

# Ny eierseksjonslov

Prosesser og vilkår for seksjonering  
- hva er nytt?

Advokatfullmektig Marianne Frisvold Furueth  
mff@binghodneland.no

- 1. januar 2018 ble ny eierseksjonslov iverksatt
- Loven viderefører i hovedsak dagens offentligrettslige regler, men med noen viktige endringer
- Flere forenklinger, endring av begreper og lovens oppbygning
- En noe forenklet seksjoneringsprosess
- Tydeliggjøring av retter og plikter for seksjonseierne





# Hva slags lov er egentlig dette?

- Først og fremst en privatrettslig lov
- Har også en offentligrettslig side
- Noen virkemidler for å oppnå boligpolitiske mål



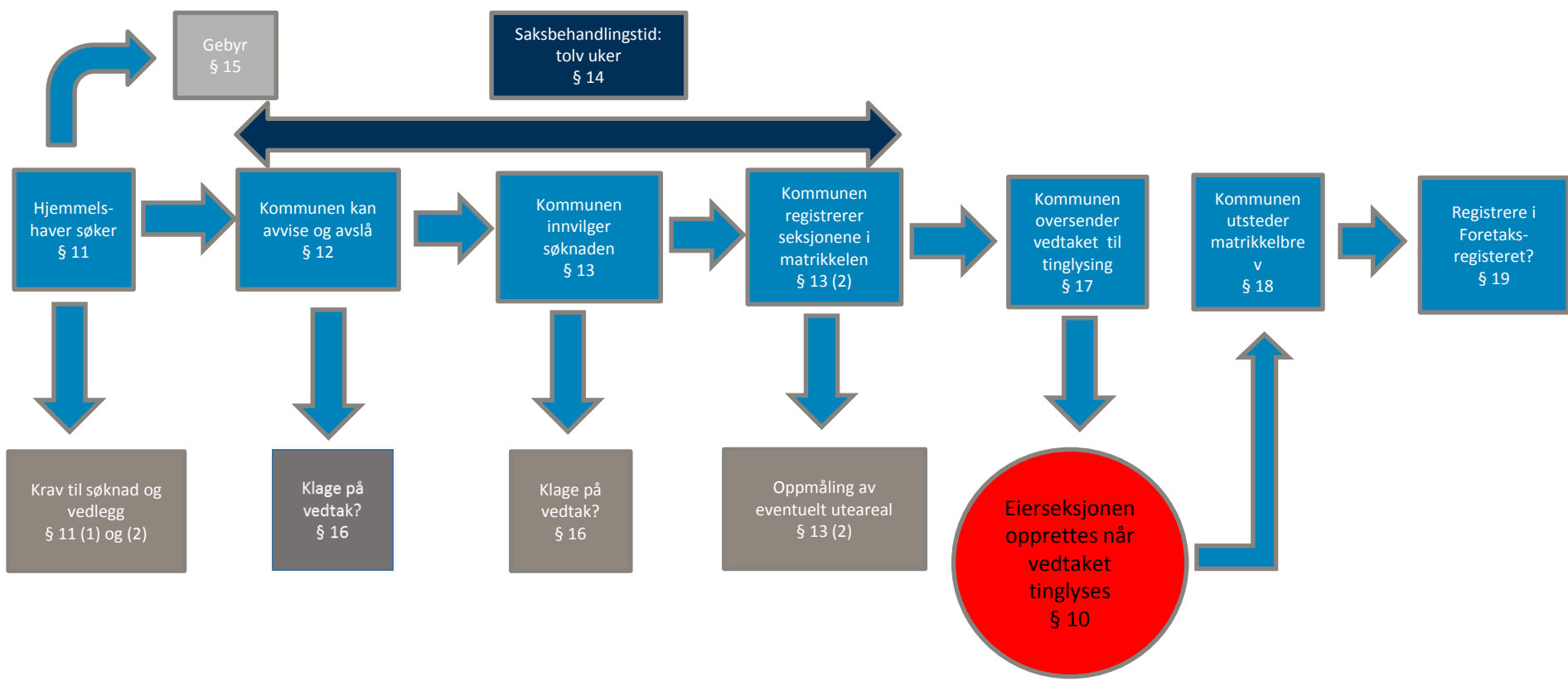
# Lovens offentligrettslige side

Seksjonering: å dele en eiendom

- «Seksjonering» er legaldefinert i lovens § 4 bokstav j :

*«å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.»*

- Prosessen er beskrevet i lovens kapittel III
- Både planlagte og eksisterende bygninger kan deles opp i seksjoner
- Hvilket myndighet skal seksjonere? Kommunen!





# Nytt tidspunkt for når en eiendom kan seksjoneres (§ 8)

- Etter 97-loven gjaldt to ulike tidspunkter:
  - Planlagte bygg (nybygg) kunne seksjoneres på igangsettingstillatelsestidspunktet
  - Bestående bygg kunne seksjoneres først når det er ferdig utbygget
  - Ny esl § 8: Rammetillatelsen i begge tilfeller
  - En lovteknisk forenkling
  - Tidlig seksjonering gir større fleksibilitet mht. organisering
  - Gjelder også ved reseksjonering – loftsutbygging
-

# Vilkår for seksjonering (§ 7)

1. ledd:

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- a) hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c) bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, og har egen inngang
- d) det er **avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen**

# Vilkår fortsetter..

- e) alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f) seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom
  - Kommunen kan gjøre unntak dersom ikke mulig å slå sammen flere bruksenheter ( § 7 fjerde ledd)
- g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til.



## 2. ledd – arealer som må være fellesareal

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, **og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal**, seksjoneres til fellesareal.

- 97-loven benyttet formuleringen *nødvendig til bruk til andre bruksenheter* – materielt samme innhold
- Uteoppholdsareal er korresponderende med terminologi i pbl. § 11-7 (arealformål i komm.plan, 12-5 (arealformål i reg.plan) og 12-7 (best. om reg.plan)

# 3. ledd – krav til boligseksjon

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

- Standardkravene beholdes
- Nyregel med kobling mot pbl



# Koblingsregelen

- Ny eierseksjonslov setter en stopper for å seksjonere ulovlige boenheter.
- Kommunen skal ikke lenger tillate å seksjonere boenheter som ikke er lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven.
- I proposisjonen er nyvinningen kalt «koblingsregelen», og er nedfelt i § 7 tredje ledd om vilkår for seksjonering.
- Kun seksjonere dersom *lovlig etablert boenhet*
- må søkes løst med utgangspunkt i plan- og bygningsloven.
- Dersom søker ønsker oppdeling til nye boenheter kreves søknad etter Plbl. § § 20-2 jf. 20-1 første ledd. Foreligger ikke godkjenning til oppdeling til nye boenheter skal kommunen avslå seksjoneringen.



# Koblingsregel forts.

Er boenhetene lovlig etablerte skal kommunen godkjenne seksjoneringen uten nærmere vilkår. Kommunen kan ikke nekte godkjenning på tross av at dagens tekniske minimumskrav til byggverk ikke er oppfylt. Reglen rekker ikke så langt at kommunen kan kreve oppgradering til dagens tekniske standardkrav bare fordi eier ønsker å seksjonere. Krever seksjoneringen ombygging, vil graden av ombygging være avgjørende for hvilke tekniske krav som kommunen kan stille.



# Koblingsregel – dokumentasjonskrav – se ny veil.

- Når eiendom seksjoneres eller reseksjoneres- kun en egenmelding
- Men kommunen kan kreve nærmere dokumentasjon
- Nybygg byr sjelden på problem
- Hva med eldre bygg? Manglende ferdigattest?
- Prop sier: Skal være tilstrekkelig å dokumentere lovlige boenheter at søkeren kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper. Er bruken gått over mange år, og seksjoneringen ikke endrer bruk skal dette være tilstrekkelig (i tråd med SOM uttalelse) Se sak 2006/592

# Oppretting av anleggseiendom eller eierseksjonssameie

- Etter 97- var etablering av anleggseiendom en subsidiaær løsning
- Dersom kommunen mente at det var mer tjenlig å etablere eierseksjonssameie fremfor anleggseiendom måtte rekvirent innrette seg etter kommunens avgjørelse.
- Ny lov fritt frem for utbygger å velge - utbygger selv er nærmest til å ta dette valget.



# Ny regel om parkering

- § 7 første ledd bokstav d:
  - Avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
  - Opp til utbygger å bestemme hvordan p-plasser organiseres, fordeles og disponeres
  - Flere alternativer til organisering; fellesareal, en næringsseksjon, tilleggsdeler, anleggseiendom
- 



# Oppmålingskrav for utendørs tilleggsdeler – matrikkel § 34

- Hageflekker utenfor seksjonens hoveddel kan seksjoneres som tilleggsdel.
- Sp.m. om krav om oppmålingsforretning var hensiktsmessig?
- Kravet videreføres med noen forenklinger – hovedregel: kontorforretning – krav om KOF-fil
- Gode grunner til at tilleggsdeler fortsatt skal fremgår av matrikkelen:
  - ✓ tydelig grenseinformasjon hindrer konflikter.
  - ✓ fravær av slike grenser svekker også matrikkelen pålitelighet som eiendomsregister.
  - ✓ økt digitalisering, og tilgang til informasjon på nettet – lite fremtidsrettet å fjerne registerkravet.



# Ny regel – kommunens rett til å kreve reseksjonering ved avvik av betydning (§ 22)

- Hovedinnvendingen mot tidlig seksjonering er risikoen for at bruksenhetene blir bygget annerledes enn det som er seksjonert
  - Føre til konflikter for sluttbruker
  - Panthavers risiko ved avvik
  - Avvik vil forringe kvaliteten i matrikkelen
  - Derfor skal kommunen nå kunne pålegge seksjonseierne å reseksjonere
  - Men kun dersom eiendommen ble seksjonert før den var ferdig bygget ut
-

# Kommunens rett til å kreve reseksjonering forts.

- Der avviket er av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene
- Skjæringstidspunkt for å bedømme avvik: utferdigelse av ferdigattest
- Kan rette brøk der denne er fastsatt etter areal
- Retting krever ikke panthavers samtykke
- Dersom det ikke er ferdig utbygd to eller flere seksjoner innen fem år på eiendommen kan kommunen slette seksjoneringen
- Endring av formål etter pbl. § 20-1 (1)

# Sammenlåing av eierseksjonssameier

- 97-loven en kronglete vei
- Panthavere og andre rettighetshavere må utstede erklæring om sletting av rettigheten samt nye dokumenter som beskriver retten som skal tinglyses på nytt.
- Problem: Det kan komme mellomliggende utleggspant eller andre disposisjoner som kan forrykke de eksisterende prioritetsforholdene.
- Kartverkets sekspunktliste

# Sammenslåing forts.

Ny regel som gir hjemmel for å slå sammen to eller flere eierseksjonssameier i § 21 fjerde ledd:

Forenklet mht til panthavers samtykkekrav:

«To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie. Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet og det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon.»

# Nye saksbehandlingsfrister og regler for gebyr

- 97-loven ingen frister
- Nå innføres 12 uker (oppmåling ikke medtatt)
- Oversittes fristen: reduseres med 25% for hver påbegynte uke
- Gebyrregler i 97-loven: Maksimalgrense på tre ganger rettsgebyret (fem ganger rettsgebyret ved befaring). I tillegg kan kommunen ta gebyr for oppmåling av utendørs tilleggsdeler
- Nye gebyrregler:
- Selvkostprinsippet

# Lovens forarbeider

Lov 16. juni 2017 nr. 65 lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) bygger på:

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

Etterarbeider:

- Ny veileder
- Nye standard skjema ett for seksjonering og ett for resekjonering

# Takk for meg

Kanskje noen har et spørsmål eller to?

