

SEKSJONERING – DIVERSE OM SENTRALE PRINSIPPER OG NYE REGLER

GeoForum –
SEKSJONERINGSKURS
Oslo, 14.06.2018
HUGO TORGENSEN

TO GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

- Eksklusiv bruksrett til definert bruksenhet.
§ 25 og § 4 a)
- Full rettslig råderett.
§ 24

Prop 39L (2016-2017), side 165:
En seksjonseier kan inngå avtale med annen seksjonseier.



- Hvor langt kan prinsippet om full rettslig råderett strekkes? LB-2014-50039
- Eksklusiv og varig bruksrett til 14 m² av naboseksjonens takterrasse.
- Eierseksjonslovens ordning med eksklusiv bruksrett må ikke uthules!



- Hva er tidligste tidspunkt for seksjonering.

§ 8:

- Rammetillatelse etter PBL.

Både planlagte bygg, og ubygde bruksenheter i bestående bygg.



- Hva med etablering av bruksenhet / del av bruksenhet (bod, garasje, carport) som kan føres opp uten noen tillatelse etter PBL?

§ 4 a): «....bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom,»



- Kommunen fatter ikke noe vedtak etter eierseksjonsloven.
- Ingen klagerett etter eierseksjonsloven.
- Kommunen må foreta en viss kontroll i forkant av matrikkelføring.



- Foreløpig føre i matrikkelen.
- Umiddelbart oversende «Melding til tinglysing» til Kartverket.
- Tinglysingsmyndigheten må kontrollere diverse.
- Når tinglyst: fullføre matr.føringen



- Et eierseksjonssameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan innføres i grunnboken som rettighetshaver (hjemmelshaver). § 19
- Gjelder alle rettigheter, f.eks eiendomsrett, festerett, servitutt, løsningsrett, panterett.



- Når det av vedtak etter PBL kreves opparbeidet HC-parkeringsplasser, må eierseksjonssameiet innarbeide en bytteordning i sine vedtekter.

§ 26

- Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
Nå på høring – en kritisk kommentar.
- Ett år frist til å endre vedtektsbestemmelsen.

§ 67 (overgangsbestemmelse)



- Alle eierseksjonssameier skal ha vedtekter. § 27
- Midlert. eksklusiv bruksrett på fellesareal. § 25
- Man oppnår rettsvern for slik vedtektsbestemmelse ved registrering av vedtekten i Foretaksregisteret. Fullverdig rettsvern.
- Vedtektsbestemmelsen kan også tinglyses.
LB-2007-103790.



- Ikke dokumentavgift ved første gangs seksjonering.
- Dok.avgift kan være et tema ved reseksjonering. Et tema kun dersom seksjonsbrøker endres.
- Ikke et tema når f.eks en seksjon tilføres arealer uten at seksjonens brøk økes.



- Eierseksjonssameier kan nå sammenføres på en enklere måte. § 21
- Den tekniske løsning for matrikkelen og grunnboken er ikke i orden før august/september.
- Ikke tilsvarende forenklet fremgangsmåte ved splitting av eierseksjonssameie.



- Fradeling /arealoverføring / grensejustering er uproblematisk for eierseksjonssameiet hvis det utgående areal er fellesareal. Ingen reseksjonering.
- Hvis utgående areal er seksjonert bruksenhet: Må følges opp med en reseksjonering.



- Et areal tilføres et eierseksjonssameie. Tilført areal vil bli fellesareal. Intet krav om reseksjonering. Annerledes hvis arealet skal bli annet enn fellesareal.
- Hvis tilført areal skal bli seksjonert bruksenhet: Krav om reseksjonering.



- Noen sameieandeler i fast eiendom kan ha fått egne grunnboksblad med seksjonsnummerreferanse, selv om eiendommen ikke er seksjonert.
- Man kan ikke reseksjonere noe som ikke er seksjonert!



- Man må undersøke det tinglyste dokument som angivelige ligger til grunn for en seksjonering, for å bringe klarhet i om eiendommen er seksjonert.
- Det må foreligge en tinglyst seksjoneringsdokumentasjon for at eiendommen skal være seksjonert; ikke nødvendigvis en tradisjonell seksjoneringsbegjæring.



- Legalpant for de øvrige seksjonseiere er øket til 2 ganger grunnbeløpet. § 31
- Kan vedtektsfeste en mer omfattende panterett. Krav om tilslutning fra den enkelte seksjonseier. Rettsvern oppnås ved tinglysing.

