² (for eksempel åpent overbygget inngangsparti) er unntatt søknadsplikt, jf. [SAK § 4-1](#) første ledd bokstav b.

Ved søknad om bruksendring av kjeller, er det ikke nødvendig å oppfylle alle tekniske krav, jf. [TEK § 1-2](#) åttende ledd. Kravet til rømningsvei (deriblant gjennom vindu) er imidlertid absolutt, se [TEK § 1-2](#) åttende ledd. Unntakene gjelder kun for boliger omsøkt før 1. juli 2011.

Eksempel 4

Samme boligen som i eksempel 3, men nå skal kjellerleiligheten seksjoneres til egen seksjon. Kjellerleiligheten blir søknadspliktig som *ny boenhet*. Gjeldende krav til parkeringsdekning, uteareal, takhøyde, tilfredsstillende utsyn, brannskille, rømningsveier osv. vil slå inn. Dersom for eksempel det mangler brannskiller i kjellerleiligheten, vil koblingsregelen hindre denne seksjoneringen.

Dokumentasjon

Søkeren må dokumentere at omsøkte seksjon(er) er godkjente boenheter. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig med egenerklæring med hensyn til dette vilkåret. I de aller fleste tilfeller vil det være uproblematisk å fremlegge dokumentasjon for at det foreligger en godkjent boenhet. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

Samtidig vil det kunne oppstå situasjoner der det er mer problematisk å skaffe dokumentasjon. I svært gamle saker kan det være vanskelig å finne dokumentasjon i kommunens arkiver. Det er også mulig at matrikkelen (ved mangel på annen dokumentasjon) kan inneholde feil opplysninger, som i så fall kan hindre seksjonering. I gamle saker der søker ikke kan fremlegge en tillatelse som viser at alle omsøkte seksjoner er godkjente, skal det være tilstrekkelig til å dokumentere lovlige boenheter at søkeren likevel kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper. Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt at etablert bruk lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Dersom bruken har gått over mange år er det naturligvis lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Dersom seksjoneringen ikke medfører endret bruk og enheten faktisk har vært i bruk som bolig over lang tid, skal det være tilstrekkelig. Departementet har også i [SAK § 2-1](#) bokstav a, som gjelder bruksendring, akseptert at lovlig etablert bruk kan være et alternativ til en tillatelse.

En sak fra Oslo illustrerer at det er mulig å finne dokumentasjon i byggesaksarkivet, selv om saken er svært gammel. En bakgårdsbygning ble omsøkt som stall i 1897. Tillatelsen fra 1897 viste at bygningen var godkjent som stall. Kommunen hadde ikke senere mottatt søknad om endring fra stall til bolig. I 1978 ble bygningen (ulovlig) tatt i bruk som bolig. Eierne leide ut boligen. Bygningsmyndighetene ble i 2011 gjort oppmerksomme på bruken. Dette førte til at eier fikk pålegg om opphør av bruk.

(Eieren anførte for øvrig at siden bygningen var seksjonert, så var bruken lovlig. Fylkesmannen (nå: Statsforvalteren) påpekte at seksjoneringen ikke har betydning for hvilken bruk som er godkjent eller lovlig etter plan- og bygningsloven. Med koblingsregelen ville situasjonen vært forhindret).

Tolkingsuttalelser

Departementet har i sak [18/3430](#) lagt til grunn at kommunen — så lenge det er en lovlig etablert boenhet knyttet til seksjonen — ikke har hjemmel til å avslå søknaden under henvisning til at bruksenheten *også* har ulovlige tilleggsdeler.

Departementet har i sak [18/1050](#) gitt en tolkingsuttalelse om koblingsregelens anvendelse i reseksjonerings saker som kun handler om å fordele uteareal mellom to etablerte boligseksjoner.

Til § 8 Seksjoneringstidspunktet

Seksjonering kan nå skje allerede når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, og ikke først når det er gitt igangsettingstillatelse, slik som etter 1997-loven. Tidspunktet gjelder både for bestående bygning og planlagt bygning. I bestående bygning vil det ofte være slik at det ikke er aktuelt med noen byggetillatelse overhodet. Men er det tale om en total ombygging, for eksempel av en gammel bygård, vil byggetillatelse være påkrevd.

Rammetillatelsen må omfatte alle bygningsdeler som skal seksjoneres.

Tidspunktet skal gjelde også ved reseksjonering når det etableres ny(e) seksjon(er).

2.3 Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

Både kommunen og Kartverket har lovpålagte oppgaver i en seksjonerings sak, og det er derfor vanlig å omtale seksjoneringsprosessen som «to-leddet». En eierseksjon opprettes ikke før både kommunen og Kartverket har gjort sine oppgaver.

Figur 2.1 Illustrasjon av seksjoneringsprosessen:

Seksjonering - steg for steg



Til § 10 Hvordan en eierseksjon opprettes

Bestemmelsen slår fast at seksjonering skjer ved at kommunen fatter et seksjoneringsvedtak, men at seksjonene først opprettes når vedtaket tinglyses. Det er altså tale om en «to-leddet prosess»: Først fatter kommunen et vedtak om seksjonering. Deretter tinglyser

Kartverket vedtaket. Begge leddene må være gjennomført før det er opprettet en ny eierseksjon.

I praksis skjer tinglysingen ved at Kartverket setter tinglygingsstempel på kvitteringen for «Melding til tinglysing».

Til § 11 Krav til søknaden om seksjonering

Forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering bestemmer at en søknad om seksjonering og en søknad om reseksjonering skal settes frem på skjemaer som departementet har fastsatt. Formålet med pålegget er å sikre at søknadene inneholder de opplysningene kommunen må ha for å kunne behandle søknaden og at kommunen får lagt riktige opplysninger inn i matrikkelen. Formålet er dessuten at tinglygingsmyndigheten får de opplysningene den trenger for å opprette grunnboksblad for hver seksjon eller registrere endringer på seksjonens grunnboksblad.

Forskriften bestemmer videre at kommunen skal avvise å behandle søknader som ikke er satt frem på fastsatt skjema. Tinglygingsmyndigheten skal nekte å tinglyse vedtaket dersom søknaden ikke er fremsatt på riktig skjema, men dette vil antagelig sjelden bli aktuelt siden kommunen allerede skal ha avvist en slik søknad.

Departementet har utviklet ett skjema for seksjonering og et annet skjema for reseksjonering. [Søknadsskjemaene er tilgjengelig her.](#)

Hvem kan søke?

Det følger av *første ledd første punktum* at søknaden må settes frem av hjemmelshaveren til eiendommen. Hjemmelshaver er den eller de personene som er tinglyst som eiere av en eiendom, og som dermed har grunnbokshjemmel som eier. Er grunnen festet, er det i utgangspunktet tilstrekkelig at festeren undertegner søknaden. Dersom festekontrakten unntaksvis skulle inneholde klausuler som forbyr seksjonering, må seksjoneringsmyndigheten likevel vurdere om det er nødvendig å innhente samtykke også fra grunneier/ bortfester. Ved seksjonering av bygning på festet grunn, bør derfor kommunen be om at festekontrakten vedlegges søknaden om seksjonering.

At det er hjemmelshaveren som skal søke, er ikke til hinder for at søknaden sendes inn av en advokat eller annen på vegne av den reelle søkeren.

Departementet gjør oppmerksom på at det har sneket seg inn i en feil i utformingen av søknadsskjemaenes felt 1, når det står at «advokat eller annen med fullmakt» kan sende inn skjemaet. Den som sender inn skjemaet på vegne av hjemmelshaver(ne) trenger ikke fremlegge fullmakt, så lenge hjemmelshaver(ne) selv har signert søknadsskjemaet. Derimot må innsenderen fremlegge fullmakt dersom han også signerer søknaden på vegne av hjemmelshaver(ne).

Hvilke opplysninger skal søknaden inneholde?

Første ledd annet punktum bestemmer hva søknaden skal inneholde. Ettersom søkeren nå er pålagt å bruke det søknadsskjemaet departementet har fastsatt, vil søkeren ved utfylling av søknaden oppfylle de lovbestemte kravene i § 11. Søknaden skal blant annet inneholde opplysninger om eiendommens kommunenummer, gårds- og bruksnummer, eventuelt

festenummer. Dette er opplysninger som trengs for å identifisere eiendommen. Søkeren skal også opplyse om formålet med de enkelte seksjonene; boligformål eller næringsformål. Sameiebrøken for seksjonene må oppgis.

Hvilke vedlegg må følge søknaden?

Annet ledd gir regler om hvilke vedlegg som skal følge søknaden. Når annet ledd sier at søknaden «minst» skal ha de vedleggene som er nevnt, betyr det at loven ikke er til hinder for at søknaden har flere og andre vedlegg, for eksempel festekontrakt ved seksjonering av bygg på festet grunn. Noen ganger kan dette være nødvendig for at søknaden skal gi et dekkende bilde av seksjoneringen. Hvilke vedlegg som skal følge en søknad om seksjonering, er listet opp i felt 8 i den standardiserte søknaden om seksjonering. Hvilke vedlegg som skal følge en søknad om reseksjonering, er listet opp i felt 9 i den standardiserte søknaden om reseksjonering.

Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter, jf. § 27, og *annet ledd bokstav a* slår derfor fast at disse skal legges ved søknaden. At vedtektene skal «vedlegges», innebærer en endring sammenlignet med 1997-loven § 7 første ledd bokstav d, ettersom denne bestemmelsen bare sa at seksjoneringsøknaden skulle «inneholde opplysning om» vedtektene. Endringen er begrunnet i at det kan være et praktisk behov for å gå tilbake på et senere tidspunkt og se hvordan de opprinnelige vedtektene lød. De kan for eksempel inneholde viktige begrensninger i rådigheten over seksjonene.

Kommunen skal kontrollere at sameiets vedtekter følger søknaden, jf. § 11 annet ledd bokstav a. Kommunen skal ikke vurdere om vedtektene er lovlige eller hensiktsmessige, men kan gjerne gjøre søkeren oppmerksom på feil eller mangler ved vedtektene.

Situasjonsplan

Bokstav b fastslår at situasjonsplan over eiendommen skal vedlegges søknaden. På situasjonsplanen skal eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og eventuelle utendørs tilleggsdeler angis tydelig. Ut fra situasjonsplanen skal man kunne se at alle bygningene som omfattes av seksjoneringen ligger på samme gårds- og bruksnummer. Dersom det er søkt om unntak fra vilkåret i § 7 første ledd bokstav f om at seksjoneringen bare kan gå over en eiendom, må situasjonsplanen klart vise de eiendommene som sameiet skal være satt sammen av. Loven krever ikke at situasjonsplanen skal ha en spesiell målestokk. Kommunen må selv vurdere om situasjonsplanen er god nok.

Plantegninger

Bokstav c slår fast at plantegninger over alle etasjene i bygningene, medregnet kjeller og loft, skal vedlegges. Tegningene skal danne grunnlaget for seksjoneringsvedtaket, og vise hvordan søkeren ønsker at eiendommen skal deles opp. Plantegningene må tydelig angi grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumre samt bruken av de enkelte rommene (for eksempel kjøkken og bad). Grensene mellom bruksenhetene må være tegnet inn slik at det i ettertid ikke oppstår tvil om hvor grensene går.

Ikke bindende for kommunen

Verken situasjonsplanen eller plantegningene er bindende for kommunen, for eksempel når det gjelder den nærmere avgrensingen av bruksenhetene. Kommunen kan gjøre mindre justeringer i tegningene og planene på egen hånd. Større endringer, for eksempel i bruken av rommene, må imidlertid forelegges hjemmelshaveren.

Rekvisisjon over oppmålingsforretning

Dersom bruksenheten skal ha utendørs tilleggsdeler, jf. § 13 annet ledd annet punktum, må det vedlegges rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet. Dette følger av bokstav d.

Egenerklæring

I følge *tredje ledd* skal søkeren gjennom en egenerklæring bekrefte at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Egenerklæringen er inntatt i de standardiserte søknadsskjemaene. Fylles ikke egenerklæringen ut, er ikke vilkårene for å behandle søknaden til stede. Kommunen skal da avvise å behandle saken, se § 12 første ledd.

Gir hjemmelshaveren uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen, har det ingen automatiske rettsvirkninger ettersom kommunen selv skal kontrollere at vilkårene for seksjonering er oppfylt. Egenerklæringen vil imidlertid ha en selvstendig verdi gjennom å ansvarliggjøre søkeren, og å fungere som en påminnelse om vilkårene for seksjonering. Det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365.

Dersom vilkårene for det er til stede kan det imidlertid i noen tilfeller bli tale om omgjøring av seksjoneringsvedtaket etter alminnelige forvaltningsrettslige regler. Videre kan uriktige eller mangelfulle opplysninger i egenerklæringen potensielt bringe hjemmelshaveren i et mangelsansvar etter avhendingslovens regler overfor en senere kjøper av seksjonen.

Til § 12 Kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Innledning

Paragrafen bygger på 1997-loven § 8. Imidlertid videreføres ikke regelen i 1997-loven § 8 første ledd om at kommunen kan nekte seksjonering dersom eiendommen omfattes av utbedringsprogram eller av et midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1. Departementet viser til utvalgets omtale av problemstillingen i [NOU 2014: 6](#) punkt 3.2.4.3 og departementets generelle omtale i punkt 9.5 i [Prop. 39 L \(2016–2017\)](#).

Sammenlignet med 1997-loven fremgår det nå tydeligere av bestemmelsen at det er en forskjell på å avvise en søknad og å avslå en søknad.

Grunner til å avvise (nekte å behandle) en søknad

[Forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering](#) bestemmer i § 2 annet ledd at kommunen skal avvise å behandle en søknad som ikke er satt frem på fastsatt skjema. Kommunen skal ifølge lovens § 11 avvise å behandle en søknad som ikke oppfyller de lovbestemte kravene i § 11, men dersom søkeren har brukt riktig skjema og fylt ut alle feltene der, vil søknaden uten videre oppfylle de lovbestemte kravene.

Annet punktum gir hjemmel for kommunen til å avvise søknaden dersom ikke saksbehandlingsgebyret etter § 15 er innbetalt innen fristen som kommunen har fastsatt.

Etter *tredje punktum* skal kommunen sette en frist for å rette søknaden hvis seksjoneringen vil kunne gjennomføres etter at søknaden er rettet. Det er bare mangler ved det innsendte søknadsmaterialet kommunen plikter å gi søkeren mulighet til å rette eller endre. Et eksempel er at søknaden mangler nødvendige underskrifter. Motsetningsvis innebærer dette at kommunen ikke har plikt til å gi søkeren mulighet til å rette dersom det må gjøres

endringer på eiendommen for å kunne innvilge søknaden. Et eksempel kan være at det må installeres bad i en bruksenhet.

Et avvisningsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven.

Grunner til å avslå en søknad

Annet ledd fastsetter når kommunen kan avslå en søknad. Avslagshjemmelen er direkte knyttet opp til vilkårene for seksjonering i § 7. Departementet har i en tolkningsuttalelse, [21/4349](#), lagt til grunn at kommunen også skal avslå en søknad dersom kravene til at det foreligger rammetillatelse eller igangsettingstillatelse etter § 8 ikke er oppfylt. Det fremgår av nevnte tolkningsuttalelse at departementet mener dette også må gjelde for reseksjonering etter §§ 20 og 21.

Kommunens vedtak om å avslå å seksjonere kan påklages til statsforvalteren, jf. § 16.

Til § 13 Kommunens vedtak om seksjonering

Seksjoneringsvedtakets innhold

Det følger forutsetningsvis av *første ledd* at dersom kommunen ikke har hjemmel for å avvise eller avslå søknaden etter § 12, så *skal* søknadsbehandlingen resultere i et positivt seksjoneringsvedtak.

Vedtaket skal ifølge *første punktum* angi avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk.

Det følger av *annet punktum* at kommunen skal utarbeide de endelige plantegningene og den endelige situasjonsplanen. Dersom søkerens tegninger har god kvalitet, kan kommunen bruke disse. Har derimot søkerens tegninger ikke god nok kvalitet, har kommunen ansvar for å forbedre tegningene eller utarbeide nye. Så lenge kommunens eventuelle endringer er rent fremstillingstekniske, trenger ikke kommunen å forelegge det endelige materialet for søkeren før materialet sendes til tinglysing. Forutsetningen for en slik fremgangsmåte, er at kommunens endelige materiale bygger på det som søkeren selv har ønsket. Kommunen kan for eksempel ikke uten samtykke fra søkeren endre på størrelsen eller innholdet i bruksenhetene. Den endelige situasjonsplanen og de endelige plantegningene skal følge som vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Registrere seksjonene i matrikkelen straks («foreløpig matrikkelføring»)

Straks det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, og kommunen har gjennomført oppmålingsforretning for eventuelle utendørs tilleggsdeler, skal kommunen etter *annet ledd* registrere seksjonene i matrikkelen. Registreringen i matrikkelen må av systemtekniske grunner skje før tinglysing, men får ikke virkning før tinglysingen har skjedd som forutsatt. Registreringen blir av den grunn gjerne omtalt som «foreløpig».

Oppmåling av eventuelt uteareal

Registrering av utendørs (ubebygd) tilleggsdel baseres alltid på en oppmålingsforretning. Forretningen kan gjennomføres på vanlig måte med oppmøte på stedet eller som såkalt «kontorforretning», det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. Forutsetningen for å kunne benytte kontorforretning er at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater. Fremgangsmåten kan benyttes i alle tilfeller forutsatt at tegningsmaterialet er utarbeidet med nødvendig kvalitet. Det er ikke lenger et

krav at utearealets avgrensning er synlig i terrenget som en entydig forlengelse av sameiets bygninger. Dersom partene ønsker at utearealet skal merkes, må forretningen gjennomføres med oppmåling på stedet. Eventuell klarlegging av yttergrenser mot naboeiendom, må i utgangspunktet fortsatt skje med oppmøte, oppmåling og merking i terrenget.

Til § 14 Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Tolv uker fra søknad uten mangler er mottatt

Det følger av første punktum at saksbehandlingsfristen er tolv uker, og at den starter å løpe når feilfri søknad er mottatt. Bestemmelsen har ikke egne regler om fristberegning, men de alminnelige reglene i [domstoloven §§ 148 og 149](#) kan brukes så langt de passer. Det samme gjelder [byggesaksforskriften \(SAK 10\) § 7-2](#), som inneholder bestemmelser om beregning av tidsfrister i saker etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer for eksempel at dersom feilfri søknad er mottatt tirsdag i uke 10, løper fristen ut tirsdag i uke 22 (fristen forlenges ved behov for oppmålingsforretning, se nedenfor). Dersom fristens utløp faller på en helligdag, forlenges fristen til første virkedag etter helligdagen(e). Fristen avbrytes ved at seksjonene registreres i matrikkelen.

I løpet av 12 uker skal kommunen registrere søknaden, behandle saken, treffe vedtak og registrere seksjonene i matrikkelen. Dersom det skal foretas oppmåling av uteareal, skal tiden som går med til oppmålingsforretning ikke medregnes i saksbehandlingsfristen på 12 uker. Kommunen har en egen frist for denne oppgaven. [Matrikkelforskriften § 18](#) fastsetter at oppmålingsforretning og matrikkelføring skal være gjennomført innen 16 uker etter at rekvisisjon for oppmålingsforretning er mottatt. Fristen løper fra seksjoneringsvedtak er fattet. I slike saker vil derfor tolvukersfristen etter eierseksjonsloven stoppe opp i påvente av gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Så snart oppmålingsforretningen er gjennomført, fortsetter fristen å løpe inntil seksjonene er registrert i matrikkelen.

Da klagefristen på et seksjoneringsvedtak er tre uker, vil kommunen i alle tilfelle måtte vente med å sende seksjoneringsvedtaket med vedlegg til tinglysningmyndigheten (Kartverket) inntil klagefristen er utløpt. Disse tre ukene regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Fra komplett søknad kommer inn til kommunen og til kommunen oversender vedtaket til Kartverket for tinglysing, vil det derfor kunne ta 12 + 3 (+ 16) uker, dvs. totalt 15 (31) uker. Blir seksjoneringsvedtaket påklaget, kan det gå lengre tid.

Fristen suspenderes dersom søknaden er mangelfull

Av *annet punktum* går det frem at fristen suspenderes hvis søknaden har mangler. I slike tilfeller skal søknaden returneres til søkeren uten unødvendig opphold, og i så fall løper det ingen frist før kommunen har mottatt en rettet søknad. Blir søknaden derimot liggende ubehandlet i kommunen før den returneres, må denne tiden regnes med i saksbehandlingstiden. Bestemmelsen angir ikke hvor mange dager kommunen kan beregne til å avgjøre om søknaden er mangelfull eller ikke, men kommunen må ha rutiner som gjør at dette blir klart i løpet av noen dager.

Gebynet reduseres ved fristoversittelse

Det følger av *tredje punktum* at kommunens saksbehandlingsgebyr skal reduseres hvis kommunen ikke overholder lovens frist. Reduksjonen skjer etappevis. Seksjoneringsgebyret

reduseres med 25 prosent for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes. Etter fire ukers oversittelse vil kommunen miste hele gebyret.

Kommunen har selv ansvar for å redusere gebyret dersom saksbehandlingsfristen oversittes, og betale tilbake eventuelt for mye innbetalt gebyr. Tilbakebetaling skal foretas så snart det er klart hvor lang fristoversittelsen blir. Som regel er dette ikke klart før kommunen har fattet vedtak i saken.

Kommunen skal ikke tilbakebetale gebyret der kommunen først treffer et vedtak innenfor fristen på tolv uker, men vedtaket senere blir opphevet etter klagesaksbehandling. Kommunen har benyttet ressurser til saksbehandling selv om vedtaket senere ble opphevet. Kommunen kan imidlertid ikke kreve nytt gebyr ved fornyet saksbehandling etter klage.

Det er bare seksjoneringsgebyret som skal settes ned dersom fristen oversittes. Tinglysingsgebyret og gebyret for eventuell oppmålingsforretning berøres ikke av disse reglene.

Til § 15 Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Innledning

Bestemmelsen er ny og regulerer hvordan seksjoneringsgebyret skal fastsettes og hvilke andre gebyr kommunen kan ta for arbeidet med en seksjoneringssak. Departementet viser til omtale av regelen i [kapittel 14 i Prop. 39 L \(2016–2017\)](#).

Det følger av *første ledd første punktum* at «kommunen» kan fastsette gebyret. At kompetansen er gitt til «kommunen» – og ikke til «kommunestyret selv» – gir kommunestyret mulighet til å vurdere om andre enn kommunestyret skal fastsette gebyret (om kompetansen skal delegeres).

Selvkostprinsippet

Av *annet punktum* følger det at gebyret skal baseres på selvkost. Kommunen kan i praksis gjøre dette ved å lage et gebyrregulativ (forskrift) som bestemmer gebyrets størrelse i ulike typer seksjoneringssaker. Kommunen behøver ikke da å gjennomføre en konkret gebyrberegning i hver enkelt sak. I regulativet kan kommunen legge gjennomsnittsbetraktninger til grunn og benytte standardiserte satser basert på sakstype/typetilfeller, mengde/antall/størrelse, eller lignende. Dette medfører at gebyret i hver enkelt sak ikke alltid blir helt korrekt og «rettferdig» i forhold til kommunens reelle ressursbruk. I noen grad må det aksepteres en «utjevning» i den forstand at gebyr i saker med høyt gebyr, som viser seg å være lite ressurskrevende, kan komme til å finansiere kommunens arbeid i kompliserte og tidkrevende saker som er kategorisert med lavt gebyr. Det er likevel en forutsetning for bruk av gebyrregulativer at kommunen sørger for å sikre at gebyrene i enkle og lite ressurskrevende saker ikke blir for høye.

Sivilombudsmannen har i flere uttalelser knyttet til gebyr i plan- og byggesaker og i delingsaker, påpekt at kommunen plikter å *dokumentere* at gebyrene som følger av kommunens gebyrregulativ, er i tråd med selvkostprinsippet. Se for eksempel Sivilombudsmannens uttalelser i [sak 2011/1001](#) og [sak 2012/1067](#). Ombudsmannen har uttalt at det er en forutsetning at forvaltningen kan dokumentere de snittkostnadene som ligger til grunn for fastsettelsen av gebyrsatsene i den enkelte sakstype, og at det er forvaltningen som har bevisbyrden for at selvkostprinsippet er overholdt.

Den som hevder at kommunens gebyrsatser ikke er fastsatt i henhold til selvkostprinsippet, vil kunne be kommunen dokumentere at selvkostprinsippet er ivaretatt, for eksempel ved å fremlegge for- og etterkalkyler av grunnlaget for sine gebyrsatser. Det vil ikke være tilstrekkelig for kommunen å vise til at gebyrberegning som skjer i samsvar med regulativet oppfyller kravet til selvkost.

Et gebyrregulativ fastsatt etter disse prinsippene og med en dispensasjonsadgang i atypiske situasjoner der regulativet fører til urimelige resultater, vil ivareta hensynet til søkeren samtidig som det sikrer at kommunen får dekket sine kostnader i seksjoneringsaker. Kommunen kan sette frister for gebyrinnbetaling. Hvis et slikt regulativ krever forskuddsbetaling, vil også manglende forskudd innebære at kommunens saksbehandlingsfrist suspenderes.

Kommunen skal sette frist for innbetaling

Tredje punktum fastslår at gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. Dersom det ikke er satt en frist for innbetaling, kan ikke kommunen avvise søknaden med den begrunnelse at gebyret ikke er innbetalt. Motsetningsvis, kan kommunen avvise å behandle en søknad dersom den har satt en frist og gebyret ikke er innbetalt innen fristen.

Kommunen kan ta andre gebyrer

Fjerde punktum presiserer at kommunen i tillegg til seksjoneringsgebyret kan ta gebyr for oppmålingsforretning og for å utstede matrikkelbrev etter reglene i matrikkellova.

Kommunen skal kreve inn tinglysingsgebyret

Etter *annet ledd første og annet punktum* skal søkeren innbetale gebyr for tinglysing til kommunen. Regelen har sammenheng med regelen i § 17 om at det er kommunen som har ansvaret for å sende vedtaket til tinglysing. Plikten til å betale gebyret er bestemt i [tinglysingsloven § 12 b](#), jf. [forskrift om gebyr for tinglysing mv](#). Det alminnelige tinglysingsgebyret gjelder uansett hvor mange seksjoner eiendommen er oppdelt i. *Tredje punktum* omhandler de tilfellene kommunen avslår søknaden om seksjonering, og vedtaket derfor ikke blir tinglyst. Hele det forhåndsbetalte tinglysingsgebyret skal da tilbakebetales.

Tinglysingsgebyret er per 1. januar 2023 kr 540,- (elektronisk innsending) eller kr 585,- (papirbasert innsending).

Til § 16 Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Paragrafen viderefører reglene i [1997-loven](#) § 10 første og annet punktum. Tredje punktum i den bestemmelsen, som sier at det ikke kan klages på avslag som er gitt med hjemmel i regelen i 1997-loven § 8 første ledd (utbedringsprogram eller midlertidig forbud) er ikke videreført ettersom dette ikke lenger er en grunn for kommunen til å avslå en seksjoneringssøknad. Annet ledd er nytt, og må ses i sammenheng med den nye regelen om kommunens rett til å kreve reseksjonering i § 22.

Det følger av *første ledd* at kommunens vedtak om å seksjonere eller om å avslå å seksjonere, kan påklages til departementet. Både søkeren og andre med rettslig klageinteresse, jf. [forvaltningsloven § 28](#), kan klage. Myndigheten er delegert til statsforvalterene.

Departementet har i sak [18/2964](#) avgitt tolkingsuttalelse om hvem som kan ha rettslig klageinteresse i seksjoneringsaker og om hvilken adgang det er til å gi avkall på klagerett.

Regelen i *annet ledd første punktum* er en konsekvens av den nye regelen om kommunens rett til å kreve reseksjonering eller sletting i § 22. Etter *annet punktum* kan en beslutning om ikke å gi pålegg om å søke reseksjonering, ikke påklages.

Til § 17 Oversendelse til tinglysing

Bestemmelsen slår fast at kommunen, etter at eventuelle klager over vedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal sende nødvendig dokumentasjon til tinglysing hos Kartverket, slik at det kan opprettes et grunnboksblad for hver seksjon.³

Kommunen sender dokumentasjonen – vedtaket – til Kartverket gjennom en såkalt «Melding til tinglysing». Sistnevnte er matrikkelførerens attestasjon på at nødvendige endringer er blitt foreløpig ført i matrikkelen.

Siden kommunen integrerer sitt vedtak i søknadsskjemaet, må også seksjonerings søknaden regnes som dokumentasjon som er nødvendig for å opprette grunnboksblad. Søknaden inneholder også annen vesentlig informasjon som Kartverket legger inn i grunnboken, og som ikke gjenfinnes i «Melding til tinglysing».

Først når kommunens vedtak er tinglyst og det er opprettet grunnboksblad, er seksjonene opprettet. Det siste følger også av § 10.

Til § 18 Utstedning av matrikkelbrev

Paragrafen har det samme innholdet som matrikkellova § 24 tredje ledd. Den bestemmelsen slår fast at kommunen, etter å ha fått melding fra registerføreren på tinglysingen om at tinglysingen er utført som forutsatt, skal fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

2.4 Kapittel IV. Reseksjonering

Til § 20 Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Dele seksjonen i to eller flere seksjoner

Første ledd første punktum fastslår at hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Deling kan skje på flere måter. For det første kan bruksenhetens hoveddel deles slik at det oppstår en ny seksjon. For det andre kan et areal slås sammen med hoveddelen i en annen seksjon, slik at grensene mellom to bruksenheter flyttes. For det tredje kan en tilleggsdel i en seksjon fradeles og omgjøres til hoveddel i en ny seksjon eller bli tilleggsdel i en annen seksjon. Også andre varianter av intern reseksjonering kan tenkes. I *annet punktum* presiseres det at delingen, akkurat som en førstegangs-seksjonering, skjer ved å tinglyse kommunens vedtak om reseksjonering.

³ I en reseksjoneringssak skal søkeren sende inn eksisterende seksjoneringstegninger til kommunen. Kommunen trenger imidlertid ikke å sende disse til Kartverket.

Slå sammen to eller flere seksjoner til en eller flere seksjoner

Tredje punktum handler om sammenslåing av seksjoner. Loven sikter her til at to eller flere seksjoner i sin helhet slås sammen til én eller flere seksjoner. Sammenslåing krever blant annet sammenslåing i matrikkelen.

Vilkårene gjelder akkurat som ved førstegangsseksjonering

I *fjerde punktum* er det presisert at vilkårene i § 7 gjelder tilsvarende ved reseksjonering og i *femte punktum* at saksbehandlingsreglene i kapittel III gjelder tilsvarende. Reseksjonering av bruksenheter som omfatter eller skal omfatte ubebygde tilleggsdeler, vil etter omstendighetene også kunne kreve oppmålingsforretning.

Styret må samtykke dersom det opprettes nye fellesarealer

Deling og sammenslåing av seksjoner berører vanligvis ikke de øvrige seksjonseierne, og utgangspunktet er derfor at de seksjonseierne som er involvert i reseksjoneringen kan søke om reseksjonering uten tillatelse fra de andre. Det er heller ikke nødvendig med tillatelse fra styret eller årsmøtet. Men av *annet ledd første punktum* fremgår det at styret må samtykke dersom en oppdeling skulle føre til at det opprettes nye fellesarealer. Bakgrunnen for regelen er at større fellesarealer kan føre til utvidet vedlikeholdsplikt for fellesskapet.

Årsmøtet må samtykke dersom oppdelingen fører til at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til at det samlede stemmetallet økes

Årsmøtet må samtykke dersom oppdelingen fører til at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til at det samlede stemmetallet økes, jf. *annet punktum*. Regelen får i praksis størst betydning i rene boligsameier der hver seksjon har én stemme. Samtykke krever to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. § 49 annet ledd bokstav e.

Deling eller sammenslåing av seksjoner medfører ikke endringer i sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen

I *tredje ledd* er det fastslått at reseksjonering i form av deling eller sammenslåing av seksjoner ikke skal medføre endringer i sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen. Dette skal gjelde selv om reseksjoneringen fører til utvidelse av fellesarealet.

Panthavere må samtykke

Etter *fjerde ledd* kreves det samtykke fra alle panthavere med tinglyst rettighet i de seksjonene som skal deles eller slås sammen før reseksjoneringen kan gjennomføres. Kravet om samtykke er begrenset til panthavere med tinglyst pant i de aktuelle seksjonene.

Til § 21 Reseksjonering i andre tilfeller. Sammenslåing av eierseksjonssameier

Paragrafen gjelder alle andre tilfeller av reseksjonering enn de som omfattes av § 20. Reglene gjelder alle utvidelser eller reduksjoner av bruksenheter ved at fellesareal økes eller reduseres.

Styret må sette frem søknaden

Av *første ledd første punktum* fremgår det at søknad om reseksjonering skal settes frem av styret. Bestemmelsen regulerer ikke spørsmålet om når styret har rett til å kreve en reseksjonering. Det følger av § 49 annet ledd bokstav b at omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner kan skje etter vedtak i årsmøtet med minst to tredjedels flertall. Selv om det foreligger gyldig vedtak fra årsmøtet, er det i enkelte tilfeller også nødvendig med samtykke

fra «berørte hjemmelshavere» for å gjennomføre reseksjoneringen. Bestemmelsen regulerer ikke når «berørte hjemmelshavere» må gi slikt samtykke. Departementet har i to saker (19/1110 og 22/7218) uttalt at hvem som er «berørte hjemmelshavere» i den enkelte reseksjonerings sak, må vurderes konkret. Utgangspunktet er at det kun er de seksjonseierne som får endret grensen mellom sin bruksenhet og fellesareal, som anses berørt og som må samtykke til reseksjoneringen. For kommunen skal det normalt ikke være nødvendig å kreve dokumentasjon for at styret har innhentet vedtak eller samtykke, men er det uklart om styret har handlet riktig, kan dokumentasjon kreves. Dersom styret ikke kan fremlegge slik dokumentasjon, eller dersom det oppstår tvil om den aktuelle beslutningen om reseksjonering er gyldig, må kommunen ta standpunkt til spørsmålet. Etter *annet punktum* gjelder vilkårene for seksjonering i § 7 tilsvarende ved reseksjonering. I tillegg til de kravene som vil gjelde ved deling og sammenslåing, jf. omtalen til § 20 første ledd, vil også kravene til fellesarealer m.m. gjelde ved reseksjonering etter § 21. Det følger av § 7 tredje ledd første punktum at ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Formålet med regelen er å sikre at det ikke opprettes boligseksjoner som ikke lovlig kan bebos etter det plan- og bygningsrettslige regelverket, jf. kapittel 9 i Prop. 39 L (2016–2017). Regelen er ikke ment å komme til anvendelse i reseksjonerings saker der seksjonene allerede er lovlig opprettet/ etablert til boligformål. Departementet har i sak [18/1050](#) uttalt at vilkåret i § 7 tredje ledd ikke trenger å være oppfylt når et sameie som er lovlig oppdelt i to boligseksjoner ønsker å reseksjonere, og reseksjoneringen bare gjelder fordeling av utearealer.

Etter *tredje punktum* gjelder saksbehandlingsreglene i kapittel III tilsvarende. Kommunens vedtak om reseksjonering kan påklages.

Endring av en seksjons formål regnes som reseksjonering

Endring av en seksjons formål, regnes som reseksjonering. Det går frem av *annet ledd første punktum*. Det er hjemmelshaveren som skal søke, men han må ha samtykke fra årsmøtet. Samtykket må være gitt med minst to tredjedels flertall, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Det nye formålet må være i samsvar med foreliggende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dette fremgår gjennom henvisningen til § 7 første ledd bokstav g i annet punktum.

Samtykke fra panthavere

Det følger av *tredje ledd* at det også ved reseksjonering etter denne paragrafen kreves samtykke fra alle med tinglyst pant i de seksjonene det gjelder, jf. merknadene til § 20 fjerde ledd. Som nevnt der, er det panthavere med tinglyst pant i seksjoner som direkte blir berørt av reseksjoneringen, ved at bruksenheten eller bruksenhetens formål blir endret, som må gi sitt samtykke. Det er ikke nødvendig med samtykke fra panthavere med pant i de øvrige seksjonene i sameiet. Dette gjelder selv om reseksjoneringen innebærer en endring av sameiebrøken.

Til § 22 Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Paragrafen gir kommunen hjemmel til å kreve reseksjonering når en eiendom er blitt seksjonert før den var ferdig utbygd, og den tidlige seksjoneringen fører til at det blir avvik mellom det seksjoneringen viser og det ferdige bygget. Paragrafen er ny og bygger på utvalgets forslag til § 14, jf. [NOU 2014: 6](#) side 50 og utvalgets merknader til den foreslåtte bestemmelsen. Departementet viser til den generelle omtalen av forslaget i [kapittel 12 i](#)

Prop. 39 L (2016–2017). Regelen må ses i sammenheng med den nye regelen om å tillate seksjonering allerede på rammetillatelsestidspunktet, men kommunen kan med hjemmel i bestemmelsen kreve seksjonering i alle tilfeller der «en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd».

Det må foreligge et avvik av betydning

Første ledd første punktum gir kommunen hjemmel til å pålegge reseksjonering når det er truffet et seksjoneringsvedtak til eiendom som er seksjonert før den var ferdig utbygd, og det som deretter bygges avviker vesentlig fra seksjoneringen. Kommunen har ingen plikt til å følge opp avvik med pålegg om reseksjonering, jf. bruken av ordet «kan».

Skjæringspunktet for å konstatere hvorvidt det er avvik mellom seksjoneringen og det faktiske bygget, er satt til når ferdigattest er utstedt, jf. *plan- og bygningsloven § 21-10*, alternativt at det har gått fem år fra seksjoneringen ble tinglyst. Sistnevnte tidsfrist vil være tilstrekkelig tid til å fullføre byggeprosjektet i de fleste tilfeller. Fristen kan forlenges.

Hva som er «avvik av betydning», må avgjøres konkret og skjønnsmessig. Typisk kan dette være arealavvik ved at seksjoner er blitt mindre eller større enn planlagt og seksjonert. Et arealavvik på ti prosent bør kunne betraktes som et avvik av betydning. Det kan tenkes at også lavere arealavvik kan være avvik av betydning, særlig hvis det samtidig foreligger andre avvik, og avvikene samlet sett er av betydning. Mindre endringer av planløsninger innenfor bruksenhetene er ikke avvik av betydning.

Sameiebrøken må endres

Dersom sameiebrøken er en direkte funksjon av bruksenhetens størrelse, eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsettingen av brøken må sameiebrøken endres i samsvar med dette, jf. *annet punktum*. Avviket er også av betydning når det er bygget færre eller flere seksjoner enn det som ble oppgitt i seksjoneringen. Også her må sameiebrøken endres i tråd med den faktiske situasjonen.

Pålegget skal rettes mot eierne av de seksjonene som omfattes eller berøres av reseksjoneringen. Hvem dette er, må avgjøres etter reglene i §§ 20 og 21.

I *tredje punktum* slås det fast at reseksjonering ikke skal hindres av pant eller rådighetsinnskrenkninger som hefter i de aktuelle seksjonene. Panthavere kan ikke motsette seg at seksjonen justeres gjennom reseksjonering. Heller ikke rådighetsinnskrenkninger kan hindre reseksjonering i slike situasjoner.

Nærmere om kommunens hjemmel

Kommunens rett til å kreve en seksjonering slettet

Annet ledd gjelder tilfeller der planlagt bygning blir seksjonert, men ikke bygget. Det kan for eksempel være at utbygger går konkurs og/eller eiendomsmarkedet utvikler seg slik at prosjektet ikke lenger er regningssvarende. Annet ledd skiller seg systematisk fra første ledd, ved at kommunen etter første ledd kan pålegge noen å reseksjonere, mens kommunen etter annet ledd kan sørge for slettingen på egenhånd.

Vilkårene for sletting er etter *første punktum* at eiendommen ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og at det fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, fortsatt ikke er bygget ferdig minst to seksjoner på eiendommen. Dersom to eller flere seksjoner er ferdig bygget,

er det altså ikke hjemmel for å slette seksjoneringen. Når lovens minstekrav til en bestemt type seksjon er oppfylt, anses den for å være ferdig utbygd, jf. *annet punktum*. Kommunen skal ifølge *tredje punktum* sende melding til tinglysingsmyndigheten om at seksjonene er slettet i matrikkelen. Tinglysingsmyndigheten skal deretter, jf. *fjerde punktum*, slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan etter *femte punktum* gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Etter *sjette punktum* fullføres prosessen ved at tinglysingsmyndigheten underretter kommunen om slettingen, og at kommunen fullfører slettingen i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen må gi en frist for å søke om reseksjonering

Etter *tredje ledd første punktum* skal kommunen gi de aktuelle seksjonseierne en frist til å søke om reseksjonering. Fristen kan ikke være kortere enn 30 dager. Fristen skal fremgå av pålegget om å søke reseksjonering.

Tvangsmulkt

Kommunen kan etter *annet punktum* ilegge tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes. Bestemmelsen bygger på [plan- og bygningsloven § 32-5](#). Dersom det skal ilegges tvangsmulkt ved fristoversittelse, må dette varsles særskilt. Varselet må både inneholde informasjon om at tvangsmulkt ilegges dersom fristen oversittes, samt størrelsen på tvangsmulkten. Det mest praktiske er å gjøre dette samtidig med pålegg om reseksjonering. Alternativt kan det sendes særskilt forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Verken lov eller forarbeider inneholder noen veiledning med hensyn til størrelsen på tvangsmulkten. Som en retningslinje mener departementet at mulkten bør være så stor at den eliminerer de fordeler seksjonseier(ne) måtte ha ved å utsette gjennomføringen av pålegget. Samtidig må den ikke være urimelig. Tvangsmulkten vil være tvangsgrunnlag for utlegg, jf. [tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav d](#).

Tredje punktum fastsetter at tvangsmulkten løper fra tidspunktet som er fastsatt i varselet nevnt i annet punktum og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. *Fjerde punktum* bestemmer at tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Pålegg om reseksjonering ved endring av bruksformål

Fjerde ledd gjelder når hjemmelshaver har søkt om å endre bruksformål fra bolig til næring eller omvendt etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d) (søknadspliktig bruksendring). Kommunen har dermed adgang til å kreve reseksjonering når en seksjon endrer formål etter vedtak om bruksendring. Bakgrunnen for at denne bestemmelsen ble tatt inn i eierseksjonsloven av 2018, er at kommunen skal kunne forsikre seg om at bruksendringsvedtaket følges opp gjennom å pålegge reseksjonering.

Kommunen kan først kreve reseksjonering etter denne bestemmelsen etter at kommunen har fattet vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d. Det vil si at kommunen kan kreve reseksjonering så snart det er gitt tillatelse til bruksendring. Kommunen trenger altså ikke å vente med å kreve reseksjonering til eventuelle bygningsmessige arbeider er ferdige og avsluttet med ferdigattest.

Kommunens bygningsmyndigheter mottar en søknad om bruksendring for å få mulighet til å vurdere om den påtenkte bruken er i tråd med gjeldende krav eller berører hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta. Dersom søknaden oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen, skal det gis tillatelse til bruksendring. For å kunne avslå søknaden, må kommunen vise til en avslagshjemmel i plan- og bygningslovgivningen. Utgangspunktet

er at kommunen kan stille vilkår i en bruksendringstillatelse innenfor rammen av det plan- og bygningsloven skal ivareta. Reseksjonering reguleres i eierseksjonsloven, og formålet er blant annet å sikre samsvar mellom det som er bygget/endret i et eierseksjonssameie og offentlige registre. Dette er et hensyn som faller utenfor rammen av det plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Plan- og bygningsloven gir dermed ikke hjemmel til å oppstille vilkår om reseksjonering i en byggetillatelse.

Til § 22 a Sammenslåing av eierseksjonssameier

Bestemmelsen trådte i kraft 1. januar 2021, men er i hovedsak videreføring av tidligere fjerde ledd i § 21. Bestemmelsen fastslår at to eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie, og redegjør for hvordan en sammenslåing skal gjennomføres.

Første ledd er ren videreføring av § 21 fjerde ledd første punktum. Se spesialmerknadene i [Prop. 39 L \(2016–2017\) s. 162](#).

Hovedregel om kvalifisert flertall på årsmøtet for å kunne vedta sammenslåing

Andre ledd slår fast at sammenslåing av ett eller flere eierseksjonssameier krever minst to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet. Sammenslåing kan også behandles på ekstraordinært årsmøte. Videre må alle sameiene som ønsker sammenslåing, vedta dette. Et vilkår for at et vedtak om sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier kan treffes med kvalifisert flertall, er at verdiforholdet mellom seksjonene og eierseksjonssameiene ikke blir endret.

Tidligere var det uavklart om et slikt vedtak alltid krevde samtykke fra alle seksjonseierne i alle eierseksjonssameiene. Et krav om enighet fra alle seksjonseiere gjorde det nærmest umulig å slå sammen eierseksjonssameier av en viss størrelse. Arbeidet med å innhente samtykke var ressurs- og tidkrevende, og én seksjonseier kunne alene stoppe prosessen, uten en nærmere begrunnelse. Se for øvrig [Prop. 144 L \(2019–2020\) om endringer i burettslagslova mv. \(rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige\) punkt 4](#).

Tredje ledd innebærer et unntak fra utgangspunktet om at det kreves samtykke fra alle seksjonseiere for å endre sameiebrøken. Bestemmelsen regulerer hvilke tilfeller det likevel er nødvendig med samtykke fra de seksjonseierne som blir berørt, og hvilke tilfeller det er nødvendig med enighet fra alle seksjonseiere. *Første punktum* bestemmer at dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte sameiene blir endret, kreves det samtykke fra de seksjonseierne som blir berørt av det. *Andre punktum* innebærer at det kreves enighet blant alle seksjonseierne i eierseksjonssameiene som ønsker sammenslåing, dersom sameiene ønsker å fastsette ny brøk etter andre prinsipper. Et eksempel kan være et prinsipp som gjør det mulig å omfordele eller endre verdier mellom seksjonseierne.

Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, følger det av bestemmelsen at arealet i hoveddelen, for eksempel bruksareal (BRA), skal legges til grunn for beregningen av nye sameiebrøker. Se eksempler og beregningsmodeller som er lagt frem i rapporten «[Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter](#)» punkt 2.3.6.3.3 B (s. 45 flg.).

Det utvidede sameiet vil etter sammenslåingen hefte for forpliktelsene som før sammenslåingen hvilte på de enkelte sameiene. Hver seksjonseier i det utvidede sameiet hefter for disse forpliktelsene etter den nye sameiebrøken.

Tinglyste rettigheter overføres med kontinuitet

Fjerde ledd er videreføring av § 21 tidligere fjerde ledd andre punktum. Se spesialmerkningene i Prop. 39 L (2016–2017) s. 162.

Så lenge bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet ved sammenslåingen og flyttes over på det tilhørende nye seksjonsnummeret. At de tinglyste rettighetene «beholder» sin prioritet, betyr at de overføres med kontinuitet. Dette innebærer blant annet at det ikke kan komme mellomliggende utleggspant eller andre disposisjoner som kan forrykke de eksisterende prioritetsforholdene på grunnboksbladene i forbindelse med sammenslåingen.

Sammenslåingsprosessen inkluderer ett bestående og minst ett utgående eierseksjonssameie. Det bestående eierseksjonssameiet må resekjoneres og utvides med seksjonene fra det utgående eierseksjonssameiet. I det bestående eierseksjonssameiet skjer det ingen endring av seksjonsnumre, grunnbokshjemler eller tinglyste rettigheter på de enkelte seksjonene. I det eller de eierseksjonssameiene som skal utgå, må seksjonene omnummereres og de tinglyste rettighetene og hjemmelsforholdene flyttes over til den nye seksjonen i det eierseksjonssameiet som skal utvides og bestå. Etter regelen her gjøres dette med kontinuitet i hjemmelsforhold og tinglyste rettigheter når vilkåret om at bruksenheten ikke endres er oppfylt.

Så fremt vilkåret om at bruksenheten ikke endres ved sammenslåingen, kreves ikke samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon, verken i det utgående eller bestående eierseksjonssameiet. Med «samtykke» siktes det til kravet etter gjeldende rett om at pantavere og andre rettighetshavere må utstede erklæring om sletting av rettigheten, samt nye dokumenter som beskriver retten som skal tinglyses på nytt, for eksempel pantedokumenter. Formuleringen «tinglyst rettighet» omfatter alle rettigheter som er tinglyst på seksjonen, herunder panteretter, og er således videre enn pantebegrepet i § 20 fjerde ledd og § 21 tredje ledd.

Nye vedtekter må vedtas senest samtidig med vedtak om sammenslåing

Femte ledd slår fast at nye vedtekter for det utvidede sameiet må vedtas senest samtidig med vedtaket om sammenslåing. Vedtektene vil være det styrende dokumentet i sameiet, og de fastsetter sammen med loven hvilke regler som gjelder. Det er derfor sentralt at de nye vedtektene inngår som en del av vedtaksgrunnlaget ved avgjørelsen av om det skal skje en sammenslåing eller ikke.

Videre fastslår bestemmelsen at de nye vedtektene skal vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Sjette ledd gir departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler i forskrift om hvordan sammenslåing praktisk skal gjennomføres. Departementet har pr. juli 2023 ikke gitt slik forskrift.

Til § 22 b Plan for sammenslåing

Det er viktig at seksjonseierne kan ta godt informerte valg når de skal avgjøre om de ønsker at sameiet skal slå seg sammen med ett eller flere andre sameier. Paragraf 22 b trådte i kraft 1. januar 2021, og oppstiller minstekrav om hva som må legges frem for årsmøtet. Slike minstekrav skal også gjøre en sammenslåingsprosess enklere for styrene.

Første ledd oppstiller minstekrav for hva innkallingen til årsmøtet skal inneholde. Det kan i tillegg være annen informasjon som bør legges frem på årsmøtet dersom det er relevant for seksjonseierne å få denne informasjonen før avgjørelse om sammenslåing blir tatt.

Bokstav a bestemmer at de sameiene som skal slås sammen må føres opp med gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Bakgrunnen for dette er at det ikke skal være tvil om hvilke eiendommer vedtaket gjelder.

Bokstav b bestemmer at det må legges ved et forslag til vedtekter til det nye sameiet. Vedtektene vil være det styrende dokumentet i sameiet, og de fastsetter sammen med loven hvilke regler som gjelder. Det er derfor sentralt at de nye vedtektene inngår som en del av vedtaksgrunnlaget ved avgjørelsen av om det skal skje en sammenslåing eller ikke.

Bokstav c stiller krav om at utregningen av sameiebrøkene i det utvidede sameiet blir lagt frem for årsmøtet. Sameiebrøken er helt sentral i eierseksjonssameier. Brøken fastsetter de innbyrdes verdiforholdene og gir uttrykk for det proratariske ansvaret seksjonseierne har for fellesforpliktelser. Paragraf 22 a tredje ledd avgrenser hvordan ny brøk kan fastsettes dersom et kvalifisert flertal skal kunne vedta sammenslåing. Derfor er det avgjørende å synliggjøre utregningen av ny brøk, slik at det er mulig for seksjonseierne å etterprøve at disse reglene er fulgt.

Bokstav d bestemmer at siste årsregnskap, siste årsmelding og revisjonsmelding fra sameiene som skal slås sammen, skal legges frem. Kravet må ses i sammenheng med at alle seksjonseiere etter sammenslåingen hefter for forpliktelsene til de sammenslåtte sameiene fra tiden før sammenslåingen. Fremlegging av slik dokumentasjon kan kaste lys over omfanget av forpliktelser som følger med en sammenslåing.

Andre ledd gir departementet hjemmel til å gi forskrifter om standardisering av søknadsskjema for sammenslåing. Departementet har pr. juli 2023 ikke gitt slik forskrift. Ved sammenslåing av eierseksjonssameier kan søknadsskjema for reseksjonering benyttes.

2.5 Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

Til § 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Bestemmelsen sier at ingen kan kjøpe eller på annen måte «erhverve» flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Stortinget fattet i 2017 følgende «anmodningsvedtak» til regjeringen (nr. 707, 29. mai 2017):

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som sikrer at Stortingets intensjon med en ervervsbegrensning i boligsameier blir fulgt.»

Departementet fulgte opp anmodningsvedtaket med et lovforslag (*Prop. 36 L (2018-2019)*). Stortinget har vedtatt lovforslaget og lovendringene trådte i kraft 1. januar 2020. Det innebærer at regelen nå er utvidet, slik at også «indirekte» erverv, ved at nærstående og/eller selskaper kjøper flere enn to boligseksjoner, omfattes av bestemmelsen.

Det følger av *første ledd* at forbudet bare gjelder erverv av boligseksjoner. Dette innebærer at samme person — eller selskap — kan erverve et ubegrenset antall næringsseksjoner i ett og samme sameie.

Hva betyr det «å erverve»?

Det finnes flere måter å erverve – eller tilegne seg – en boligseksjon på, men den klart vanligste måten er ved å kjøpe.

Paragrafen forbyr ikke å *eie* flere enn to boligseksjoner. Den som seksjonerer, kan derfor fortsatt eie alle seksjonene.

Fusjon og fisjon av aksjeselskaper regnes ikke som «erverv» i bestemmelsens forstand. Etter aksjelovene fra 1997 bygger både fusjons- og fisjonsreglene på et kontinuitetsprinsipp. Konsekvensen av dette er at fusjon og fisjon ikke skal regnes som et «erverv» etter regelen her – forutsatt at de samme eierinteressene står bak den som overdrar og den som erverver.

Kartverket håndhever forbudet

Kartverket skal nekte å tinglyse skjøtet dersom erververen allerede har ervervet to boligseksjoner i sameiet. Søkeren skal bekrefte ved egenerklæring at ervervet ikke kommer i strid med regelen.

Tre kategorier med unntak

I *fjerde ledd* er det gjort flere unntak fra forbudet i første ledd.

For det første gjelder ikke forbudet for fritidsboliger.

For det andre gjelder ikke forbudet når ervervet skjer på noen nærmere bestemte måter:

- Unntaket for *ekspropriasjon* gjelder i alle tilfeller der det foreligger vedtak om å ekspropriere seksjonen eller eiendommen.
- Unntaket for *arv* gjelder både legalarv (arv etter loven) og testamentarv.
- Unntaket for *arveforskudd* gjelder bare når erververen er livsarving. Dersom unntaket også skulle gjelde for testamentarv, ville forbudet lett kunne omgås.
- Unntaket for *en kreditors erverv for å redde sin fordring*, svarer til burettslagslova § 4-2 annet ledd og må tolkes på samme måte. Vilkåret om at ervervet må skje for å redde sin fordring, vil si at salg til høyere pris enn pantekravet og foranstående panteheftelser fremstår som umulig. I motsetning til bestemmelsen i burettslagslova, er det ikke krav om at kreditor videreselger seksjonen innen to år.

For det tredje gjelder ikke forbudet for visse subjekter:

- Borettslag, staten, fylkeskommuner og kommuner.
- «Selskaper» og «organisasjoner» som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune, dersom selskapet eller organisasjonen har til formål å skaffe boliger. Loven krever ikke at boligene skal være tiltenkt spesielle grupper av boligsøkere, for eksempel

vanskeligstilte. Et kommunalt boligselskap kan derfor erverve et ubegrenset antall boligseksjoner for å leie ut disse til boligsøkere generelt.

- Institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål. Vilåret er at de har til formål å skaffe boliger. Et eksempel på et samfunnsnyttig formål, kan være en student-samskipnad som skal leie ut til studenter.
- En arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte. En «arbeidsgiver» er enhver som har ansatt en arbeidstaker for å utføre arbeid i sin tjeneste, jf. også definisjonen i arbeidsmiljøloven § 1-8 annet ledd.

Til § 26 annet ledd Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne

Innledning

Formålet med regelen er å sikre at plasser som kommunen har krevd tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne med hjemmel i [byggteknisk forskrift \(TEK 17\) § 8-8](#) første ledd, blir gjort tilgjengelige for beboere som faktisk har behov for dem.

Pålegg om bytteordning eller lignende

Første punktum pålegger sameiene å ha bestemmelser i vedtektene om bytteordning eller lignende, som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

Styret har etter *annet punktum* en plikt til å pålegge en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Departementet har i sak [17/4221](#) kommet til at også andre i seksjonseierens husstand og en leier av seksjon som har en funksjonsnedsettelse har krav på å få byttet til seg en tilrettelagt plass, dersom vilkårene ellers er oppfylt. I alle tilfeller forutsetter retten til å få byttet til seg en tilrettelagt parkeringsplass at personen med nedsatt funksjonsevne disponerer en parkeringsplass fra før.

For eierseksjonssameier som etableres etter 1. januar 2018 skal en slik bytteordning være i vedtektene ved opprettelsen av sameiet. Departementet har i sak [18/558](#) uttalt at kommunen ikke har som oppgave å vurdere eller godkjenne vedtektene som ligger vedlagt seksjoneringsøknaden. Kommunen bør imidlertid gi søkeren informasjon om kravet, slik at vedtektene kan utformes i tråd med loven.

Sameiet bestemmer selv hvordan behovet skal dokumenteres

Bestemmelsen stiller ikke spesielle krav til hvordan personen skal dokumentere at han har behov for en tilrettelagt plass. Sameiet kan selv bestemme hvor strenge dokumentasjonskrav det vil stille. Sameiet kan for eksempel kreve at vedkommende har en parkeringstillatelse fra kommunen, eller det kan kreve legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen. Sameiet kan også velge ikke å stille krav om dokumentasjon, for eksempel der det er helt åpenbart at den som søker om å få bytte plass, har en funksjonsnedsettelse som kvalifiserer for tilrettelagt plass.

Personen som krever tilrettelagt plass må disponere en «vanlig» plass i utgangspunktet

Tredje punktum presiserer at bytteretten bare gjelder dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det innebærer at personen må ha tilegnet seg retten til å bruke parkeringsplass på vanlig måte ved å kjøpe en seksjon med parkeringsplass. Retten til å bytte til seg en tilrettelagt parkeringsplass gjelder uavhengig av hvordan parkeringsplassen er organisert (næringsseksjon, tilleggsdel, fellesareal). Også

husstandsmedlemmer til den som disponerer parkeringsplass, eller leier av seksjon som disponerer parkeringsplass, kan påberope seg bytterett. *Fjerde punktum* fastslår at retten til å bruke tilrettelagt plass bare varer så lenge behovet tilsier det.

Departementet har i sak [19/4647](#) uttalt at «alminnelige rimelighetsbetraktninger må lede til at den som blir pålagt å bytte bort en plass han har oppgradert med ladestasjon (eller lignende) kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til.» Asker og Bærum tingrett har i en rettskraftig avgjørelse 14. januar 2020 (TAHER-2019-77474) sluttet seg til departementets synspunkter.

Endring av vedtekten krever enighet, og kommunen har veto rett

For å sikre retten for de som trenger tilrettelagt plass, slår *femte punktum* fast at vedtekten ikke kan endres uten at alle seksjonseierne er enige. Regelen i *sjette punktum*, som gir kommunen veto rett mot vedtektsendring, skal ivareta samme formål. *Syvende punktum* pålegger sameiet å registrere vedtekten i Foretaksregisteret, slik at den får rettsvern mot godtroende kjøpere.

Sameiene må innføre vedtektsbestemmelsene innen 1. januar 2019

Kravet om å innføre vedtekter som sikrer at plassene gjøres tilgjengelige, gjelder også for etablerte sameier og uavhengig av om parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler eller fellesareal. Det følger av overgangsbestemmelsen § 67 fjerde ledd at vedtektene må være på plass innen ett år etter lovens ikrafttredelse 1. januar 2018. Kommunene kan være behjelpelige med å gi sameiene og deres forretningsførere opplysninger de måtte trenge for å få vedtektene på plass. Det kan for eksempel være at sameiene trenger innsyn i eldre byggesaker for å finne ut om kommunen har krevd at sameiet skulle ha tilrettelagte plasser.

Utgitt av:
Kommunal- og distriktsdepartementet

Kontakt: postmottak@kdd.dep.no

Publikasjonskode: H-2503 B
Forsidebilde: Colourbox

Design: Departementenes sikkerhets- og
serviceorganisasjon 07/2023