



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Til interesserte

Deres ref

Vår ref
02/2825 B HA

Dato
05.04.2002

RUNDSKRIV OM SEKSJONERING AV FAST EIGEDOM


I 1998 kom det ut et rundskriv H-3/98 om seksjonering av fast eiendom etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).


I 1999 kom det et rundskriv H-1/99 som korrektiv til H-3/98.

I 2000 kom det et rundskriv H-5/00 som korrektiv til H-3/98 og H-1/99.

Rundskriv H-3/98 finnes ikke lenger på lager, og i påvente av ny revisjon og trykking av nytt rundskriv har vi mangfoldiggjort de tre ovennevnte rundskrivene i ett.
Hvis dere ønsker flere kopier kan dere gjerne kopiere selv, eller henvende dere til Bolig- og bygningsavdelingen på telefon 22 24 71 01.

Med hilsen


Harald Assev (e.k.)
seniorrådgiver


Mette Stenwig
seniorsekretær

Vedlegg



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

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

Om seksjonering av fast eiendom

Justert utgåve

23. april 1998

Snr 98/3782 B

KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET
Bustad- og bygningsavdelinga

Til
Kommunane
Fylkesmennene
Tinglysingsembeta

Føreord – justert utgåve

Fleire års arbeid med revisjon av eigarseksjonslova av 1983 er no avslutta. Resultatet har blitt ei heilt ny lov, som – saman med forskrifter – tok til å gjelde frå 1. januar 1998.

Eit av hovudmåla med revisjonen har vore å skape eit betre og klårare regelverk for seksjonering av eigedomar. Det er også lagt vekt på å leggje tilhøva betre til rette for drift og administrasjon av eigarseksjonssameige.

Det er viktig å merke seg at etter den nye lova skal kommunane kontrollere om dei materielle vilkåra er til stades og gje løyve til seksjonering. Er vilkåra i lova oppfylt, har rekvirenten krav på få løyve til å seksjonere. Etter lova vil partane kunne påklage kommunens vedtak til departementet, som har valt å delegere kompetansen til fylkesmennene. Følgjeleg har både kommunane og fylkesmennene fått nye oppgåver.

I rundskriv H-32/97 av 18. desember 1997 ga departementet ei innføring i føresegnene som regulerer oppretting av eigarseksjonar. Rundskrivet var gjeve ut på bokmål og ei utgåve på nynorsk skulle kome etter. Den utgåva som no føreligg er noko justert i høve til rundskrivet H-32/97.

Departementet har mellom anna teke med ein nærare omtale av eigarseksjonslova § 2, samt justert noko av omtalen på sidene 11, 12, 14, 20-23 og 25 sml omtalen i H-32/97 på sidene 10, 11, 12, 18-19, 21 og 22. Elles er innhaldet i denne utgåva i hovudsak det same som i H-32/97. Departementet byter likevel rundskriv H-32/97 ut med dette rundskrivet.

Vi ønskjer alle lykke til med bruken av regelverket!

Bustad- og bygningsavdelinga,

Inger Vold Zapffe

Inger Vold Zapffe e.f.
avdelingsdirektør

Signy Volden

Signy Volden

Innhald

1. INNLEIING	5
Ikraftsetjing – overføring av kompetanse til fylkesmannen	5
Tidlegare lov og rundskriv	5
2. ENKELTE HOVEDPUNKT I LOVA	6
3. SEKSJONERING	8
3.1. Innleiing	8
3.2. Seksjoneringskompetanse	8
3.3. Kva seksjoneringa kan gå ut på - vilkår	9
3.4. Gjennomføring av seksjoneringa - sakshandsaming	14
3.4.1 Innleiing	14
3.4.2 Kravsmål om seksjonering	14
3.4.3 Kommunens handsaming av kravsmålet om seksjonering ...	17
3.4.4 Løyve til seksjonering	18
3.4.5 Gebyr	22
3.4.6 Klage	24
3.4.7 Registrering og tinglysing	25
3.5. Reseksjonering	25
4. TILHØVET TIL ANDRE LOVER	27
4.1 Tilhøvet til delingslova	27
4.2 Endringar i andre lover	28
5. OVERGANGSREGLAR	28
Vedlegg:	
1. Lovtekst eigarseksjonslova	29
2. Forskrift om bruk av blankett ved kravsmål om seksjonering av fast eigedom	40
3. Forskrift om standardisert oppsett for blankettar til tinglysing	41
4. Framlegg til orientering til leigarane som nemnt i § 9 tredje ledd ...	43
5. Skjema for kravsmål om seksjonering	46

LOV OM EIGARSEKSJONAR

1. INNLEIING

Når lova tek til å gjelde – overføring av kompetanse til fylkesmannen

Ny lov om eigarseksjonar tok til å gjelde 1. januar 1998.

Lova er omhandla i følgjande dokument:

Ot prp nr 33 (1995-96)

Innst O nr 57 (1996-97)

Besl O nr 78 (1996-97)

Vi gjer merksam på at Stortingets handsaming førte til ein del endringar i dei framlegga som Regjeringa la fram.

– Ved kgl res 5. desember 1997 blei det vedteke at den kompetansen som er lagt til departementet i eigarseksjonslova § 7 fjerde ledd, § 9 fjerde ledd og § 10, blir lagt til Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhald av eigarseksjonslova § 10 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 11. desember 1997 gjort følgjande vedtak:

Den kompetansen departementet har etter § 10 i eigarseksjonslova blir overført til fylkesmannen. Føresegna regulerer adgangen til å avgjere klager på løyve til eller avslag på krav om seksjonering som er gjort av kommunen.

Ved forskrift 18. desember 1997 har Justisdepartementet endra § 6 i forskrift 1. november 1995 nr 869 om standardisert oppsett for blankettar til tinglysing. Forskrifta § 6 stiller krav til innhaldet i kravsmålet om seksjonering. Forskrifta tok til å gjelde 1. januar 1998. Forskrifta følgjer med som vedlegg 3.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har i medhald av eigarseksjonslova § 7 fjerde ledd fastsett forskrift 17. desember 1997, om at kravsmålet om seksjonering til tinglysing, også skal nyttast i samband med den kommunale handsaminga av saka. Forskrifta følgjer som vedlegg 2.

Forskrifta tok til å gjelde 1. januar 1998.

Tidlegare lov og rundskriv:

Samstundes med at den nye eigarseksjonslova blei vedteken, blei lov 4. mars 1983 nr 7 om eigarseksjonar oppheva. Den nye lova gjev reglar om kva som skal gjelde i ein overgangsperiode. Frå det same tidspunktet kom rundskriv H-32/97 i staden for rundskriv H-14/83 av 19. april 1983.

Hovudinnhaldet i rundskrivet

Dette rundskrivet vil først og fremst ta føre seg reglane for oppretting av eigarseksjonar. Føresegnene om dette finn ein i kapittel II i lova. For å skape oversyn vil vi i dette rundskrivet kort presentere andre hovudpunkt i lova.

2. ENKELTE HOVEDPUNKT I LOVA

Kap I – Innleiande føresegner

Kapitel I inneheld mellom anna reglar om bruksområdet til lova, og ein definisjon av kva ein eigarseksjon er.

Definisjon av eigarseksjon

Ein eigarseksjon er etter lova § 1 første ledd andre punktum ein sameigepart i ein bygd eigedom, med tilknytt einerett til bruk av ein av fleire bustader eller andre brukseiningar i eigedommen. Ein bustad vil i lova seie så vel heilårsbustad som fritidsbustad, jf tredje ledd. Ein eigarseksjon er sett saman av ein ideell eigarpart i eigedommen og ein tilknytt einerett til bruk av ei bestemt brukseining. Sameigeretten til seksjonseigaren gjeld for heile eigedommen, med grunn og alle bygningar. Ein eigarseksjon er difor ingen sjølvstendig eigedom, berre ein del av ein slik eigedom. I eit eigarseksjonssameige vil eigedommen vere eit gardsnummer (gnr), bruksnummer (bnr) og eit seksjonsnummer (eitt seksjonsnummer for kvar seksjon). Seksjonseigarane er såleis ikkje grannar i høve til grannelova og plan- og bygningslova; dei er sameigarar av ein eigedom.

Bruksområde

Det framgår av § 1 første ledd første punktum at lova berre skal gjelde for eigarseksjonar som er oppretta etter føresegnene i kapittel II om seksjonering eller på tilsvarende måte før lova tok til å gjelde. Lova gjeld også for lovleg oppretta sameige, der det til kvar sameigepart er knytt særskild eigedomsrett til ei brukseining i eigedommen, jf § 1 andre ledd.

Andre sameigeformer/ -esl § 2

Det er ikkje lov til å etablere liknande sameigeformer for bustader. Føremålet med dette er dels å sikre at reglane om lovas standardkrav og leigarens kjøperett ikkje blir omgått, og dels å hindre at det blir etablert eigeformer som framstår som lite oversiktlege.

Esl § 2 første ledd fastset at det ikkje gyldig kan avtalast at ein sameigar i bygd eigedom med fleire brukseiningar skal ha einerett til bruk av ein bustad i eigedommen for meir enn ti år. Får brukaren sameigepart i eigedommen ved avtale etter at bruksretten er stifta, kan bruksretten berre gjerast gjeldande for den tida som står att.

Forbod mot pantsetjing

Det vil vidare ikkje vere lov å avtale panterett i sameigepartar i eigedommar som ikkje er seksjonert på lovleg måte, jf § 2 andre ledd. Ei slik pantsetjing vil være ugyldig. Føremålet er å gjere skiping av liknande eigeformer lite attraktive gjennom å vanskeleggjere finansieringa.

Esl § 2 andre ledd fastset såleis at det ikkje gyldig kan avtalast panterett i sameigepart i bygd eigedom med fleire brukseiningar dersom sameigaren har einerett til bruk av ein bustad i eigedommen, med mindre det er gjennomført seksjonering som nemnt i § 1 første eller andre ledd. Dette gjeld sjølv om bruksretten er stifta for kortare tid enn ti år.

Bortfall av panterett

Bli bruksrett som nemnt i esl § 2 andre ledd stifta etter at sameigeparten er pantsett, kan panthavar krevje pantekravet innfridd. Pantekravet fell bort dersom ikkje panthavar – innan tre månader etter at panthavaren blei eller burde vorte kjent med bruksretten- krev tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tek rettslege steg for å få nødvendig tvangsgrunnlag, og følgjer opp kravet om tvangsdekning innan unødig opphald. Dette er fastsett i esl § 2 tredje ledd.

Særskilt om overgangsreglar

Panteretten fell likevel ikkje bort dersom bruksretten blir avvikla eller det blir gjennomført seksjonering etter lova, jf tredje ledd tredje setning.

Dei forboda som er omtalt ovafor, skal ikkje ha tilbakeverkande kraft. Esl § 47 første ledd slår fast at reglane i esl § 2 første og andre ledd ikkje gjeld der bruksretten er stifta før lova tok til å gjelde.

Det avgjerande er såleis om det er stifta ein varig einerett til bruk av bustaden før lova tok til å gjelde. Om ein slik rett ligg føre, må avgjerast i det konkrete tilfellet. Ligg ein slik rett føre, vil den normalt også kunne omsetjast og avhendast. Avhending er i seg sjølv ikkje stifting av ny bruksrett som fører til at forboda skal gjelde.

Utviding, fornying og forlenging skal derimot reknast som stifting av ny bruksrett dersom brukaren ikkje hadde krav på endringa, jf esl § 47 første ledd andre setning, då vil esl § 2 gjelde. I det enkelte tilfellet lyt ein ta stilling til om ei slik stifting ligg føre.

Den nemnde overgangsregelen fører med dette til at der varig einerett til bruk av ein bustad i eigedommen er stifta før lova tok til å gjelde, kan sameigepart seinare bli etablert og kan pantsetjast, avhendast m.v. utan hinder av forboda i esl § 2. Det avgjerande er ikkje om sameigeparten blir etablert før eller etter at lova tok til å gjelde.

Esl § 47 første ledd tredje setning slår vidare fast at forbodet mot å avtale pant og bortfall av panterett, som omhandla i esl § 2 andre og tredje ledd, ikkje har tilbakeverkande kraft på panterettar som har fått rettsvern før dei nye reglane tok til å gjelde. Panterett i ein sameigepart, som har fått rettsvern før lova tok til å gjelde, vil såleis ikkje bli ramma av evt. pantebortfall som nemnt i § 2 tredje ledd, sjølv om einerett til bruk av ein bustad blir stifta etter at lova tok til å gjelde.

Tinglysingsdommarens kontroll i forhold til esl § 2

Når det gjeld tinglysingsdommarens kontroll i forhold til reglane i esl § 2, blei det sagt i Ot.prp nr 33 (1995-96) side 15:

«Departementet legger til grunn at utgangspunktet her som i andre sammenhenger vil være at tinglysingsdommeren bare i begrenset grad vil ha plikt til å føre kontroll med det materielle innhold av disposisjoner som ønskes tinglyst, men at det likevel er adgang til å nekte tinglysing av disposisjoner som antas å være ulovlige. Eventuell tinglysing har ingen betydning for gyldigheten av disposisjonen.»

Kap II – Seksjonering

Kapittel II i lova har føresegner om korleis eigarseksjonar blir skipa. Her er det innført krav om at kommunen skal gje løyve før eigedommen blir seksjonert. Føremålet er å sikre at vilkåra i lova om seksjonering blir oppfylt. Lova vidarefører det formelle ansvaret som tinglysingsdommaren har for at skipinga har gått føre seg på ein lovleg måte. Reglane for seksjonering blir nærare gått gjennom under punkt 3 nedanfor.

Føretaksregistrering

Føresegna i § 11 slår mellom anna fast at eit sameige med ni eller fleire seksjonar skal registrerast i Føretaksregisteret. Sameige med åtte eller færre seksjonar kan registrerast, utan at dette er påbode. Eigarseksjonssameige som er seksjonert før lova har teke til å gjelde, er ikkje omfatta av plikta til å late seg registrere.

Kap III – Kjøperett for leier av bustad

Kapittel III har føresegner om kjøperett for leigar av bustad i eigedom som blir seksjonert.

Kjøperett

Den som leiger ein bustad i eigdommen som er seksjonert har rett til å kjøpe den bustaden som blir leigd, jf § 14 første ledd. Det er likevel nokre leigarar som ikkje har kjøperett, mellom anna framleigarar. Lova påbyr eigaren å setje fram kjøpetilbod til alle leigarar med kjøperett, jf § 15. Lova inneheld også reglar om korleis kjøpet skal gå føre seg og korleis ein skal fastsetje prisen, jf § 16 osb.

Ein leigar med kjøperett kan alternativt velje å halde fram med leigeforholdet. Dei rettane eigaren har etter leigeavtalen vil halde fram å gjelde, jf § 18. Dette gjelder likevel ikkje retten til å bytte etter husleigelova (16. juni 1939 nr 5) § 32a. Denne retten fell bort ved første overføring av seksjonen etter at seksjoneringa er gjennomført.

Kap IV – IX Drift av sameiget m.m.

Dei andre kapitla inneheld i hovudsak reglar om drift av eit eigarseksjonssameige.

Kapitel IV inneheld reglar om forholdet mellom sameigarane. Dette omfattar mellom anna reglar om fysisk og rettsleg råderett, plikt til vedlikehald, fordeling og ansvar for fellesutgifter, panterett for dei skyldnadene som sameigaren har og reglar om åtgjerd ved mishald.

Kapittel V har føresegner om den kompetansen sameigarane har til å gjere vedtak, medan kapittel VI og VII har nærare føresegner om sameigarmøte og styret.

I kapittel VIII er det fastsett reglar for rekneskap og revisjon av eigarseksjonssameige, medan det i kapittel IX er teke inn overgangsføresegner og føresegner om oppheving og endring av andre lover.

3. SEKSJONERING

3.1. Innleiing

Reglane om korleis ein kan opprette eigarseksjonar står i kapittel II i lova. Kravet om at kommunen må gje løyve før ein eigedom kan blir seksjonert ved tinglysing, er nytt i forhold til tidlegare lov. Vilkåra for at ein eigedom kan bli seksjonert, er også noko endra i forhold til tidlegare lov. Det same er det med føresegnene om korleis sjølve gjennomføringa av seksjoneringa skal gå føre seg.

I dei følgjande punkta blir reglane om korleis ein oppretter eigarseksjonar gjennomgått. Framstillinga byggjer i hovudsak på merknadene gjeve til føresegnene i Ot prp nr 33 (1995-96), i tillegg til Innst O nr 57 (1996-97).

3.2. Seksjoneringskompetanse

Kompetansen til å kontrollere om vilkåra for seksjonering er til stades, og kompetansen til å skipe eigarseksjonar, er delt mellom kommunen og tinglysingsdommaren. Om ansvarsdelinga mellom tinglysingsdommaren og kommunen blir det sagt i Innst O nr 57 (1996-97) side 7:

«...Etter komiteens mening bør kommunen stå for vurdering og kontroll av seksjoneringsbegjæringen i forhold til de materielle vilkårene for seksjonering angitt i §§ 6 og 8. Og komiteen forutsetter at kommunens tillatelse

legges til grunn ved den videre registrering og tinglysing. Men ellers mener komiteen at det må være riktig å la tinglysingsdommeren formelt ha ansvaret for opprettelsen sammen med hjemmelshaver.»

Tinglysing

Føresegna i § 5 slår dermed fast at eigarseksjonar blir oppretta ved tinglysing av eit kravsmål om seksjonering etter føresegnene i kapittel II. Følgjeleg er det sjølve tinglysinga som er skjæringstidspunktet for når ein eigarseksjon skal reknast for å vere oppretta.

Løyve frå kommunen

Men før seksjoneringa kan bli tinglyst, må kommunen ha gjeve løyve til dette. Dette framgår av lova § 9 og blir nærare omtalt nedanfor.

3.3. Kva seksjoneringa kan gå ut på – vilkår

Føresegna i § 6 handlar om korleis inndelinga av eignedommen kan gå føre seg, kva slags vilkår som blir sett til den enkelte brukseininga og kva slags avgrensingar som er til stades for å skipe brukseiningar – mellom anna kva slags del av eignedommen som må vere fellesareal, jf § 6 første og andre ledd.

Eitt gards- og bruksnummer

Det blir stilt krav om at den eignedommen som skal bli seksjonert berre omfattar eitt bruksnummer, jf § 6 tredje ledd. Dette fører til at alle bygningar som skal gå inn som ein del av sameiget, må høyre til eitt gards- og bruksnummer. Ligg bygningane på fleire bruksnummer, må det gjennomførast ei samanføyning før eignedommen kan bli seksjonert, jf § 6 tredje ledd.

Unntak i særlege tilfelle

Føremålet med denne regelen er å skape oversiktlege eigartilhøve – og å ta omsyn til at en seksjonering skal være ei varig ordning av nye einingar.

I særlege tilfelle kan kommunen gje samtykke til at seksjoneringa omfattar meir enn eitt bruksnummer, jf § 8 fjerde ledd. Ein skal ikkje gje samtykke utan at tinglysingsdommeren først har gjeve sitt skriftlege samtykke til dette, slik at omsynet til klårleiken i grunnboka ikkje i neste omgang fører til at seksjoneringa blir nekta tinglyst. Føresegna er ikkje meint å vere ein generell dispensasjonsheimel frå hovudregelen. Unntaket bør ein berre nytte der det viser seg å vere særskilt behov for å tillate seksjonering, til dømes der ein bygning er oppført på grunn som er festa av ulike eigarar, eller der eignedommen er samansett av dels festa og dels eigd grunn. Det må likevel vere eit krav at dei aktuelle eignedommene ligg samla. Unntaksføresegna er ikkje meint å gje adgang til å la eit eigarseksjonssameige vere samansett av til dømes fleire bruksnummer som ligg langt frå kvarandre i ulike deler av landet.

Sameigepart + brukseining

Ved seksjonering blir eignedommen delt opp i eigarseksjonar. I § 1 første ledd er det definert kva som er ein eigarseksjon, jf ovanfor under punkt 2. Av § 6 første ledd framgår det at det til kvar sameigepart skal vere knytt ein einerett til bruk av ei brukseining. Ei brukseining kan anten bli brukt til bustad (bustadseksjon) eller til eit anna formål (næringsseksjon).

Eignedommen må delast opp i like mange seksjonar som det er brukseiningar, jf § 6 fjerde ledd første punktum. Inneheld eignedommen til dømes fem leilegheiter, må alle fem leilegheitene inngå i seksjoneringa og utgjere egne brukseiningar.

Full oppdeling	Det er ikkje lov å halde enkelte brukseiningar utanfor seksjoneringa. Dette gjeld likevel ikkje for bustad for vaktmeister, som skal vere ein del av fellesarealet, jf nedanfor under omtalen av kva slags areal som skal vere fellesareal.
Samleseksjonar	Kravet om full oppdeling av eigedommen er heller ikkje til hinder for at det blir skipa samleseksjonar. Det vil seie at alle bustadene blir samla i ein eigen samleseksjon for bustader og/eller at alle andre brukseiningar blir samla i ein eigen samleseksjon for næring, jf § 6 fjerde ledd andre punktum. Vilkåret er at alle brukseiningar av ein kategori (bustad eller anna) går inn i den respektive samleseksjonen. Men det er likevel adgang til å til dømes å lage ein samleseksjon for bustad, medan alle brukseiningar for næring blir oppdelt i like mange enkeltseksjonar som det er slike brukseiningar i eigedommen, og omvendt.
Krav til den enkelte brukseining	I lova blir det stilt ei rekkje krav til kva som kan vere ei brukseining.
Hovuddel	<p>For det første skal alle brukseiningar ha ein hovuddel, som er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedommen, jf § 6 første ledd andre punktum. Typisk vil sjølve leilegheita i seg sjølv utgjere hovuddelen i ein bustadseksjon. Hovuddelen må vere ein konkret del av ein bygning. Følgjeleg kan hovuddelen ikkje vere samansett av fleire deler i fleire bygningar. Ein del av utearealet kan heller ikkje utgjere ein hovuddel i ei brukseining. Hovuddelen kan gjerne gå over fleire etasjar, men det må då vere ei innvendig trapp som knyter delane saman til ei samanhengande eining.</p> <p>Kravet i lova om at hovuddelen må vere ein klårt avgrensa og samanhengande del av bygget, vil normalt medføre at det skal vere til stades faste vegger, golv og tak, som skil hovuddelen frå andre typar areal. Dette kravet er likevel ikkje ufråvikeleg. Det kan difor ikkje tolkast inn noko absolutt krav om faste vegger i alle rom i ein hovuddel. I til dømes ein næringsseksjon kan det i enkelte tilfelle være aktuelt med meir eller mindre lausare markering på den eine sida, til dømes ei skyvedør som vender ut mot fellesarealet i eit kjøpesenter. Her må ein vurdere konkret kva som skal reknast for å vere ei avgrensa og samanhengande del. Eit absolutt krav for avgrensinga vil i alle tilfelle vere at denne er så klår at det ikkje oppstår tvil om kvar grensene går. Ein bør også ta omsyn til at inndelinga av brukseininga skal vere varig.</p>
Eigen inngang	Hovuddelen skal ha eigen inngang, jf § 6 første ledd tredje punktum. Tilkomsten til brukseininga skal ikkje gå føre seg ved bruk av andre brukseiningar; den skal gå føre seg frå fellesarealet. I enkelte tilfelle vil tilkomsten også vere frå ein annan eigedom, til dømes der ei bruks-eining har inngang direkte frå gateplanet.
Standardkrav til bustadseksjonar	I lova er det sett krav om at hovuddelen i ein bustadseksjon skal ha ein viss minstestandard, jf § 6 sjuande ledd. Kvar bustadseksjon skal ha eige kjøkken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Det vil seie at desse romma må liggje i same del av brukseininga, og at dei må kunne nåast utan å måtte passere fellesareal eller andre brukseiningar.
Bad og wc	I lova blir det også sett krav om at bad og wc skal være i eige eller egne rom, jf § 6 sjuande ledd andre punktum. Løysingar med dusjkabinett installert på kjøkkenet kan ein ikkje godta. Men bad og wc kan eventuelt

vere i same rom. Eit bad må vere eit våtrom, innreidd med dusj eller badekar, i tillegg til servant.

Kjøkken

Vidare må hovuddelen i kvar brukseining ha eige kjøkken, utan at det blir stilt krav om at dette skal være eit eige rom. Til dømes kan enkelte brukseiningar ha såkalla opne kjøkkenløysingar, der kjøkkenet meir eller mindre er knytt saman med stovearealet. Om kravet til kjøkken er oppfylt, må ein vurdere konkret. Mellom anna vil vurderinga vere avhengig av storleiken på brukseininga og den bruken den er tiltenkt å ha. I små leilegheiter, som normalt ikkje er meint å skulle huse familiar, vil kjøkkenløysingane kunne vere etter måten enkle. Likevel meiner departementet at ein må krevje at ein har høve til å koke der og at det er installert vatn og avløp. Dessutan bør ein kunne ha høve til å setje inn eit kjøleskåp.

Unntak for fritidsbustader og bustad i samleseksjon

Dei nemnde krava om minstestandard vil likevel ikkje gjelde for fritidsbustader eller for bustader som går inn i ein samleseksjon av bustader, jf § 6 sjuande ledd siste punktum. Ein av grunnane til at det blir tillate skipe samleseksjonar er for å gje innehavaren av heimelen til eigedommen adgang til å dele opp eigedommen i næringsseksjonar, sjølv om ikkje alle bustadene oppfyller standardkrava i lova. Men dersom ein samleseksjon for bustader seinare skal delast i enkeltseksjonar, blir det sett vilkår om at standardkrava skal vere oppfylt.

Tilleggsdeler

I tillegg til hovuddelen kan ei brukseining omfatte andre deler av eigedommen, jf 6 første ledd fjerde punktum. Dette kan vere areal i same bygning, til dømes ein terrasse eller ei lofts- eller kjellarbu. Men areala kan også liggje i andre bygningar, til dømes ein garasje plass i eit garasjebygg. Også deler av uteareala kan vere ein del av ei brukseining.

I lova blir det ikkje stilt krav om at desse tilleggsareala må henge saman. Det er heller ikkje stilt noko ufråvikeleg krav om at det skal vere eigen inngang frå fellesarealet. Men lova set grenser for kva slags areal som kan vere ein del av tilleggsareala, ved at visse areal må være fellesareal i eigarseksjonssameiget. Dette vil bli omtalt nærare nedanfor.

Føremålstenleg avgrensing

Det framgår av § 6 første ledd siste punktum at inndelinga av brukseiningar skal gje ei føremålstenleg avgrensing av dei enkelte brukseiningane. Dette kravet gjeld både i forhold til hovuddelen i brukseininga og for eventuelle tilleggsdeler. Om avgrensinga er føremålstenleg eller ikkje, må ein avgjere etter ei skjønnsmessig vurdering. Det er likevel føresett i førearbeida til lova at kravet ikkje skal handhevast for strengt. Som utgangspunkt og hovudregel må ein leggje til grunn at det er eigareren som fastset kva som skal utgjere dei enkelte brukseiningar og kva som er føremålstenleg avgrensing av desse.

I førearbeida til lova (Ot prp nr 33 (1995-96)) er det føresett at kommunen berre skal kunne nekte i dei klåre tilfella. Departementet meiner at eit klårt tilfelle kan liggje føre dersom inndelinga i brukseiningar omfattar ein eller fleire brukseiningar, til dømes bustader som ikkje er lovleg utbygde i høve til plan- og bygningslova, og brukseiningane heller ikkje kan bli godkjende. Det er etter departementets mening ikkje ei føremålstenleg avgrensing av dei enkelte brukseiningane dersom dei ikkje er eller kan bli godkjende etter plan- og bygningslova og såleis aldri kan nyttast til det føremål som er tenkt. Den enkelte kommune har likevel ikkje høve til å utvikle eit sett detaljerte reglar for korleis ein har lov til å

dele inn ei brukseining, til dømes ved krav om at brukseininga må vere av ein viss storleik.

Fellesareal

Dei delane av den seksjonerte eigedommen som ikkje går inn som ein del av brukseininga – det vil seie hovuddel og eventuelle tilleggsdeler –, vil vere fellesareal, jf § 6 andre ledd andre punktum. Etter lova vil ein seksjonert eigedom følgjeleg berre omfatte to typar areal: enten er arealet felles for alle brukseiningane (fellesareal), eller så er arealet delt opp i brukseiningar; det vil seie areal som eigaren av brukseininga har eine rett til å bruke.

Noko av arealet må vere fellesareal. Det er ikkje adgang til å knytte eine rett til bruk av fellesareal til nokre sameigepartar, jf § 6 andre ledd første punktum.

Kva som må vere fellesareal, er regulert i § 6 andre ledd tredje punktum osv. For det første må dei delane av eigedommen som er nødvendig til bruk for andre brukseiningar vere fellesareal. Vidare må areal som skal tene til felles behov for bebruarane og bygningane vere fellesareal, dersom dette er fastsett i føresegnar, vedtak eller løyve gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dette arealet kan såleis ikkje vere ein del av ei brukseining eller vere knytt til ei slik eining.

Areal nødvendig til bruk for andre

Areal som er nødvendig til bruk for andre brukseiningar, vil typisk kunne vere inngangsparti, korridorar, heisar og anna areal brukt til tilkomst, jf kravet om at hovuddelen i brukseininga må ha eigen tilkomst frå fellesareal. Dette arealet skal vere fellesareal.

Anna areal som skal tene til felles bruk for sameigarane

Fellesareal må også det arealet vere som skal tene til sameigaranes felles bruk – eller som skal gå inn som en del av drifta av eigedommen, jf § 6 andre ledd fjerde punktum. Dette kan mellom anna femne om bustad for vaktmeister, felles garasjeanlegg o.l. Det er berre bustad for vaktmeister som i fall kan leggjast ut som fellesareal. Men dette kravet gjeld berre når seksjoneringa finn stad. Difor kan sameigarane seinare kjøpe ein seksjon i sameiget til bruk for til dømes bustad for ein vaktmeister. Sameiget blir då ikkje forplikta til å gjere seksjonen om til fellesareal. Men ein vaktmeisterbustad kan ein likevel ikkje leggje ut som fellesareal dersom leigaren til denne eininga har kjøperett etter kapittel III i lova jf § 6 andre ledd siste punktum.

Reglar i plan- og bygningslova om arealbruk

Fellesareal må også slikt areal vere som med heimel i plan- og bygningslova er fastsett å skulle tene til felles behov for bygningane og dei som bur der. Dette vil til dømes kunne vere areal som skal tene som fullgod opphaldsstad i det fri for bebruarane, slik som leikeareal for barn eller oppstillingsplassar for bilar og sykklar. Ei slik regulering kan framgå av kommuneplanen, reguleringsplan, byggjeplan og tilhøyrande planføresegnar. Det same kan framgå av eit byggjeløyve eller eit pålegg. Men eigarseksjonslova gjev ikkje adgang til å kunne krevje at dette arealet skal bli opparbeida. Dette kan berre gjerast med heimel i føresegnene i plan- og bygningslova.

Det er vidare ein føresetnad at føresegnene om arealbruken gjeld i høve til den eigedommen med bygningar som skal seksjonerast, for at desse skal avgrense den retten eigaren har til å gjere deler av eigedommen til tilleggsdeler til brukseiningane. Ved seksjonering av ein eksisterande tomannsbustad som har ein biloppstillingsplass, kan denne leggjast til

ein av bustadene som tilleggsdel, sjølv om ein reguleringsplan føreset at det ved ei eventuell framtidig utbygging av eigedommen, skal vere fleire biloppstillingsplassar til kvar bustad. Latente krav til arealbruken, som først vil gjelde ved ei seinare, framtidig utbygging av eigedommen, vil såleis ikkje avgrense den retten eigaren har til å leggje areala til særskilt fastsette brukseiningar som inngår i seksjoneringa. Det avgjerande ved dette høvet er å unngå at areala, som alt er fastsett å skulle vere fellesareal for den eigedommen som blir seksjonert, blir omgjort til tilleggsdeler til brukseiningar.

Føremålet med seksjonen

I § 6 sjetle ledd første punktum blir det stilt krav om at det ved seksjoneringa skal fastsetjast om den enkelte seksjonen skal nyttast til bustad eller til eit anna føremål. Det vil seie om seksjonen skal nyttast til bustad (bustadseksjon) eller til anna føremål (næringsseksjon).

Ein bustadseksjon vil omfatte både heilårsbustader og fritidsbustader. Omgrepet næringsseksjon vil omfatte alt som ikkje er bustader, sjølv om det enkelte lokalet ikkje kan reknast som eit næringslokale i meir tradisjonell tyding av ordet.

Ut over dette er det ikkje adgang til å dele brukseininga ytterlegare opp etter føremål. Omgrepet garasjeseksjon etter eigarseksjonslova av 1983 har gått ut. Etter den nye lova er ein nøydd til å rekne ein seksjon for garasjeanlegg som ein næringsseksjon.

Krav om føremål i samsvar med plan- og bygningslova

Når føremålet med dei ulike seksjonane er fastsett, må desse vere i samsvar med gjeldande arealplanføremål, med mindre det er til stades løyve til anna bruk etter plan- og bygningslova, jf § 6 sjetle ledd andre punktum. Arealplanføremål kan framgå av reguleringsplanen, jf plan- og bygningslova § 25, eller av arealdelen i kommuneplanen, jf plan- og bygningslova § 20-4. Ei bruksendring kan vere ulovleg fordi bygningen er i strid med reguleringsplanen eller fordi det ikkje er til stades løyve der dette er nødvendig etter plan- og bygningslova.

Sameigebrøk

Ved seksjoneringa skal ein fastsetje ein sameigebrøk for kvar seksjon, jf § 6 åttande ledd. Sameigebrøken skal uttrykkje eigarparten i eigarseksjonssameiget, og vil mellom anna ha noko å seie for fordelinga av fellesutgifter og felles inntekter – om ikkje anna er fastsett i vedtektene.

Loven seier ikkje noko om korleis ein skal fastsetje denne brøken. Det står heller ikkje nemnt kva slags metodar for utrekning ein bør nytte m.m. Den tidlegare lova sa uttrykkjeleg at brøken måtte fastsetjast på grunnlag av arealet på brukseininga eller den innbyrdes verdien på den enkelte brukseining.

No må heimelshavaren sjølv velje korleis brøken skal fastsetjast. Lova føreset likevel at denne fastsetjinga ikkje går føre seg på grunnlag av vilkårleg handsaming, men at den brøken som blir fastsett, er konsekvent og gjev ein indre samanheng. Sameigebrøken bør avspegle det innbyrdes tilhøvet mellom storleiken og verdien for kvar brukseining. Det viktigaste er i alle høve at sameigebrøken blir fastsett på ein eintydig måte heilt frå byrjinga av. Det er også verdt å merke seg at ein sameigebrøk som eventuelt på ein einseitig måte går i favør av den opphavlege eigaren, kan bli ramma av føreseigna i avtalelova § 36. Det er domstolane som då må avgjere om brøken framstår som urimeleg.

Tidspunkt for seksjonering	I lova § 6 femte ledd er det gjeve føresegner om det nærare tidspunktet for seksjoneringa; det vil seie når ein eigedom kan seksjonerast.
Nybygg	Ein planlagt bygning skal først seksjonerast når det er gjeve byggjeløyve, jf § 6 femte ledd første punktum.
Byggjeløyve	Dersom byggjeløyvet blir gjeve etter reglane om stegvis byggjesakshandsaming, har departementet etter ei nærare vurdering kome til at det må vere godt nok for å seksjonere eigedommen at det er til stades rammeløyve etter plan- og bygningslova.
Eksisterande bygning – brukseiningar må vere ferdig utbygd	I utgangspunktet kan ein når som helst seksjonere ein bygning som alt er sett opp, såframt vilkåra i lova er oppfylt. Men det er ikkje adgang til å seksjonere brukseiningar som ikkje er ferdig utbygd på det tidspunktet seksjoneringa er meint å finne stad, jf § 6 femte ledd. Er det til dømes ønskeleg med ein bustadseksjon på loftet, må loftsbustaden byggjast ut før den kan gå inn som ein del av seksjoneringa.

I kravet «ferdig utbygd» vil liggje at brukseininga fysisk må oppfylle alle vilkåra som eigarseksjonslova inneheld. Dette må avgjerast konkret. Det er i denne samanheng ikkje noko krav om at det nødvendigvis må liggje føre ferdigattest etter plan- og bygningslova.

3.4. Gjennomføring av seksjoneringa – sakshandsaming

3.4.1 Innleiing

Etter den nye lova har kommunen fått i oppgåve å vurdere og kontrollere om lovas materielle vilkår for seksjonering er oppfylt. Etter at kommunen har gjeve løyve til seksjonering, kan ein tinglyse kravsmålet om seksjonering. Kommunen har også fått i oppgåve å utferdige det endelige teikningsmaterialet, som skal vere til stades i saka. Dessutan skal kommunen utføre enkelte andre oppgåver.

Kort om saksgangen

Kravsmålet må setjast fram overfor kommunen av den som har heimel til eigedommen. Lova regulerer nærare kva slags innhald kravsmålet skal ha og kva slags vedlegg som skal liggje ved, i tillegg til kva slags innhald vedlegga skal ha. Kravsmålet med vedlegg utgjør det materialet som skal danne grunnlag for kommunens handsaming av saka. Det er også dette materialet som skal følgje med ved den seinare tinglysing.

Under føresetnad av at lovas vilkår er oppfylt, vil heimelshavaren ha krav på å få løyve av kommunen til å seksjonere eigedommen. Lova tek nærare føre seg dei tilfella der kommen kan eller skal nekte å gje heimelshavaren løyve. Det vedtaket som kommunen gjer kan heimelshavaren påklage til overordna organ, som etter lova er departementet. Ved vedtak av 11. desember 1997 er kompetansen delegert til fylkesmenne.

Under føresetnad av at kommunane har gjeve løyve til seksjonering, skal kommunen sende kravsmålet med vedlegg til tinglysing. Tinglysingsdommaren skipar deretter eigarseksjonane ved tinglysing.

Nedanfor blir saksgangen gjennomgått steg for seg.

3.4.2 Kravsmål om seksjonering

Føresegna i § 7 slår fast kva kravsmålet om seksjonering skal innehalde, mellom anna kva slags opplysningar som skal leggjast fram, kva for ved-

legg ein krev og elles kva slags krav som blir stilt til innhaldet av desse m.m.

Kva kravsmålet skal innehalde

Kravsmålet skal vere underskrive av den som har heimel til eigedommen. Dette skal vere den som grunnboka peikar ut som innehavar. Har eigedommen fleire heimelshavarar, må alle skrive under kravsmålet dersom det skal vere gyldig. Er eigedommen festa, må både heimelshavaren og festaren underteikne.

Kravsmålet skal vidare innehalde opplysningar om nemninga på eigedommen, jf § 7 første ledd bokstav a. Nemninga vil her seie gards- og bruksnummer, eventuelt også festenummer. Kravsmålet skal også innehalde opplysningar om føremålet med den enkelte seksjonen, i tillegg til sameigebrøken for kvar enkelt seksjon, jf § 7 første ledd bokstav b og c.

Dessutan skal kravsmålet innehalde opplysningar om dei vedtektene som gjeld for sameiget, jf § 7 første ledd bokstav d. Dette har samanheng med at alle sameige skal ha vedtekter, jf § 28. Men vedtektene treng ikkje innehalde noko anna enn dei minstekrava som lova set. Det vil seie opplysning om eigedommens grunnboksnemning og kor mange medlemmer styret skal ha.

Det er ikkje meininga at kommunen eller tinglysingsdommaren skal ta stilling til innhaldet i vedtektene eller godkjenne desse. Det blir berre stilt krav om at vedtektene skal følgje saka, slik at sameiget seinare kan få slå fast kva som var dei opphavlege vedtektene då seksjoneringa fann stad.

Eigafråsegn

Saman med kravsmålet om seksjonering skal det liggje ved ei eigafråsegn om at krava i lova er oppfylt, jf § 7 tredje ledd. Denne fråsegna vil vere ein del av grunnlagsmaterialet når kommunen handsamar saka. Korleis fråsegna skal vere, vil gå fram av forskrift 1. november 1995 nr 869 om blankettar til tinglysing, jf § 6, jf omtalen nedanfor.

Vedlegg

Saman med kravsmålet om seksjonering skal det også følgje situasjonsplan over eigedommen og planteikningar, jf § 7 andre ledd.

Situasjonsplan

Situasjonsplanen skal vere over eigedommen. Det vil seie at planen må vise kvar eigedommen ligg. Ut frå situasjonsplanen skal ein kunne kontrollere at alle bygningane, som skal inngå i seksjoneringa, ligg på same gards- og bruksnummer. Er det aktuelt å søkje om unntak frå kravet om eitt gards- og bruksnummer, må situasjonsplanen klårt vise den samla eigedommen som sameiget skal vere samansett av.

Skal ubygde deler av eigedommen (uteareal) gå inn som ein tilleggsdel til nokre seksjonar, skal grensene tydeleg trekkjast opp i situasjonsplanen, jf § 7 andre ledd siste punktum. Grensene må klart og tydeleg vere merka av, og det må vere merkt av kva slags areal som skal høyre til kva slags seksjonsnummer.

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

Planteikningar

Saman med kravsmålet om seksjonering skal det også følgje med planteikningar over etasjane i bygningen, medrekna kjellar og loft, jf § 7 andre ledd første punktum. Og det må liggje ved planteikningar over alle bygningane som skal vere med i seksjoneringa. Dette gjeld også der bygningen berre skal vere fellesareal.

På planteikninga skal ein tydeleg merke av grensene for kvar brukseining, forslag til seksjonsnummer og kva kvart enkelt rom skal nyttast til, jf § 7 andre ledd andre punktum. Grensene mellom brukseiningane må vere merkt av på ein slik måte at det i ettertid ikkje oppstår tvil om kvar grensa går. I praksis blir det ofte nytta visse kontrastfargar ved markeringa av grensene. Det vil også vere råd å bruke ulike skraveringsmetodar.

Planteikningane bør vere av ein slik kvalitet at det klart går fram kva som er brukseiningar og kva som er fellesareal i bygningsetasjane. Bruken av det enkelte rommet må kome tydeleg fram, i tillegg til at det ikkje bør vere tvil om kva som skal vere hovuddelen i brukseininga. Det må gå tydeleg fram av teikningane kva etasje i bygningen kvar teikning gjeld og alle sidene skal vere fortløpande nummerert.

På planteikningane skal framlegget til seksjonsnummer tydeleg gå fram, jf § 7 andre ledd. Når ein i lova krev at heimelshavaren skal foreslå seksjonsnummer, har dette å gjere med at det er kommunen som skal fastsetje desse. Nummera må setjast på den enkelte brukseininga, både hovuddelen og på eventuelle tilleggsdeler.

I samsvar med føresegna i § 9 er det kommunen som skal fastsetje kva som skal vere det endelege teikningsmaterialet, jf nedanfor. Difor treng ikkje vedlegga til kravsmålet vere av ein slik kvalitet at dei utan vidare skal kunne nyttast under seksjoneringa. Men alle opplysningane må vere med, slik at dei rettingane kommunen eventuelt treng å gjere i teikningsmaterialet berre skal vere framstillingstekniske og klargjerande.

Namneliste over alle som leiger bustad

Saman med kravsmålet skal ein også leggje ved ei liste med namn og adresse på alle som leiger bustad i eigedommen, jf § 7 tredje ledd andre punktum. Kommunen skal nytte desse opplysningane når den i samsvar med § 9 skal orientere alle leigarane om kjøperetten og adgangen til å klage over løyvet til seksjonering.

Standardblankettar for tinglysinga

I medhald av forskrifter til tinglysningslova har Justisdepartementet fastsett forskrift 1. november 1995 nr 869 om blankettar til tinglysing. Ved forskrift av 18. desember 1997 er forskrifta endra, slik at denne samsvarar med den nye eigarseksjonslova.

Av teksten i blanketten vil det gå fram kva slags opplysningar som blir kravd lagt fram og kva slags dokument som skal leggjast ved. Innhaldet i blanketten byggjer på, og tek med dei vilkåra som eigarseksjonslova stiller for å kunne seksjonere. I den trykte teksten og i rubrikkar vil det gå fram kva slags opplysningar som skal med og kva slags form opplysningane skal ha.

I blanketten er det særskilt teke med ein rubrikk som den eigafråsegna som heimelshavaren skal gje i medhald av § 7 tredje ledd.

Den reviderte forskrifta følgjer med som vedlegg 3. Eit døme på blankett følgjer som vedlegg 5.

Standardblankettar – kommunens handsaming

I medhald av føresegna i § 7 fjerde ledd kan departementet mellom anna utarbeide og fastsetje at ein skal bruke særskilde blankettar for kravsmålet om seksjonering, som skal setjast fram for kommunen.

Etter samråd med Justisdepartementet har Kommunal- og arbeidsdepartementet kome fram til at det ikkje vil vere føremålstenleg at Kommunal- og arbeidsdepartementet arbeider ut eigne blankettar når Justisdepartementet alt har utarbeidd tilsvarende blankettar til bruk ved tinglysing. Difor er det i forskrift 17. desember 1997 fastsett at standardblanketten som ein skal nytte ved tinglysing, også kan nyttast som kravsmål til kommunen.

Forskrifta er teke inn som vedlegg 2.

Talet på dokument

Lova har ingen reglar som seier kor mange eksemplar av kravsmålet om seksjonering med vedlegg som skal sendast inn til kommunen.

I forskrift 17 desember 1997 er det fastsett at kravsmålet, situasjonsplanen og planteikningane skal setjast fram i tre eksemplar. Dei andre vedlegga treng ein berre leggje fram i eitt eksemplar, slik som til dømes lista over namn og adresse over dei som leiger bustad i eigedommen.

Tilgang til blankettane

Korkje kommunane eller tinglysingskontora har plikt til å ha tilgjengeleg dei blankettane som skal nyttast. Blankettane kan publikum få tak i på same måte som for trykte blankettar for skøyte, pantobligasjonar o.l.

Sem og Stenersen Prokom AS, Akersbakken 10/12, 0172 OSLO vil trykke blankett som oppfyller krava i forskrifta. Blankettane kan ein kjøpe hos dei bok- og papirforhandlarane som til vanleg fører blankettar.

3.4.3 Kommunens handsaming av kravsmålet om seksjonering
For kommunen tek seksjoneringssaka til når kravsmålet om seksjonering, med vedlegg, blir motteke. Kommunen skal da kontrollere og vurdere om vilkåra i lova for seksjonering er oppfylt.

I førearbeida er det serleg lagt vekt på at synfaring av eigedommen kan vere eit sentralt punkt i kommunens sakshandsaming. Handsaminga skal i alle høve ende opp med at kommune anten gjev løyve til seksjonering eller at kommunen gjer vedtak om å nekte. I § 9 er løyvet til seksjonering nærare regulert. Kommunens adgang til å nekte seksjonering framgår av § 8.

Forholdet til forvaltningslova

Vedtaket til kommunen vil vere eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Både dei allmenne og dei særskilde reglane om sakshandsaming i forvaltningslova vil gjelde for kommunen.

Kan nekte seksjonering

Det framgår av § 8 første ledd at kommune har høve til å nekte seksjonering av ein eigedom som er omfatta av eit program for utbetring eller regulering til fornying. Kommunen har også høve til å nekte dersom eigedomen er underlagt eit mellombels forbod mot deling og byggjearbeid etter plan- og bygningslova § 33. Føremålet med føresegna er å hindre at seksjoneringa vanskeleggjer gjennomføringa av byfornyng.

Avslag på grunn av omsynet til fornying m.m.

Innan ein frist sett til seks månader etter at kravsmålet om seksjonering har kome inn, kan kommunen med heimel i § 8 første ledd vedta eit program for utbetring. Kommunen kan også setje forbod etter plan- og bygningslova § 33. Alternativt kan kommunen føreta regulering til fornying. Desse vedtaka kan igjen danne grunnlag for å nekte seksjonering. Har kommunen ikkje gjort dei nødvendige vedtaka eller gjennomføring av regulering, kan kommunen ikkje nekte seksjonering på dette grunnlaget.

Avtale om utbetring

Framleis vil det vere adgang til å gjere avtale med heimelshavaren om utbetring av eigedommen som vilkår for seksjonering. Kommunen kan likevel ikkje nekte seksjonering dersom heimelshavaren ikkje vil inngå ein slik avtale, og kommunen innan fristen på seks månader ikkje har gjort dei nødvendige vedtak om utbetring, regulering til fornying eller mellombels forbod etter plan- og bygningslova § 33.

Skal nekte å gje løyve

Det framgår av § 8 andre ledd bokstav a til c i kva tilfelle kommunen kan nekte seksjonering.

For det første skal kommunen nekte seksjonering etter bokstav a) dersom vilkåra i § 6 ikkje er til stades, til dømes der ein bustad manglar wc innanfor hovuddelen av brukseininga, jf ovanfor. Førarbeida legg her opp til at ein slik kontroll bør føre til at eigedommen blir synfare utan at dette er påbode. Om det er behov for synfaring eller ikkje, lyt vurderast konkret i kvar enkelt sak.

Kommunen skal nekte seksjonering etter bokstav b) dersom kravsmålet etter seksjonering ikkje er i samsvar med vilkåra etter § 7, til dømes der det manglar planteikningar over alle etasjane. Kva kravsmålet om seksjonering skal innehalde, og kva slags vedlegg som skal følgje med, er handsama over.

Departementet vil særskilt peike på føresetnaden i lova om at det teikningsmaterialet heimelshavaren sender inn, ikkje treng vere av ein slik kvalitet at det utan vidare kan nyttast som det endelege teikningsmaterialet i saka. Ut frå dette vil kommunen ikkje ha heimel i bokstav b til å nekte løyve til dømes fordi planteikningane ikkje utan vidare kan danne grunnlag for dei endelege teikningane som skal følgje saka.

Kommunen kan nekte seksjonering etter bokstav c, dersom gebyret etter § 7 femte ledd ikkje blir betalt innan fristen, jf 3.4.5 nedanfor.

Frist for retting/ending

Kommunen skal setje frist for retting eller ending av kravsmålet om seksjonering, jf § 8 tredje ledd. Føresetnaden er då at kommunen kan gje løyve om seksjonering etter at rettinga eller endinga har funne stad. Heimelshavaren vil då til dømes kunne påføre manglande underskrifter eller leggje fram nye teikningar som oppfyller krava i lova.

Etter ordlyden omfattar ikkje føresegna tilfelle der det må utførast endingar på sjøve eigedommen, til dømes at heimelshavaren må installere bad i ei brukseining. Førarbeida til lova føreset at kommunen også ved slike tilfelle skal kunne setje frist for oppfylling. Alternativet ville ha vore å nekte seksjonering, for deretter å motta eit nytt kravsmål når arbeidet er utført.

3.4.4 Løyve til seksjonering

Føresegna i § 9 regulerer nærare kva eit løyve til seksjonering skal innehalde m.m.

Tilhøvet til plan- og bygningslova

Vilkåra i lov om seksjonering byggjer på ei avveging av kva slags krav som må stillast til ein eigedom som skal seksjonerast. I samband med lovrevisjonen blei det mellom anna reist spørsmål om bustadseksjonen bør ha ein generell minstestandard for å kunne seksjonerast. Departementet la til grunn at standard- og kvalitetskrav til bygningen først og fremst måtte takast vare på gjennom reglane i plan- og bygningslovgjevinga, slik at det ikkje bør stillast krav til eigedommens standard i eigarseksjonslova ut over det at bustadane skal ha eigen inngang og vere utstyrt med kjøkken, bad og wc. Ytterlegare forbetringar av standarden må gjerast med grunnlag i plan- og bygningslova.

Dette vil også gjelde der kommunen under handsaminga av seksjoneringssaka kjem over forhold som ikkje er lovleg i høve til plan- og bygningslova, til dømes ulovleg utbygging. Er forholdet ikkje omfatta av føresegnene i eigarseksjonslova, vil kommunen ikkje ha adgang til å nekte seksjonering. Ein lyt då handheve forholdet med heimel i plan- og bygningslova. Ei eventuell seksjonering av eigedommen fører likevel ikkje til at slike forhold blir lovlege i høve til plan- og bygningslova.

Innhaldet i løyvet

Det framgår av § 9 første ledd kva løyvet skal innehalde. For det første skal det omfatte avgrensingar av dei enkelte brukseiningane. Slik stadfester kommunen at den inndelinga og avgrensinga som heimelshavaren har foreslått, er i samsvar med krava i lova.

For det andre skal løyvet innehalde føremålet med den enkelte bruks-eininga, i tillegg til nummer og sameigebrøk. Kommunen skal stadfeste føremålet med brukseininga og endeleg fastsette seksjonsnummera. Heimelshavaren skal berre kome med framlegg til korleis dette kan gjerast. Når kommunen skal fastsetje seksjonsnumra, bør dette skje i samråd med tinglysingsdommaren, slik at ein får stadfesta at numra let seg registrere.

Tilvisinga til at løyvet også skal omfatte ein sameigebrøk, vil seie at kommunen skal sjå til at det er fastsett ein sameigebrøk for kvar enkelt seksjon. Men kommunen er ikkje tillagt nokon oppgave med å godkjenne den brøken som er nytta – og kan ikkje avslå kravsmålet om seksjonering på det grunnlaget at heimelshavaren må nytte ein annan brøk – eller at den brøken som er brukt ikkje kan godtakast.

Med grunnlag i § 9 skal kommunen sjå til at alle vilkåra i lova for seksjonering er oppfylt før løyve blir gjeve. Løyvet skal med andre ord vere ein garanti for at krava i lova er til stades.

Vedtaket

Som nemnt tidlegare, vil vedtaket som kommunen gjer vere eit enkeltvedtak etter forvaltningslova, slik at forvaltningslovas føresegner om enkeltvedtak skal nyttast.

I forskrifta om standardisert oppsett for blankettar til tinglysing – som dannar grunnlaget for dei blankettane som ein må bruke, jf omtalen ovafor – er det teke inn ein rubrikk for utfylling av kommunens løyve.

Kommunen utarbeider den endelege situasjonsplanen og planteikningar

Kommunen skal utarbeide endeleg situasjonsplan og planteikningar med slikt innhald som nemnt i § 7. Og planen og teikningane skal følgje løyvet, jf § 9 første ledd andre punktum. Kommunen skal her syte for at teikningsmaterialet er i samsvar med dei krav som lova set.

Når det i § 9 første ledd andre punktum blir vist til § 7, vil dette for det første seie at kommunen skal byggje på den planen og dei teikningane som heimelshavaren har sendt inn saman med kravsmålet. For det andre vil det seie at lova stiller dei same krava til innhald og utforming av det teikningsmaterialet som kommunen har ansvar for, som dei krava som heimelshavaren må følgje. Som nemnt tidlegare, er det føresett i førearbeida at kvaliteten på det materialet som heimelshavaren skal sende inn, likevel ikkje treng vere av ein slik kvalitet at det utan vidare kan nyttast som det endelege teikningsmaterialet i saka, jf Ot prp nr 33 (1995-96) s. 99.

I førearbeida er det vidare lagt til grunn at dei innsendte teikningane og planane ikkje skal vere bindande for kommunen, til dømes når det gjeld den nærare avgrensinga av brukseininga. Det er føresett at kommunen skal kunne gjere mindre endringar utan å varsle om dette på førehand. Men større endringar skal kommunen ikkje kunne gjere utan at heimelshavaren blir gjort merksam på dette.

Departementet legg til grunn at dei justeringane som kommunen eventuelt kan gjere på teikningsmaterialet utan å varsle om dette på førehand, berre kan omfatte endringar i den tekniske framstillinga. Det vil seie rettingar og endringar i til dømes markering av ei brukseining for å gjere avgrensinga tydelegare. Men kommunens endelege utarbeiding må byggje på det heimelshavaren har ønskt. Kommunen kan ikkje på eiga hand endre på storleiken eller innhaldet i brukseininga. Dette kan kommunen berre gjere etter samråd og samtykke frå heimelshavaren.

Jamvel om kommunen har ansvar for å utarbeide det endelege teikningsmaterialet, vil ikkje dette utan vidare seie det same som at kommunen i kvart enkelt tilfelle vil vere forplikta til å utarbeide eit eige sett med dokument. Kommunen kan også arbeide vidare med det plan- og teikningsmaterialet som er sendt inn. Departementet går ut frå at heimelshavaren vil prøve å sende inn eit så godt materiale at det kan godtakast av kommunen utan nemnande endringar. Er det innsendte materialet godt nok, vil kommunen kunne leggje dette direkte til grunn som ein del av løyvet til seksjonering.

Markering av areal det ikkje er bygd på, som skal vere ein del av brukseininga

I § 9 andre ledd blir det stilt krav om avmerking av det areal det ikkje er bygd på, som skal inngå som del av nokon av brukseiningane. Dersom det let seg gjere å avgrense dette arealet av bygningsdeler eller som utmål frå slike, skal ein merke av grensene på situasjonskartet. Kan ikkje areala avgrensast på denne måten, skal grensene visast på målebrevskart etter delingslovas reglar. Målebrevskartet skal følgje løyvet om seksjonering.

Dersom arealet kan avgrensast av bygningsdeler, eller som utmål frå slike areal, skal rekvirenten sjølv kunne måle opp grenselinene og oppgje lengdemål og plassering på situasjonsplanen. I andre tilfelle skal kommunen måle opp grenselinene etter påvising av rekvirenten, og utarbeide eit målebrevskart etter reglene i delingslova.

Føremålet med denne regelen er å få til klare grenser for dei uteareala som eventuelt er knytt til ei brukseining. I førearbeida er det føresett at krava til avgrensing ikkje bør vere meir omfattande enn det omsynet til å vere tydeleg tilseier, jf Ot prp nr 33 (1995-96) side 35. Dette er bak-

grunnen for at målebrevskart først skal nyttast dersom markeringa av arealet ikkje kan gjerast på situasjonsplanen.

Avgrensing av bygningsdeler eller utmål

Føresetnaden for at ei markering på situasjonsplanen skal reknast for å vere tilstrekkeleg, er at utearealet kan avgrensast av bygningsdeler eller som utmål frå slike, markert på situasjonskartet. I § 9 andre ledd første punktum er omgrepet «situasjonskart» nytta, utan at det er meint noko anna enn ein «situasjonsplan», som nemnd i § 7.

Kriteriet «avgrensa av bygningsdeler» føreset at det arealet som det ikkje er bygd på, må ha direkte tilknytning til bygningane på eigedommen. Utearealet må etter dette alternativet alltid ha felles grense mot ein bygningsdel som på ein fast og varig måte er bunde saman med grunnen. Det kan til dømes vere en del av ein husvegg, mur, garasje, fast le-vegg e.l. Nemnde bygningsdel(er) må vere målsett og nedteikna på situasjonskartet. Grunngevinga for at det i enkelte tilfelle skal vere tilstrekkeleg å markere utearealet på situasjonskartet, utan å utarbeide målebrevskart med koordinatorar, er at grensene i slike tilfelle likevel framstår som eintydig definert og kan bli rekonstruert ved hjelp av vanleg målestokk. Departementet legg difor til grunn at grensene anten må vere definert av bygningsdeler, vere ei rettlina forlenging av bygningsdeler eller vinkelrette liner frå bygningsdeler.

Areal som kan avgrensast av bygningsdeler, har ein dersom arealet er rettvinkla og to av sidene er markert med bygningsdeler. Lengda på dei andre grenselinene gjer seg då sjølv. Utmål skal anten vere ei rettvinkla forlenging av bygningsdel(er) eller liner som står vinkelrette på bygningsdel(er). Poenget er at det ikkje skal vere behov for oppmålingsfagleg kompetanse for å kunne påvise kvar grensene går i terrenget.

Målebrevskart

Først må kommunen ta stilling til om eit uteareal kan bli lagt til nokon brukseining slik som oppgitt i kravsmålet om seksjonering. Deretter må kommunen ta stilling til om det er tilstrekkeleg at grenselinene for den enkelte parsell er målt av rekvirenten og innteikna på situasjonsplanen. Dersom arealet ikkje tydeleg nok kan avgrensast av bygningsdeler eller som utmål frå slike, krev lova at kommunen skal utarbeide eit målebrevskart etter reglane i delingslova.

Det er med andre ord berre for dei tilfella der det ikkje let seg gjere å avgrense areala ved bygningsdeler eller som utmål frå slike, at grensene skal framgå av eit målebrevskart – som igjen skal følgje løyvet. Lova seier at kommunen skal utarbeide målebrevskart etter reglane i delingslova utan særskild søknad, jf § 9 andre ledd siste punktum. Kravsmålet frå innehavaren av heimelen om å leggje eit uteareal til ei brukseining, vil såleis også vere ein søknad til kommunen om å utarbeide eit slikt kart. Føresetnaden er at areala ikkje kan avgrensast av bygningsdeler eller som utmål frå desse, jf omtalen ovafor.

Gjennom å nytte reglane for målebrevskart etter delingslova, byggjer ein på eit kjent og innarbeidd system for merking av grenser. Rekvirenten skal kallast inn til grensemøte for å påvise dei nøyaktige grensene, som så skal merkast av i terrenget. I samband med innkallinga bør ein opplyse om kostnadene for oppmålinga, jf eigarseksjonslova § 7 femte ledd. Etter at grensene er påvist, målt opp og merka, skal kommunen utarbeide målebrevskart etter dei krav til kvalitet som gjeld etter delingslovas føresegner. Målebrevskartet er ein del av kravsmålet om seksjone-

ring og skal fylgje med dei andre dokumenta som blir sendt over til tinglysing.

Ved å utarbeide målebrevskart for uteareal i eit eigarseksjonssameige, blir det ikkje etablert nokon ny sjølvstengig eining etter delingslova. Målebrevskartet og det arealet som er måla opp skal følgjeleg ikkje registrerast i GAB. Arealet skal vere ein del av ei konkret brukseining (seksjon). Målebrevskartet skal følgjeleg vere det teikningsmaterialet som skal følgje saka om seksjonering viss det er uråd å teikne inn arealet på situasjonsplanen. Det er likevel ikkje noko i vegen for at kommunen merkjer av seksjonens uteareal på sitt eigedomskartverk, dersom den finn det føremålstenleg. I såfall må arealet kodast eller markerast på ein slik måte at ein ikkje forvekslar det med grunneigedom eller feste grunn.

Forskrifter

Departementet kan gje forskrifter om innhaldet av løyvet om seksjonering og kan fastsette blankettar som ein skal nytte.

Det er ikkje vedteke slike forskrifter. Når det er gått ei tid etter at lova har teke til å gjelde, vil departementet vurdere om det er behov for å vedta forskrifter om utarbeiding av det teikningsmaterialet (situasjonsplan og planteikningar) som skal følgje med i sakene om seksjonering.

Orientering til leigarane

Etter at kommunen har gjeve løyve om seksjonering, skal den med grunnlag i § 9 tredje ledd sende gjenpart av løyvet til dei leigarane som står oppført på lista som følgjer kravsmålet om seksjonering. Men vedlegga skal ikkje leggjast ved. Saman med gjenparten av løyvet skal det følgje med ei orientering om den retten leigaren har til å klage over vedtaket om seksjonering. Leigarane skal også ha orientering om deira rettar etter kapittel III; det vil seie reglane om den retten leigaren har til å kjøpe bustaden.

Kommunen skal her berre informere – og den er av den grunn ikkje forplikta til å føre kontroll med at lista over leigarane er fullstendig. Kommunen er heller ikkje forplikta til å hjelpe aktuelle leigarar i høve til det å gjere bruk av kjøperetten. Når det derimot gjeld tilhøvet til klageretten, vil reglane i forvaltningslova gjelde på vanleg måte.

Føremålet med denne føresegna er å gje leigarane snøgg informasjon om adgangen til å gjere bruk av kjøperetten i samband med ei seksjonering. Men kommunens plikt til å informere utløyser ikkje samstundes leigarens frist for å gjere bruk av denne kjøperetten.

3.4.5 Gebyr

Kommunens adgang til å ta gebyr for handsaminga av saka om seksjonering er regulert i § 7 femte ledd. Gebyra omfattar vederlag for det arbeidet kommunen gjer. I tillegg kjem gebyr for tinglysinga.

Gebyr til kommunen

For løyve til seksjonering kan kommunen krevje eit gebyr pr seksjoneringssak, som ikkje må overstige tre gonger rettsgebyret, eller fem gonger rettsgebyret dersom det blir gjort synfaring. Eit rettsgebyr er pr 1. januar 1998 kr 515,-. Blir det utarbeidd målebrevskart, kan kommunen krevje tillegg for dette etter reglane i delingslova.

Lova seier vidare at storleiken på gebyret skal fastsetjast med grunnlag i kommunens gjennomsnittlege kostnader med sakshandsaminga. I dette

ligg det at kommunen må differensiere gebyret med bakgrunn av kommunens handsaming.

Fastsetjinga av gebyret skal byggje på sjølvkost. I lovteksten er det likevel gjeve eit øvre tak for kor stort gebyret kan vere. Dette øvre taket er sett på grunnlag av undersøkingar utført av Norges byggforskningsinstitutt på oppdrag av Kommunal- og arbeidsdepartementet. Undersøkinga gjekk ut på å kartleggje kva som kunne bli forventna gjennomsnittlege kostnader ved kommunens handsaming. Adgangen til å krevje gebyr for kommunens handsaming er ikkje avhengig av at det først må fastsetjast eit eige kommunalt gebyrregulativ. Krav om betaling av gebyr kan ein fastsetje i den enkelte saka med direkte heimel i føresegnene i lova.

Dersom kommunen ønskjer å fastsetje eit gebyrregulativ i medhald av føresegna, må reglane og prosedyren i lovgjevinga følgjast på vanleg måte.

I tillegg til gebyra nemnt ovanfor kan kommunen krevje gebyr etter reglane i delingslova for målebrevskart som blir utarbeidd etter føresegna i § 9 andre ledd. Gebyr etter reglane i delingslova vil omfatte den kostnaden som knyter seg til det å utarbeide eit målebrevskart. Ved revisjon av dei kommunale regulativ for gebyr bør satsane for utarbeiding av målebrevskart for uteareal for seksjonar takast inn i regulativet.

Gebyr for tinglysinga

Innehavaren av heimelen må også betale gebyr for tinglysinga. Sidan kommunen skal sende vidare til tinglysing vedtaket om seksjonering etter at det er gjeve løyve til seksjonering, set lova krav at gebyret for tinglysing blir betalt inn til kommunen. Kommunen må overføre gebyret vidare til tinglysingsdommaren samstundes med oversending av sjølve saka.

Tinglysingsgebyret for seksjonering er pr 1. januar 1998 eitt og eit halvt rettsgebyr – det vil seie kr 772,-.

Frist for innbetaling

Det framgår av femte ledd at innbetalinga av gebyra skal gå føre seg innan ein frist som kommunen set i den enkelte tilfellet.

Denne føresegna om frist for innbetalinga heng saman med § 8, som seier at kommunen skal nekte løyve til seksjonering dersom ikkje gebyret blir betalt inn innan ein fastsett frist. Ein kommune har ikkje høve til å nekte løyve ved manglande innbetaling av gebyr utan at det først er sett ein frist.

Kva slags frist som skal setjast, må kommunen ta stilling til ut frå kva slags rutine den enkelte kommunen har for dette i sakshandsaminga. I førearbeida til lov er det lagt til grunn at gebyra bør krevjast inn før det blir gjort nemnande arbeid i saka.

Sjølv om lova gjev tvingande reglar, legg departementet til grunn at den enkelte kommunen kan velje andre rutinar for betaling dersom det er ønskjeleg, til dømes innkrevjing av gebyr etter at det er gjeve løyve om seksjonering. Kommunen vil då miste adgangen til å avslå kravsmålet om seksjonering på grunn av manglande innbetaling av gebyr til fastsett tid. Samstundes må kommunen vere klar over at den kan kome til å måtte forskottere gebyret for tinglysing.

Tilbakebetaling ved avslag

Gjev ikkje kommunen løyve til seksjonering, framgår det av lova at det innbetalte gebyret for tinglysing og halvparten av gebyret for sjølve seksjoneringa skal betalast attende. Det er lagt til grunn at dei kostnadene som kommunen har hatt med saka, normalt vil vere mindre dersom seksjoneringa ikkje skal gjennomførast. Når det i lova står at løyvet ikkje er blitt gjeve, femner dette både om det tilfellet at løyve blir nekta fordi vilkåra i lova ikkje er oppfylt, og for det tilfellet at ein innehavar av heimelen trekkjer kravsmålet om seksjonering attende før kommunen har gjeve løyve.

3.4.6 Klage

Heimelen for å klage over kommunens vedtak om å gje løyve til seksjonering finst i § 10.

Kommunens vedtak er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Reglane i forvaltningslova om kven som har klagerett, klagefrist, og framsetting av klage m.m. vil gjelde.

Departementet har høve til å delegere klagekompetansen til fylkesmannen. Slik delegasjon er vedteke av departementet 11. desember 1997.

Klage på avslag

Har kommunen gjort vedtak om ikkje å gje løyve til seksjonering, må vedtaket påklagast til overordna organ, og klagaren må få medhald i klagen før ein kan seksjonere.

Klage på løyve

Det er også adgang til å klage over eit vedtak som gjev løyve til seksjonering. Men det reelle innhaldet i klageretten over vedtaket kan vere liten. Dette heng saman med at kommunen skal sende kravsmålet om seksjonering, med vedlegg, vidare til tinglysing etter at det er gjeve løyve. Innehavaren av heimelen har krav på at dette blir gjort. Slik kan det oppstå ein situasjon der kravsmålet om seksjonering er tinglyst på det tidspunktet ein klage blir sett fram. Ved tinglysinga får seksjoneringa rettsverknader som ein ikkje kan endre gjennom ei administrativ klagebehandling. Dersom klagaren får medhald av det administrative klageorganet – om at det løyvet som kommunen har gjeve – må opphevast, vil dette ikkje føre til at tinglysinga tilsvarande må opphevast.

For å endre eller oppheve ei tinglyst seksjonering, må anten tinglyssdommaren gjere om vedtaket etter tinglysslova § 18 – og denne adgangen er svært avgrensa. Alternativt må tinglysinga gjerast om av overordna rettsinstans etter kjæremål. I ei rekkje tilfelle vil den som ikkje er samd i at ein eigedom kan seksjonrast, måtte passe på at det blir fremja kjæremål når seksjoneringa er tinglyst.

Kommunen vil heller ikkje som ei generell ordning kunne sitje på saker om seksjonering og vente med å sende kravsmålet om seksjonering til tinglysing til klagefristen er gått ut. Dette kan kommunen likevel gjere dersom det blir gjort vedtak etter forvaltningslova § 42, om utset iverksetting av løyvet til å seksjonere. Slike vedtak kan kommunen gjere mellom anna med verknad inntil fristen er ute eller klagen er avgjort. Eit slikt vedtak lyt ein gjere i den enkelte saka. Det vil ikkje vere adgang til generelt å avgjere at alle vedtak først kan setjast i verk etter at klagefristen er ute.

Departementet arbeider for tida med eit framlegg til lovendring som tek

sikte på å gjere klageretten meir reell. Departementet tek sikte på å kunne fremje ein odelstingsproposisjon ein gong våren 1998.

Vedtak etter § 8 første ledd – ikkje klagerett

Avslag på søknad om seksjonering med heimel i § 8 første ledd kan likevel ikkje påklagast. Dette omfattar avslag på seksjonering under tilvising til at eigedommen har kome inn under eit program for utbetring, regulering til fornying eller byggje- og deleforbod etter plan- og bygningslova § 33.

Bakgrunnen for at adgangen til å nekte seksjonering i slike tilfelle er at seksjonering kan vanskeleggjere gjennomføringa av det aktuelle tiltaket for byfornyng – eller gjennomføringa av plan i medhald av planføresegnene i plan- og bygningslova. Det skjønnet kommunen utøver i slike saker blir rekna for å vere fritt, slik at vedtaket ikkje bør overprøvast gjennom klage. Likevel kan ein kontrollere at skjønnet er lovleg. Hevdar klagaren til dømes at det ikkje ligg føre noko program om utbetring, har klagaren krav på å få vurdert dette spørsmålet dersom seksjonering er nekta på det grunnlaget.

GAB-registrering

3.4.7 Registrering og tinglysing

Etter at kommunen har gjeve løyve til seksjonering, skal kommunen sjå til at seksjonane blir registrert i Grunneigedom-, adresse- og bygningsregisteret (GAB), jf § 11 første ledd. Korleis kommunen gjennomfører dette, vil kunne variere ut frå kva slags prosedyre som er etablert i den enkelte kommunen. Enkelte kommunar fører sjølv opplysningar inn i GAB, mens andre sender vidare skjema med dei opplysningane som skal inn i registeret.

Tinglysing

Etter at kommunen har sett til at seksjonane blir registrert i GAB, skal kommunen sende til tinglysing kravsmålet om seksjonering, saman med løyvet og vedlegg, jf § 11 første ledd andre punktum. Kommunen må samstundes betale vidare det tinglysingsgebyret som innehavaren av heimelen har betalt inn til kommunen.

Ved tinglysing av kravsmålet om seksjonering skal det skipast eit eige grunnboksblad for kvar seksjon, jf § 11 andre ledd. Som det framgår av § 5 blir eigarseksjonane formelt skipa ved tinglysinga.

Etter tinglysinga blir eitt sett av dokumenta sendt til innehavaren av heimelen, mens dei andre dokumenta skal oppbevarast av tinglysingsdommaren.

3.5. Reseksjonering

Føresegnene i §§ 12 og 13 regulerer adgangen til å reseksjonere. Reseksjonering vil her seie endringar som blir gjort etter at den første seksjoneringa har funne stad. Dette kan vere ei ytterlegare oppdeling, samanslåing av eksisterande seksjonar o.l. I § 12 blir det regulert slik reseksjonering som gjeld deling eller samanslåing av seksjonar, medan § 13 regulerer alle andre former for reseksjonering.

Ved ei reseksjonering følgjer ein dei same reglane som gjeld ved ei seksjonering for første gong. Det vil seie at reglane for skiping av eigarseksjonar i lovas kapittel II også gjeld så langt dei passar. Men reseksjone-

ringa kan gjere det nødvendig at det på førehand blir gjort nødvendige vedtak internt i sameiget.

Deling og samanslåing av seksjonar

Føresegna i § 12 regulerer adgangen til deling og samanslåing av seksjonar. Kravsmålet om slik seksjonering skal setjast fram av innehavaren av heimelen til seksjonen. Der reseksjoneringa femnar om fleire seksjonar, må alle som er innehavarar av heimlar til seksjonar setje fram kravsmålet om reseksjonering. Slik vil det til dømes vere ved samanslåing av fleire seksjonar.

Dei vilkåra og avgrensingar som framgår av § 6, gjeld også tilsvarende ved reseksjonering, jf § 12 første ledd. Mellom anna gjeld kravet om at avgrensinga av brukseininga skal vere føremålstenleg, at brukseininga er ferdig utbygd i eksisterande bygning og at den er i samsvar med lovleg føremål etter plan- og bygningslova. Minste standardkrav i lova vil gjelde overfor bustadseksjonar. Det er såleis heller ikkje ved reseksjonering høve til å opprette ein bustadseksjon utan til dømes kjøkken.

Vidare vil føresegnene i §§ 7 til 11 gjelde så langt dei passar, jf § 12 første ledd siste punktum. Dette medfører at før tinglysingsdommaren kan tinglyse eit kravsmål om reseksjonering, må kommunen ha gjeve løyve. Kravsmål om løyve til reseksjonering, må følgeleg setjast fram for kommunen. Ved kravsmålet skal det liggje ved det teikningsmaterialet som omfattar dei areala som ein vil reseksjonere.

Samtykke frå styret eller sameigarmøtet

I to tilfelle vil innehavaren av heimelen måtte ha samtykke frå styret i eigarseksjonssameiget eller frå sameigarmøtet for å kunne gjennomføre ei reseksjonering, jf § 12 andre ledd.

Det gjeld for det første dersom ei oppdeling av seksjonar medfører at det blir skipa nye fellesareal. Ei reseksjonering kan ein då berre gjennomføre med samtykke frå styret. Dette har samanheng med at nye fellesareal vil føre til auka fellesutgifter i sameiget.

For det andre vil det vere nødvendig å få samtykke av sameigemøtet dersom oppdelinga vil medføre at det blir skipa nye seksjonar, og dette fører til at det samla røystetalet vil auke. Dette vil til dømes vere tilfelle dersom ein i eit reint bustadsameige deler ein bustadseksjon opp i to nye bustadseksjonar. Sameigemøtet kan gje slikt samtykke med to tredjedels fleirtal, jf § 30 andre ledd bokstav f.

Reseksjonering etter § 12 skal ikkje medføre endring i sameigebrøken for dei seksjonane som ikkje er omfatta.

Reseksjonering etter § 12 kan vidare berre gå føre seg med samtykke frå alle som har tinglyst pant i dei seksjonane det gjeld; det vil seie dei sameigarane som reseksjoneringa direkte får konsekvensar for. Departementet legg til grunn at samtykket frå panthavarane bør vere gjeve før kravsmålet om løyve til å reseksjonering blir sendt til kommunen. Slik hindrar ein at saka seinare stoppar opp hos tinglysingsdommaren, ettersom kommunen skal sende kravsmålet med vedlegg til tinglysing, dersom løyve blir gjeve.

Reseksjonering i andre tilfelle

Føresegna i § 13 regulerer reseksjonering i andre tilfelle enn dei som er omhandla i § 12. Det vil mellom anna omfatte omgjerung av fellesareal til nye brukseiningar.

Kravsmål om slik reseksjonering må setjast fram av styret i sameiget. Føreseigna regulerer ikkje spørsmålet når styret har rett til å krevje reseksjonering. Kva slags vedtak som først må gjerast internt i sameiget vil vere avhengig av kva ein ønskjer å gjere vedtak om. Ei avgjerd om omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar ved påbygging, vil kunne treffast med to tredjedels fleirtal på sameigarmøtet i samsvar med § 30 andre ledd bokstav b. Endringar som direkte har noko å seie for bruks-eininga til seksjonseigaren, vil berre kunne bli gjort med samtykke frå dei seksjonseigarane det gjeld.

Også ved reseksjonering etter § 13 gjeld lova § 6, i tillegg gjeld §§ 7 til 11 tilsvarande, så langt dei passar. Reseksjoneringa må følgeleg starte med at styret set fram eit kravsmål om løyve til reseksjonering overfor kommunen.

I førearbeida til lova er det føresett at kommunen normalt ikkje treng å krevje dokumentasjon for at kravsmålet frå styret byggjer på nødvendige vedtak og avgjerder i sameigemøtet. Berre der det er uklart om styret handlar rett, bør ein krevje dokumentasjon. Dersom styret ikkje kan leggje fram dokumentasjon, eller der det etter tilhøva oppstår tvil om eit vedtak i sameigarmøtet er i samsvar med lov, blir det føresett at kommunen må ta stilling til om adgangen til reseksjonering er til stades. Løyve til endring av føremålet med brukseininga, frå bustadføremål til næringsføremål, eller omvendt, er særskilt regulert i § 13 andre ledd. Kravsmål om ei slik endring kan setjast fram av den aktuelle innehavaren av heimelen til seksjonen. Men det blir kravd at sameigarmøtet har gjeve samtykke. Etter § 30 andre ledd bokstav e vil samtykke krevje to tredjedels fleirtal.

Også det nye føremålet må vere i samsvar med gjeldande føremål etter arealplanen – eller alternativt ha løyve til anna bruk etter plan- og bygningslova. På same måte som ved reseksjonering etter § 12, må også alle som har tinglyst pant i dei seksjonar ein reseksjonering etter § 13 gjeld, gje sitt samtykke.

4. TILHØVET TIL ANDRE LOVER

Eigarseksjonslova grensar opp til fleire andre lover, som til dømes plan- og bygningslova, pantelova, tinglysingslova og tvangsførføringlova m.fl. På same måte som andre rettsforhold, vil også adgangen til disposisjonar m.m. av den enkelte sameigar og av sameigarar i eit eigarseksjonssameige kunne vere avgrensa av andre regelsett eller vere avhengig av samtykke frå andre. Dette gjeld også i forhold til reglane om skiping av eigarseksjonar.

Delingslova

4.1. Tilhøvet til delingslova

Ein eigedom med fleire brukseiningar kan i enkelte tilfelle både seksjonnerast etter eigarseksjonslova og delast opp med grunnlag i delingslova. I slike tilfelle vil innehavaren av heimelen ha valfridom. Eigarseksjonslova inneheld ikkje noko seksjoneringsforbod av eigedom som alternativt også kan bli delt med heimel i delingslova. Det er dermed framleis adgang til å seksjonere til dømes eit rekkjehus. Frittliggjande einestader kan også vere seksjonar i eit eigarseksjonssameige. Problemstillinga er nærare drøfta i Ot prp nr 33 (1995-96) s. 17 osb.

Korkje kommunen eller tinglysingsdommaren kan følgjeleg nekte ei seksjonering under tilvising til at eigedommen bør delast etter delingslova i staden for å bli seksjonert etter eigarseksjonslova.

4.2. Endringar i andre lover

Den nye lova fører til visse endringar i andre lover, slik som pantelova, tvangsfullføringslova og tinglysingslova. Her skal endringar i § 13 i tinglysingslova få ein kort omtale.

Tinglysingslova § 13

I tinglysingslova § 13 blir det lagt til eit nytt ledd, som gjer det klart at eit dokument, som gjeld rettane og pliktene til sameigarane, kan merkast av i grunnboka når det er underskrive i samsvar med eigarseksjonslova § 43 første ledd. Det vil seie av styret, eller der det er vedtektsfesta av to styremedlemmer. Dokumentet skal også kunne merkast av dersom det er underskrive av alle som har heimlar til seksjonane.

Føremålet med føresegna er å gje styret legitimasjon til å tinglyse i visse høve. I førearbeida til lova blir det føresett at føresegna om den adgangen styret har til å krevje eit dokument tinglyst, vil vere aktuelt i to hovudgrupper av tilfelle:

Den første omfattar disposisjonar over fellesarealet i eigedommen, til dømes ved sal av deler av fellesarealet. Den andre hovudgruppa er disposisjonar over eigedom som ligg til seksjonar i fellesskap. For begge typar disposisjonar skal dokumentet kunne bli tinglyst dersom det er underskrive av styret, eller eventuelt av to styremedlemmer.

5. OVERGANGSREGLAR

Overgangsføresegnene er gjeve i lova § 47. I hovudsak regulerer desse føresegnene kva slags reglar i den nye eigarseksjonslova som også gjeld for eigarseksjonssameige som er skipa før den nye lova tok til å gjelde.

Her blir berre overgangsføresegnene omtala i forhold til reglane om skiping av eigarseksjonar. Føresegnene i § 47 tredje ledd seier at føresegnene i §§ 5-13 ikkje gjeld for seksjonering som skjer i samsvar med kravsmål som er sett fram før lova tok til å gjelde. Kravsmålet skal då handsamast etter lov 4. mars 1983 nr 7 om eigarseksjonar.

Det avgjerande her er det tidspunktet då kravsmålet om seksjonering eller reseksjonering blei sett fram.

23. MAI 1997 NR. 31 LOV OM EIERSEKSJONER (EIERSEKSJONSLOVEN)

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. Virkeområde; definisjoner

Loven her gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel II, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.

Loven gjelder tilsvarende for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet særskilt eiendomsrett til bolig eller annen bruksenhet i eiendommen når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før loven trådte ikraft, jf. § 3.

Med bolig forstås i loven her så vel helårsbolig som fritidsbolig.

§ 2. Andre sameieformer

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterrett i sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 1 første eller annet ledd i loven her. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantkravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag, og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis

bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie i forhold til bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord m.m. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om det da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 6 fjerde ledd annet punktum.

§ 3. Særskilt eiendomsrett til del av bygning

Særskilt eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes etter fradeling eller bortfeste av den del av grunnen som boligen er knyttet til.

§ 4. Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen.

KAPITTEL II. SEKSJONERING

§ 5. Seksjonering

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av en seksjoneringsbegjæring etter bestemmelsene i kapitlet her.

§ 6. Hva seksjoneringen kan gå ut på

Til hver sameieandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetens hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang. Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal. Ved opprettelsen av eierseksjonssameiet skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift, være fellesareal. Bolig som er bortleid til annet formål enn vaktmesterbolig på tidspunktet for seksjoneringen, kan allikevel bare gjøres til fellesareal hvis leieren ikke har kjøperett etter kapittel III.

Seksjoneringen skal omfatte bare ett bruksnummer, om ikke samtykke til annet gis etter § 8 fjerde ledd.

Seksjoneringen skal omfatte alle bruksenheter i eiendommen. I eiendom som bare delvis brukes til boligformål, er kravet om full oppdeling ikke til hinder for at alle boligene utgjør en samleseksjon, og/eller at alle øvrige bruksenheter utgjør en samleseksjon.

Planlagt bygning kan ikke seksjoneres før byggetillatelse foreligger. I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.

Det skal fastsettes om den enkelte enhet skal brukes til bolig (boligseksjon) eller til annet formål (næringsseksjon). Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Bestemmelsene i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.

Det skal fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon.

§ 7. Seksjoneringsbegjæring

Begjæring til kommunen om tillatelse til seksjonering kan settes fram av eiendommens hjemmelshaver og skal inneholde opplysning om:

- a) eiendommens betegnelse,
- b) de enkelte seksjoners formål,
- c) sameiebrøk for hver seksjon og
- d) vedtekter for sameiet.

Med begjæringen skal følge situasjonsplan over eiendommen og plantegninger over bygningens etasjer, medregnet kjeller og loft. På plantegningene skal grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angis. På situasjonsplanen skal grensene for ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i bruksenheter, tydelig angis.

Det skal bekreftes ved egenerklæring at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt. En liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen skal følge begjæringen.

Departementet kan bestemme at det for seksjoneringsbegjæringen og vedleggene skal brukes fastsatte blanketter.

For tillatelsen til seksjonering kan kommunen kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må holdes befarings. Kommunen skal fastsette gebyrets størrelse på grunnlag av gjennomsnittlige kostnader med saksbehandlingen. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i delingsloven for målebrevskart som må utarbeides etter bestemmelsen i § 9 annet ledd. Dessuten skal gebyr for tinglysning av seksjoneringsbegjæringen innbetales til kommunen. Innbetaling av gebyrene skal skje innen en frist som kommunen setter i det enkelte tilfelle. Blir seksjoneringstillatelse ikke gitt, skal tinglysningsgebyret og halvparten av gebyret for seksjoneringen betales tilbake.

§ 8. Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen

Kommunen kan nekte tillatelse til seksjonering av eiendom som senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er mottatt av kommunen, omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33.

Kommunen skal nekte tillatelse til seksjonering hvis:

- a) vilkårene i § 6 ikke er oppfylt,
- b) seksjoneringsbegjæringen ikke er i samsvar med § 7, eller

- c) gebyret etter § 7 femte ledd ikke blir innbetalt innen fristen.

Kommunen skal sette en frist for retting eller endring av seksjoneringsbegjæringen hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter en slik retting eller endring.

Kommunen kan i særlige tilfelle gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn ett bruksnummer. Samtykke skal ikke gis uten at tinglyingsdommeren har gitt skriftlig samtykke.

§ 9. Seksjoneringstillatelse

Kommunens tillatelse til seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål, seksjonens nummer og sameiebrøk. Kommunen utarbeider endelig situasjonsplan og plantegninger med innhold som nevnt i § 7, og planen og tegningene skal følge seksjoneringstillatelsen.

Skal noen av bruksenheter omfatte ubebygde deler av eiendommen, og arealene kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, skal grensene avmerkes på situasjonskartet. Dersom arealene ikke kan avgrenses på denne måten, skal grensene angis i målebrevskart, som også skal følge seksjoneringstillatelsen. Målebrevskartet skal utarbeides av kommunen etter reglene i delingsloven uten særskilt søknad.

Kommunen skal sende gjenpart av seksjoneringstillatelsen uten vedleggene sammen med orientering om leiernes klageadgang og om deres rettigheter etter kapittel III til de leiere som er oppført på listen som følger begjæringen, jf. § 7 tredje ledd.

Departementet kan gi forskrifter om innholdet av seksjoneringstillatelsen og kan fastsette blanketter som skal brukes.

§ 10. Klage

Kommunens vedtak om tillatelse eller nektelse av tillatelse til seksjonering kan påklages til departementet. Departementet kan delegere avgjørelsesmyndigheten til fylkesmannen. Avslag på søknad om seksjonering med hjemmel i § 8 første ledd kan likevel ikke påklages.

§ 11. Registrering og tinglysing

Kommunen skal påse at seksjonene blir registrert i Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret. Deretter skal kommunen sende sek-

sjoneringsbegjæringen med seksjoneringstillatelsen med vedlegg til tinglysing.

Ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen skal det opprettes eget grunnbokblad for hver seksjon.

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

§ 12. Deling og sammenslåing av seksjoner

En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7-11 tilsvarende så langt de passer.

Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 13. Reseksjonering i andre tilfelle

Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 12, skal settes fram av styret. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7-11 tilsvarende så langt de passer.

Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhets formål fra boligformål til annet formål eller omvendt skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med samtykke fra sameiermøtet, jf. § 30 annet ledd bokstav e. Vilkårene i § 6 sjette ledd annet punktum gjelder tilsvarende. Reseksjonering etter paragrafen her kan bare

skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

KAPITTEL III. KJØPERETT FOR LEIER AV BOLIG

§ 14. Kjøperett

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for tinglysning av seksjoneringsbegjæringen, jf. § 5 og § 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- a) leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,
- b) framleier,
- c) leier av bolig som nevnt i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 41.
- d) leier av bolig som inngår i en samleseksjon og
- e) leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved tinglysning av begjæring om reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag § 1 første ledd annet punktum).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i kapitlet her gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 15. Tilbud om kjøp

Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysning av seksjoneringsbegjæringen sette

fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde:

- a) bindende forslag til kjøpesum og
- b) opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her.

§ 16. Kjøpesum

Leieren har krav på å få kjøpe seksjonen til en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale. Det skal gjøres fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Leieren kan kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd med tre medlemmer som oppnevnes av herreds- eller byretten. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolloven § 106 og § 108 så langt de passer. Takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen.

Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at verdsettelsen etter annet ledd ble meddelt parten. Retten skal ta kravet til følge hvis verdsettelsen:

- a) bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b) verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Retten fastsetter godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som krever takstnemnd etter annet eller tredje ledd, skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Når verdsettelsen er endelig, skal retten ta avgjørelse om kostnadsansvaret. Eieren skal bære kostnadene hvis den endelige verdsettelsen er lavere enn eierens tilbud til leieren, ellers skal leieren bære kostnadene.

Retten avgjør etter tredje og fjerde ledd er kjennelser og kan påkjæres etter tvistemålslovens regler.

Kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Den del av kjøpesummen som svarer til pengeheftelser som hviler på seksjonen, forfaller likevel først når heftelsene er innfridd, om ikke partene

avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp ved at kjøper overtar heftelsene.

Kjøperen plikter bare å betale kjøpesummen mot tinglysingsklart skjøte på seksjonen. Kjøperen har krav på skjøte mot betaling av kjøpesummen med fradrag av pengeheftelser som hviler på seksjonen. Overstiger heftelsene kjøpesummen, kan leieren kreve skjøte straks.

§ 17. Frister. Bortfall av kjøperetten

Kjøperetten faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldende innen en frist som utløper tre måneder etter at skriftlig tilbud etter § 15 er mottatt av leieren, og det ikke innen fristen er satt fram krav om takstnemnd etter § 16.

Er det satt fram krav om takstnemnd, kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil én måned etter at endelig verdsettelse er meddelt leieren, eller inntil én måned etter at et krav om ny takstnemnd er rettskraftig forkastet.

Kjøperetten har vern mot eierens kreditorer uten tinglysing. Overfor avtaleervert i god tro har kjøperetten vern uten tinglysing så lenge leieren innehar bruksenheten.

§ 18. Leier som ikke kjøper seksjon

Leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Bytterett etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 32a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

KAPITTEL IV FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSEFORM

§ 19. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 20. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

§ 21. Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 22. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Dersom det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner,

kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Selv om det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, eller det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie, kan staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, til sammen erverve inntil 10 prosent, dog minimum én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Hvis et eierseksjonssameie består av flere adskilte bygninger skal adgangen til å erverve minst én seksjon bare gjelde for bygninger med fem seksjoner eller mer.

Den som bruker kjøperett etter kapittel III, er ikke bundet av vedtektsbestemmelser som nevnt i annet ledd, dersom bestemmelsene er gitt før seksjonen er overtatt.

§ 23. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mel-

lom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 24. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 25. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 26. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls

former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfæstes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 27. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 28. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Disse skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 7 første ledd bokstav d, bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. § 30 tredje ledd gjelder også her.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

KAPITTEL V.

BESLUTNINGSMYNDIGHET

§ 29. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 30. Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtek-

tene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 31. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 32. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jf. § 7 første ledd bokstav d.

KAPITTEL VI. SAMEIERMØTE

§ 33. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 34. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.

§ 35. Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 36. Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 37. Sameiermøtets vedtak

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik

at hver seksjon gir én stemme. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27.

KAPITTEL VII. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

§ 38. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhandsvarsel om tilbakekomsten. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameiere skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.

§ 39 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styre som består av alle sameierne, jf. § 38 sjette ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 37 første og annet ledd og styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 40. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 41. Forretningsfører o.a.

Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjø-

res uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 42. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 43. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

KAPITTEL VIII. REGNSKAP OG REVISJON

§ 44. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.

§ 45. Revisjon

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner. I andre sameier med mer enn åtte seksjoner skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i lov 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer så langt de passer.

KAPITTEL IX. IKRAFTTREDELSE, OVERGANGSBESTEMMELSER, OPPHEVING OG ENDRING AV ANDRE LOVER

§ 46. Ikrafttredelse

Loven her trer i kraft fra den dagen Kongen fastsetter.

Fra samme tid oppheves lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

§ 47. Overgangsbestemmelser

Bestemmelsene i § 2 første og annet ledd gjelder ikke hvor bruksretten er stiftet før loven her trer i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. Bestemmelsene i § 2 annet og tredje ledd gjelder ikke hvor panteretten har fått rettsvern mot sameierens kreditorer før loven her trer i kraft.

Bestemmelsen i § 3 gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før loven her trer i kraft.

Bestemmelsene i §§ 5-13 gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. Begjæringen skal behandles etter lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Bestemmelsene om kjøperett i §§ 14-18 gjelder ikke hvor seksjonering skjer i samsvar med be-

gjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. Ved slik seksjonering gjelder bestemmelsene om kjøperett i lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Bestemmelsen i § 22 femte ledd gjelder ikke hvor seksjonering er skjedd i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 25, jf. lov 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot sameierens kreditorer før loven her trer i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

Bestemmelsen i § 37 første ledd medfører ingen endring av stemmerettsreglene i sameier hvor seksjonering er skjedd i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. I slike sameier kan det likevel med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at den nevnte bestemmelsen skal gjelde.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven her trer i kraft, om ikke annet går fram av loven.

§ 48. Endring i andre lover

Fra den tid loven her trer i kraft, skal følgende bestemmelser i andre lover endres slik:

1. Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing § 13:

Nytt sjette ledd skal lyde:

Et dokument som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie, kan anmerkes i grunnboken hvis det er underskrevet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 første ledd eller av hjemmelshaverne til alle seksjonene.

2. Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant:

§ 2-4 bokstav b skal lyde:

b) den tilhørende sameieandel i eiendommen.

§ 2-4 nytt annet ledd skal lyde:

Reglene i § 2-2 første ledd bokstav c og annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 6-1 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) I eierseksjoner har sameierne panterett etter panterett som nevnt i første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av deres forpliktelser overfor sameiet, i samsvar med eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Nåværende tredje ledd blir fjerde ledd. Dette ledds første punktum skal lyde:

(4) Panterett etter første til tredje ledd har rettsvern uten tinglysing og kan ikke tinglyses.

3. Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring:

Overskriften til § 4-10 skal lyde:

§ 4-10. Tvangsfullbyrdelse i selskapsforhold og eierseksjonssameier

§ 4-10 nytt annet ledd skal lyde:

Et alminnelig tvangsgrunnlag overfor sameierne i saker som nevnt i eierseksjonsloven § 43 tredje ledd, er tvangsgrunnlag overfor den enkelte sameier for ansvar etter eierseksjonsloven § 24.

§ 11-2 første ledd bokstav c skal lyde:

(c) lovbestemt panterett for skatt eller avgifter til stat eller kommune eller for sameiets krav etter sameieforholdet i seksjonssameier.

FORSKRIFT OM BRUK AV BLANKETT VED BEGJÆRING OM SEKSJONERING AV FAST EIENDOM

Fastsatt 17. desember 1997 av Kommunal- og arbeidsdepartementet med hjemmel i lov 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner § 7 fjerde ledd.

§ 1 Bruk av tinglysingsblanketter

Begjæring om tillatelse fra kommunen til seksjonering etter eierseksjonsloven § 7 skal være satt fram på samme blankett som skal brukes ved tinglysing av seksjoneringen i samsvar med eierseksjonsloven § 5. Begjæringen skal være satt fram i samsvar med bestemmelsene i forskrift 1. november 1995 nr 869 om blanketter til tinglysing § 6.

§ 2 Krav om dokumentantall

Begjæring om seksjonering med vedlegg skal sendes til kommunen i tre eksemplarer. Ett eksemplar av begjæring om seksjonering, situasjonsplan og plantegninger skal være på tinglysingspapir.

§ 3 Ikrafttreden

Denne forskrift trer i kraft fra 1. januar 1998.

FORSKRIFT OM ENDRING AV FORSKRIFT OM STANDARDISERT OPPSETT FOR BLANKETTER TIL TINGLYSING

Fastsatt av Justisdepartementet 18. desember 1997 i medhold av forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysing ved bruk av EDB § 2, gitt med hjemmel i lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing § 38.

I

I forskrift av 1. november 1995 nr. 869 om standardisert oppsett for blanketter til tinglysing gjøres følgende endring:

§ 6 skal lyde:

Blankett for begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering skal inneholde følgende felter:

Felt 1

«Eiendommen»

Feltet skal inneholde rubrikk for kommunenummer, kommunenavn, gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer.

Felt 2

«Hjemmelshaver(e)»

Feltet fylles ut med nåværende hjemmelshaveres fødsels- eller organisasjonsnummer, navn og ideell andel. Er det flere hjemmelshavere føres fødsels- eller organisasjonsnummer og navn i kolonner under hverandre. Er det bare én hjemmelshaver kan feltet for ideell andel sløyfes eller unnlates utfyllt.

Felt 3

«Begjæring»

«Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.» Fordelingslisten deles i rubrikker for seksjonsnummer, formål, brøk (teller) og for opplysning om den enkelte seksjon har tilleggsareal, og organiseres slik at seksjonene følger under hverandre i nummerrekkefølge. Seksjonene skal nummereres fortløpende. Rubrikken for formål kan fylles ut med følgende alternativer:

B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

Rubrikken for tilleggsareal kan fylles ut med følgende alternativer

B = bygning

G = grunn

Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med teller og nevner.

Felt 4

«Supplerende tekst»

«I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.»

Felt 5

«Egenerklæring»

Feltet skal inneholde følgende avkryssingsalternativer og tekst:

Undertegnede erklærer at:

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er felles-

areal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgjøre eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Felt 6

«Tegninger m v»

«Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysning).
- d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysning).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)».

Felt 7

«Underskrifter»

I feltet tas inn plass for sted, dato, hjemmelsha-

ver (§ 7) / styret (§13) og ektefelle/registrert partner.

Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres.

Felt 8

«Styrets samtykke m v ved reseksjonering»

I feltet inntas følgende avkryssingsalternativer:

«Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)»,
eller

«Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)».

Plass for sted, dato og underskrift.

Felt 9

«Kommunens tillatelse til seksjonering»

Feltet skal inneholde følgende alternativer og tekst:

Rubrikk for avkryssingsalternativet «Befaring er foretatt»

Rubrikk for avkryssingsalternativet

«Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt». Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rubrikk for avkryssingsalternativene:

«Tillatelsen er inntatt nedenfor»,

eller

«Tillatelsen følger vedlagt»

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Rubrikk for utfylling av:

Gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer.

Rubrikk for utfylling av:

Kommunens navn, dato, stempel og underskrift.

II

Endringen under punkt I trer i kraft 1. januar 1998.

Til: leier av bolig i eiendommen gnr..... bnr.....

ORIENTERING OM KJØPERETT OG KLAGEADGANG VED SEKSJONERING

1. Innledning

Vi orienterer Dem om at kommunen har gitt tillatelse til at eiendommen nevnt ovenfor kan seksjoneres. En kopi av tillatelsen følger vedlagt.

Kommunens tillatelse til seksjonering er et vilkår for at eiendommen kan deles opp i eierseksjoner. Men kommunens tillatelse innebærer ikke i seg selv noen oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Oppdeling gjennomføres av det lokale tinglysingsembete (herreds- eller byretten, eventuelt byfogd eller byskriver) ved en etterfølgende tinglysing av begjæringen om seksjonering.

Dersom tinglygingsdommeren tinglyser begjæringen om seksjonering, vil den boligen som De leier, utgjøre en eierseksjon, som ofte omtales som en selveierleilighet.

2. Kjøperett

En del leiere vil ha rett til å kjøpe den seksjonen som De leier, dersom seksjoneringsbegjæringen blir tinglyst. Til Deres orientering gjengis de aktuelle bestemmelsene fra loven:

KAPITTEL III. KJØPERETT FOR LEIER AV BOLIG

§ 14. Kjøperett

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for tinglysing av seksjoneringsbegjæringen, jf. § 5 og § 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- a) leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,
- b) framleier,
- c) leier av bolig som nevnt i lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 41,
- d) leier av bolig som inngår i en samleseksjon og
- e) leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved tinglysing av begjæring om reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag § 1 første ledd annet punktum).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i kapitlet her gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 15. Tilbud om kjøp

Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde:

- a) bindende forslag til kjøpesum og
- b) opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her.

§ 16. Kjøpesum

Leieren har krav på å få kjøpe seksjonen til en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale. Det skal gjøres fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Leieren kan kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd med tre medlemmer som oppnev-

nes av herreds- eller byretten. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstoloven § 106 og § 108 så langt de passer. Takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen.

Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at verdsettelsen etter annet ledd ble meddelt parten. Retten skal ta kravet til følge hvis verdsettelsen:

- a) bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b) verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Retten fastsetter godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som krever takstnemnd etter annet eller tredje ledd, skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Når verdsettelsen er endelig, skal retten ta avgjørelse om kostnadsansvaret. Eierens skal bære kostnadene hvis den endelige verdsettelsen er lavere enn eierens tilbud til leieren, ellers skal leieren bære kostnadene.

Retten avgjør etter tredje og fjerde ledd er kjennelser og kan påkjøres etter tvistemålslovens regler.

Kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Den del av kjøpesummen som svarer til pengeheftelser som hviler på seksjonen, forfaller likevel først når heftelsene er innfridd, om ikke partene avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp ved at kjøper overtar heftelsene.

Kjøperen plikter bare å betale kjøpesummen mot tinglysklart skjøte på seksjonen. Kjøperen har krav på skjøte mot betaling av kjøpesummen med fradrag av pengeheftelser som hviler på seksjonen. Overstiger heftelsene kjøpesummen, kan leieren kreve skjøte straks

§ 17. Frister. Bortfall av kjøperetten

Kjøperetten faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldende innen en frist som utløper tre måneder etter at skriftlig tilbud etter § 15 er mottatt av leieren, og det ikke innen fristen er satt fram krav om takstnemnd etter § 16.

Er det satt fram krav om takstnemnd, kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil en måned etter at en

delig verdsettelse er meddelt leieren, eller inntil én måned etter at et krav om ny takstnemnd er rettskraftig forkastet.

Kjøperetten har vern mot eierens kreditorer uten tinglysning. Overfor avtaleervert i god tro har kjøperetten vern uten tinglysning så lenge leieren innehar bruksenheten.

§ 18. Leier som ikke kjøper seksjon

Leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Bytterett etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 32a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

Kommunen har ikke mulighet til å ta stilling til om De har kjøperett etter loven, eller bistå Dem i forbindelse med gjennomføring av et eventuelt kjøp. Dette vil være et rettslig forhold mellom Dem og eieren av eiendommen. Bakgrunnen for dette brevet er bare å gi Dem informasjon om leiernes rettigheter etter loven.

3. ORIENTERING OM RETT TIL Å PÅKLAGE KOMMUNENS TILLATELSE TIL Å SEKSJONERE EIENDOMMEN

Kommunens vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages. Rett til å klage har sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Leiere regnes som personer med rettslig klageinteresse.

En eventuell klage skal avgjøres av fylkesmannen, men klagen skal sendes til kommunen. Når kommunen mottar en klage, vil den vurdere om den av eget tiltak skal omgjøre sitt vedtak. Dersom kommunen ikke vil omgjøre vedtaket, oversender kommunen klagen til fylkesmannen for behandling.

Fristen for å klage til fylkesmannen er tre uker fra meldingen om kommunens tillatelse til å seksjonere eiendommen er mottatt av de som har rett til å påklage vedtaket, jf forvaltningsloven § 29.

Dersom De ønsker å påklage kommunens tillatelse, bør klage fremsettes så snart som mulig etter at De har mottatt melding om tillatelsen. Det vil være lite hensiktsmessig å klage over kommunens tillatelse etter at eiendommen er tinglyst- og følgelig delt opp i eierseksjoner.

Etter at kommunen har gitt tillatelse til seksjonering av eiendommen, vil kommunen være for-

pliktet til å sende begjæringen om seksjonering over til tinglysingsdommeren for tinglysing, uavhengig av om fristen for å klage over vedtaket er utløpt. Unntaket vil være dersom kommunen trefte vedtak om at tillatelsen skal ha utsettende virkning i medhold av forvaltningsloven § 42. Kommunen kan imidlertid bare treffe et slikt vedtak der kommunen i det enkelte tilfellet anser at vilkårene for dette er til stede.

De gjøres oppmerksom på at det for den eiendommen som De leier i, er vedtak om utsettende virkning truffet/ikke truffet (stryk det som ikke passer).

Ønsker De å angripe tinglysingen av begjæringen om seksjonering, vil De ha adgang til dette. Det må da settes fram et kjæremål til lagmannsretten, som kan overprøve tinglysingsdommerens beslutning om å tinglyse begjæringen.

Med hilsen
..... kommune

Vedlegg: kommunens tillatelse

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere								= nevner											

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------	------------------------------------	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

kommune

Dato

Stempel og underskrift

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.