

Innhold

Forord	5
Bakgrunnen for loven	19
Kapittel I Innledende bestemmelser	23
§ 1 Virkeområde; definisjoner	24
1 Lovens virkeområde	24
2 Eldre eierseksjoner av den danske typen	26
3 Definisjonen av eierseksjon	26
4 Helårsboliger og fritidsboliger	27
5 Irregulære seksjoner	27
6 Forholdet til sameieloven	30
§ 2 Andre sameieformer	31
1 Hovedinnhold	32
2 Begrunnelsen	32
3 Forbudet mot langvarige bruksretter for sameiere	33
4 Forbudet mot pantsettelse av sameieandel hvor sameieren har bruksrett,	35
5 Bortfall av panterett fordi sameier får bruksrett	38
6 Erverv av pantobligasjon	42
7 Ansvarlig selskap m.m.	43
8 Overgangsregler	43
9 Særlig om tomannsboliger o.l.	46
10 Forholdet mellom sameierne i tidligere etablerte sameie- forhold	47
11 Andre sameieformer for annet enn bolig	49
12 Fritidsboliger	50
13 Landbrukseiendommer	50
14 Sameie i eierseksjon	51
§ 3 Særskilt eiendomsrett til del av bygning	52

§ 3 a Forbud mot diskriminering	54
1 Innledning	54
2 Omhandlede situasjoner	55
3 Diskrimineringsgrunnlag	56
4 Bevisbyrde	58
5 Erstatningsansvar	58
6 Håndheving	59
§ 4 Fravikelighet	60
Kapittel II Seksjonering	62
§ 5 Seksjonering	64
§ 6 Hva seksjoneringen kan gå ut på	65
1 Innledning – lovendringer	66
2 Sammenknytningen mellom sameieandel og bruksrett	67
3 Bruksenhetene	68
3.1 Inndelingen	68
3.2 Nærmere om bruksenhetenes hoveddel	69
3.3 Nærmere om bruksenhetenes tilleggsdeler	71
3.4 Flere boliger i en bruksenhet	73
4 Fellesarealene	74
4.1 Arealer som alltid skal være fellesareal	75
4.2 Fellesareal kan senere omgjøres til seksjoner	76
4.3 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene – leie	76
4.4 Vaktmesterbolig og felles garasjeanlegg	77
4.5 Boder, garasjeplasser, deler av tomten i eldre sameier	79
5 Seksjoneringen skal omfatte bare én grunneiendom eller anleggseiendom	79
5.1 Hovedregel: Seksjonering av bare én matrikkelenhet	79
5.2 Særlig om anleggseiendommer	80
6 Seksjoneringen må omfatte hele eiendommen	81
7 Samleseksjoner	82
8 Seksjonering av planlagt ny bebyggelse	84
9 Seksjonering av planlagte bruksenheter i bestående bygning	84
10 Formål og bruk	85
11 Minimumskrav til standard	87
12 Fastsettelse av sameiebrøker	88

§ 7 Seksjoneringsbegjæring	90
1 Lovendringer	91
2 Seksjoneringsbegjæring til kommunen	91
3 Vedtekter	92
4 Situasjonsplan og tegninger	93
5 Egenerklæring og liste over leiere av bolig	95
6 Gebyrer og dokumentavgift	96
§ 8 Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen	98
1 Innledning – lovendringer	98
2 Offentlige vedtak som hinder for seksjonering	99
3 Når kan kommunen nekte seksjonering?	100
4 Rekvirenten skal få anledning til å endre eller rette	102
5 Samtykke til seksjonering av mer enn én matrikkelenhet	102
§ 9 Seksjoneringsvedtak	104
1 Lovendringer	104
2 Seksjoneringsvedtaket	104
3 Oppmåling og matrikulering	106
4 Orientering til leiere av bolig	106
5 Forskrifter	107
§ 10 Klage	108
1 Lovendringer	108
2 Klagerett for rekvirenten, leierne og andre	108
§ 11 Registrering og tinglysing	110
1 Lovendringer	110
2 Seksjoneringsvedtaket føres inn i matrikkelen og tinglyses	111
3 Nærmere om grunnboken og heftelser	112
4 Forkjøpsrett etter leiegårdsloven opphører	113
5 Registrering i Foretaksregisteret	113
§ 12 Deling og sammenslåing av seksjoner	115
1 Innledning – lovendringer	115
2 Framgangsmåten – vilkår for reseksjonering	116
3 Reseksjonering som krever samtykke fra styret eller sameiermøtet	117
4 Sameiebrøkene	118
5 Samtykke fra panthaverne	118
6 Klagerett	119
7 Reseksjonering som fører til ulemper for andre sameiere	120

§ 13 Reseksjonering i andre tilfelle	121
1 Innledning – virkeområde	121
2 Framgangsmåten – vilkår for reseksjonering	122
3 Hvem er materielt berettiget til å vedta reseksjonering?	123
4 Sameiebrøkene	124
5 Endring av formålet	125
6 Samtykke fra panthaverne	126
7 Klagerett	127
Kapittel III Kjøperett for leier av bolig	128
§ 14 Kjøperett	129
1 Hvem som har kjøperett	130
2 Kjøperetten kan ikke frafalles	133
3 Kjøperetten utløses	134
4 Kjøperett og reseksjonering	134
5 Unntak ved overtakelse av leiegård og ved oppløsning av borettslag	135
6 Forholdet til andre løsningsretter	137
7 Fritidsboliger	137
§ 15 Tilbud om kjøp	138
§ 16 Kjøpesum	140
1 Innledning	141
2 Kjøpesummens størrelse	141
3 Forholdet til heftelser	143
4 Takstnemnd	146
5 Overprøving av verdsettelsen	148
6 Kostnadsansvaret	150
7 Forfall	152
8 Oppgjøret	152
9 Litt om rettsforholdet mellom eier og kjøper	153
§ 17 Frister. Bortfall av kjøperetten	157
1 Fristen	157
2 Rettsvern	159
§ 18 Leier som ikke kjøper seksjon	161

Kapittel IV Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform	163
§ 19 Rett til bruk.	164
1 Faktisk rådighet over bruksenheten.	165
1.1 Hovedregel: Enerett til bruk.	165
1.2 Bruken må være i samsvar med formålet	166
1.3 Generalklausulen	168
1.4 Ordensregler.	168
1.5 Bruk av boligseksjoner	169
1.51 Hvem kan bruke boligen?	169
1.52 Særlig om dyrehold	170
1.53 Særlig om næringsvirksomhet.	172
1.6 Bruk av næringsseksjoner	172
1.7 Særlig om bruk av tilleggsdeler.	174
2 Faktisk rådighet over fellesarealer.	175
2.1 Utgangspunktet: Ordinær sameierett.	175
2.2 Hvor mye fellesareal kan den enkelte bruke?	176
2.3 Hva kan fellesarealer brukes til?	176
2.4 Fastsettelse av bruksreglement (bruksdeling)	177
§ 20 Vedlikehold.	180
1 Vedlikehold av egen bruksenhet	180
1.1 Hovedregel: Vedlikeholdet påhviler seksjonseieren	180
1.2 Litt om grensen mellom bruksenhet og fellesareal	181
1.3 Vedlikehold av utvendige tilleggsdeler	183
1.4 Erstatningsansvar for manglende vedlikehold?	183
2 Vedlikehold av bygning og andre fellesarealer	185
2.1 Hovedregel: Sameierne avgjør vedlikehold av bygning og fellesarealer	185
2.2 Selvhjelpsvedlikehold?	186
2.3 Finansiering – vedlikeholdsfond	186
2.4 Vedtekter om plikt for enkelte til å vedlikeholde fellesarealer	187
2.5 Erstatningsansvar for manglende vedlikehold og hendelige skader.	187
§ 21 Installasjoner m.m.	190
1 Oversikt – lovendringer	190
2 Fellesskapets rett til fysiske tiltak innenfor bruksenheten	191
3 Sameierens rett til fysiske tiltak på fellesareal	192

§ 22 Rettslig rådighet	194
1 Oversikt – tidligere rett – lovendringer	195
2 Hovedregelen: En eiers rettslige rådighet	196
2.1 Salg og pantsettelse	197
2.2 Utleie	198
2.3 Andre rettslige disposisjoner	198
3 Vedtekter som begrenser den rettslige råderett	199
3.1 Utgangspunkt: Vedtektene kan begrense rådigheten	199
3.2 Hva slags rådighetsbegrensninger kan innføres?	199
3.3 Kravet om tilslutning fra dem det gjelder	201
3.4 Særlig om godkjenningsordninger	202
3.5 Særlig om offentlige organers rett til å erverve boligseksjoner	204
3.6 Unntaket for den som bruker kjøperetten	206
3.7 Unntaket for leier som kjøper av offentlige organer m.m.	206
3.8 Overgangsspørsmål	207
4 Forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner	208
4.1 Forbudet retter seg mot å erverve – ikke mot å eie	208
4.2 Forbudet gjelder bare boligseksjoner	209
4.3 Unntak for visse ervervs måter	209
4.4 Unntak for visse erververe	210
§ 23 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter	212
1 Oversikt – tidligere rett	212
2 Hva er felleskostnader?	213
3 Ulike typer felleskostnader – ulike fordelingsnøkler	215
4 Hovedregelen om fordeling av felleskostnader	217
5 Fordeling etter nytte eller forbruk	218
6 Annen fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen	220
7 Endring av fordelingsnøkkelen senere	221
8 Innkreving av bidrag til å dekke felleskostnader	223
9 Ansvar for felleskostnader ved overføring av seksjonen	224
9.1 Forholdet mellom partene	224
9.2 Forholdet til sameierne	226
10 Opparbeidelse av fond	227
11 Avvikende vedtekter i gamle sameier – overgangsregler	229
12 Regress for den som har betalt for meget	230
13 Felles inntekter	231

§ 24 Heftelsesform	232
1 Oversikt – tidligere lov	232
2 Hvilke krav omfattes av prorata-ansvaret	232
3 Ansvaret ved eierskifte	233
4 Nærmere om innholdet i prorata-ansvaret.	233
§ 25 Panterett for sameiernes forpliktelser	236
1 Oversikt – tidligere rett	236
2 Hvilke krav er sikret gjennom legalpanteretten?.	237
3 Hvem kan gjøre legalpanteretten gjeldende?	239
4 Beløpsbegrensningen.	239
5 Foreldelse av legalpanteretten	240
6 Legalpanteretten brukes – litt om dekningen	241
7 Avtalt panterett utover legalpanteretten.	242
8 Legalpanterett i eldre sameier	243
§ 26 Pålegg om salg	245
1 Oversikt – tidligere rett – lovendringer	245
2 Kravet om advarsel – form og innhold	246
3 Kravet om vesentlig mislighold.	248
4 Salgspåleggets form og innhold	251
5 Når er salgspålegget etterkommet?	252
6 Gjennomføring av salgspålegget ved namsmyndighetene	253
6.1 Forholdet til tvangslovens kapittel 11	253
6.2 Kravet om tvangssalg.	253
6.3 Foreløpig prøving og videre behandling av kravet	255
6.4 Ingen eller klart grunnløse innvendinger.	256
6.5 Innvendinger som ikke er klart grunnløse	257
6.6 Nærmere om gjennomføringen	258
§ 27 Fravikelse	260
1 Oversikt – tidligere rett – lovendringer	260
2 Hvem kan kreves utkastet?	262
3 Hvilke misligholdstyper kan begrunne krav om fravikelse?.	262
4 Styrets behandling av fravikelsessaken.	264
5 Behandlingen i tingretten	265
5.1 Kravet behandles etter reglene i tvangslovens kapittel 13.	265
5.2 Framsettelse av kravet – vernetting – foreløpig prøving	265
5.3 Ingen eller klart grunnløse innvendinger.	266
5.4 Innvendinger som ikke er klart grunnløse	266

5.5 Nærmere om gjennomføringen av fravikelsen	267
6 Fravikelse i andre tilfeller	267
§ 28 Vedtekter	269
1 Oversikt – tidligere rett	269
2 Ulike typer vedtekter	270
2.1 Innledning	270
2.2 Vedtekter fastsatt med flertall på sameiermøtet	271
2.3 Vedtekter som krever tilslutning fra de berørte	272
2.4 Vedtekter som krever tilslutning fra alle	273
2.5 Fastsettelse og endring av vedtekter	273
3 Plikten til å ha vedtekter	274
4 Registrering i Foretaksregisteret	275
4.1 Registreringsplikt og registreringsrett	275
4.2 Registrerte vedtekter har rettsvern uten tinglysing	276
Kapittel V Beslutningsmyndighet	277
§ 29 Sameiermøtets myndighet	278
1 Innledning	278
2 Sameiermøtets adgang til å omgjøre styrets og egne vedtak	279
3 Fordeling av avgjørelsesmyndighet mellom styret og sameiermøtet	280
3.1 Saker som avgjøres av styret	280
3.2 Saker som avgjøres av sameiermøtet	280
4 Særlig om låneopptak	282
5 Delegasjon av avgjørelsesmyndighet	282
§ 30 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet	284
1 Oversikt over kravene til gyldig vedtak	285
1.1 Hovedregel: Vanlig flertall	285
1.2 Minst to tredjedels flertall	286
1.3 Tilslutning fra berørte sameiere – eventuelt alle sameierne	286
1.31 Når kreves tilslutning fra de sameiere vedtaket «gjelder», eller fra alle?	286
1.32 På hvilken måte må tilslutningen skje?	287
2 Er det adgang til å fravike lovens flertallskrav?	290
3 Nærmere om beslutninger som treffes med vanlig flertall	292
4 Nærmere om beslutninger som krever to tredjedels flertall	292

4.1	Generelle merknader	292
4.2	Endringer av bebyggelsen eller tomten – annet ledd bokstav a	294
4.3	Etablering og utvidelse av bruksenheter – annet ledd bokstav b	295
4.4	Kjøp, salg og leie av fast eiendom – annet ledd bokstav c	296
4.5	Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom – annet ledd bokstav d	297
4.6	Formålsendring for seksjoner – annet ledd bokstav e	297
4.7	Reseksjonering som øker stemmetallet – annet ledd bokstav f	298
4.8	Bomiljøtiltak – annet ledd bokstav g	298
5	Beslutninger som krever enighet	299
5.1	Innledning	299
5.2	Salg og bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen	300
5.3	Vesentlige endringer i sameiets karakter	300
5.4	Deling av sameiet	301
5.5	Oppløsning eller omdanning av sameiet	301
§ 31	Styrets beslutningsmyndighet	303
	Oversikt over hvilke saker styret kan avgjøre	303
§ 32	Mindretallsvern	304
1	Innledning – tidligere rett	304
2	Hvilke beslutninger rammes av § 32?	305
3	Tilsidesettelse av vedtekter fastsatt ved seksjoneringen	307
4	Beslutninger truffet før loven trådte i kraft	309
Kapittel VI	Sameiermøte	310
§ 33	Sameiermøte.	311
1	Rett og plikt til å delta på sameiermøte.	311
2	Fullmektig	313
3	Rådgiver.	314
4	Ordinært sameiermøte	314
5	Ekstraordinært sameiermøte	315
§ 34	Innkalling til sameiermøte	318
1	Plikten til innkalling påligger styret	318
2	Innkallingen bør skje skriftlig	319

3 Tingretten skal innkalle til sameiermøte hvis ikke styret gjør det	320
4 Innholdet i innkallingen	321
§ 35 Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle	322
1 Saker som kan behandles og vedtak som kan treffes i sameiermøter	322
2 Særregler for det ordinære sameiermøte (årsmøtet)	323
§ 36 Møteledelse. Protokoll	325
1 Møteledelse	325
2 Protokoll	325
§ 37 Sameiermøtets vedtak	327
1 Stemmereglene	327
2 Blanke stemmer – stemmelikhet	328
3 Ugildhet	329
Kapittel VII Styre og forretningsfører	331
§ 38 Styre	332
1 Plikt til å ha styre: Hovedregel og unntak	332
2 Styrets sammensetning – valgbarhet – varamedlemmer	333
3 Valg av styreleder og nestleder	334
4 Funksjonstid – tilbaketreden og fjerning	335
5 Særregel i små sameier: Vedtekt om at alle er med i styret	335
§ 39 Styremøter	337
1 Innkalling	337
2 Gjennomføring – vedtaksførhet – protokollasjon – taushetsplikt	338
3 Avstemninger – flertallskrav	339
4 Særregler for små sameier der alle er med i styret	340
§ 40 Styrets oppgaver	342
1 Oversikt over styrets oppgaver	342
2 Forholdet til sameiermøtet	343
§ 41 Forretningsfører o.a.	344
1 Oversikt – tidligere rett	344
2 Ansettelse – instruksjonsmyndighet – kompetanse	345
3 Begrenset adgang til uoppsigelig forretningsførsel	346
§ 42 Ugildhet	347
1 Hvem gjelder habilitetsreglene for?	347

2 Nærmere om habilitetskravet	348
§ 43 Representasjon	350
1 Innledning – tidligere rett	351
2 Styrets rett til å representere sameierne.	352
2.1 Styret kan binde sameierne i saker om felles rettigheter og plikter	352
2.2 Styret kan undertegne dokumenter til tinglysing – tingl. § 13 sjette ledd.	352
2.3 Signaturrett for to eller flere styremedlemmer	353
3 Forretningsførerens representasjonsrett	354
4 Styreleders prosessuelle kompetanse	354
4.1 Innledning – tidligere rett	354
4.2 Partsevne og søksmålskompetanse	354
4.21 Sameiet har partsevne og styrelederen har søksmålskompetanse	354
4.22 Sameiets partsevne er ikke eksklusiv	355
4.23 Formelle krav til søksmålskompetanse	356
4.3 Styreleders aktive søksmålskompetanse	357
4.31 Saker mot andre sameiere	357
4.32 Saker mot andre enn sameierne.	358
4.4 Styreleders passive søksmålskompetanse	360
4.41 Saker reist av andre sameiere	360
4.42 Saker reist av andre enn sameierne	361
4.5 Særlig om rettskraft og tvangskraft – tvangsloven § 4-10.	362
5 Virkningen av at kompetansen overskrides.	364
Kapittel VIII Regnskap og revisjon	366
§ 44 Regnskap	367
1 Bakgrunn	367
2 Regler for alle seksjonssameier.	367
3 Regnskap etter regnskapsloven	368
§ 45 Revisjon	370
1 Sameier som skal ha godkjent revisor.	370
2 Sameier som har plikt til å ha revisor, men ikke plikt til å ha godkjent revisor	371
3 Sameier uten plikt til å ha revisor	371
4 Generelt	371

Kapittel IX Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring av andre lover	372
§ 46 Ikrafttredelse.	373
§ 47 Overgangsbestemmelser	374
§ 48 Endring i andre lover	378
Litteratur	379
Lovtitler	381
Lovregister	383
Rettsavgjørelser	392
Stikkord	396