



Christer Bjørnevik
Tonje Rismo

SEKSJONERING

for praktikere

Seksjonering for praktikere

Christer Bjørnevik og Tonje Rismo

Seksjonering for praktikere

UNIVERSITETSFORLAGET

© H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) AS ved Universitetsforlaget, Oslo 2023

ISBN 978-82-15-06240-2

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslag: Mette Gundersen

Sats: ottaBOK

Trykk: Aksell AS

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Dante MT Std 11/13

Papir: 100 g Amber Graphic



Forord

Seksjonering gjennomføres for å dele en eiendom i flere eksklusive bruksenheter. For å seksjonere må søker sende en seksjonerings søknad til kommunen som eiendommen ligger i. Om eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylte, treffer kommunen et seksjoneringsvedtak og sender seksjoneringen til Statens kartverk for tinglysing.

I denne boken gir vi en praktisk fremstilling av seksjoneringsprosessen. Vi behandler vilkårene og fremgangsmåten for seksjonering og reseksjonering. Vi ser også på innholdet i seksjonerings søknaden og kommunenes og Kartverkets behandling av denne. Boken gir også praktiske tips til seksjoneringsprosessen og besvarer tilgrensende problemstillinger som dukker opp i praksis, men som ikke er omtalt i eierseksjonsloven. Eksempelvis behandles organisering av parkeringsplasser til eierseksjonssameier, endring av en seksjonert eiendom og utvalgte problemstillinger knyttet til tinglysing, som sikring av bruksetter, dokumentavgift, eierseksjonssameiet som hjemmelshaver og retting av seksjoneringsfeil. Boken omhandler kun seksjoneringsprosessen og senere endringer av seksjoneringen, slik at problemstillinger knyttet til forholdet mellom seksjonseierne, samt driften av eierseksjonssameiet i dets levetid, faller utenfor bokens rammer.

Målsetningen med boken har vært å lage et praktisk verktøy for seksjonerings- og reseksjoneringsprosessen. Målgruppen for boken er eiendomsutviklere, arkitekter, rådgivere, advokater, ansatte i forvaltningen og andre som skal seksjonere eller reseksjonere fast eiendom.

Tusen takk til Christian Fr. Wyller, Hugo Torgersen og Pål Grønnæss for gjennomgang og faglige innspill til manuset. Vi vil også takke kolleger fra Haver Advokatfirma AS og Advokatfirmaet Selmer AS som har

bidratt med praktiske innspill og diskusjoner, samt Universitetsforlaget for bistanden i forbindelse med bokutgivelsen. Skulle det finnes feil i fremstillingen, er disse allikevel ene og alene forfatternes ansvar.

Stavanger/Oslo, 23. oktober 2023

Christer Bjørnevik og Tonje Rismo

Innhold

Forord	5
Kapittel 1	
Hva er seksjonering?	13
1.1 Historikk	14
1.2 Eierseksjonslovens system og oppbygning	18
1.3 Definisjoner	20
1.4 Forholdet til matrikkelloven og plan- og bygningsloven	25
1.4.1 Matrikkelloven	26
1.4.2 Plan- og bygningsloven	31
Kapittel 2	
Vilkårene for seksjonering	34
2.1 Hvem kan søke om seksjonering av en eiendom?	34
2.1.1 Hjemmelshaver	34
2.1.2 Seksjonering av bygning på festegrunn	35
2.1.3 «Tvungen» seksjonering av irregulære seksjonssameier	37
2.2 Vilkårene i eierseksjonsloven § 7	38
2.2.1 Oversikt	38
2.2.2 Generelle vilkår for seksjonering av en eiendom – eierseksjonsloven § 7 første ledd	39
2.2.3 Arealer som må være fellesareal	55
2.2.4 Forholdet til plan- og bygningsloven	56
2.2.5 Krav til boligenes standard for seksjonering av boligseksjoner	61
2.3 Seksjoneringstidspunktet	62

2.3.1	Planlagte og bestående bygninger	62
2.3.2	Anleggseiendom	63

Kapittel 3

Innholdet i seksjoneringsøknaden	65	
3.1	Søknadsskjema	65
3.2	Seksjoneringstegningene	67
3.2.1	Situasjonsplan	67
3.2.2	Plantegninger	70
3.3	Sameievedtekter	72
3.3.1	Oversikt	72
3.3.2	Lovens minstekrav	73
3.3.3	Vedtektsfestede begrensninger i seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett	74
3.3.4	Vedtektsfestede begrensninger i seksjonseiernes faktiske bruk av egen seksjon og fellesareal	76
3.3.5	Vedtektsfestede særlige bruksretter til fellesareal	77
3.3.6	Fordeling av felleskostnader og vedlikeholdsansvar	80
3.3.7	Forbud mot vedtektsbestemmelser som særlig tilgodeser enkelte seksjonseiere eller andre; forbud mot diskriminerende vedtekter	82
3.3.8	Registrering av vedtekter	85
3.3.9	Ordensregler	86
3.4	Oppmåling av utendørs tilleggsdeler	88

Kapittel 4

Parkering til eierseksjonssameier	91	
4.1	Organisering av parkeringsplasser	91
4.2	Særlig om dokumentavgift i forbindelse med organisering av parkeringsplasser	101
4.3	Vedtekter/sameieavtale for garasjesameiet	104
4.4	HC-parkeringsplasser – «bytteordning eller på annen måte»	106

4.5	Parkeringskarusell	108
4.6	Ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider	109

Kapittel 5

Behandling av seksjoneringsøknaden	111
5.1 Kommunens saksbehandling	111
5.1.1 Behandling av seksjoneringsøknaden	111
5.1.2 Kommunens seksjoneringsvedtak og registrering i matrikkelen	114
5.1.3 Klagerett – «liggetid» mens klagefristen løper . .	116
5.2 Tinglysing av seksjoneringen	117
5.3 Slutføring av seksjoneringen	119

Kapittel 6

Saksbehandlingstid og gebyrer	120
6.1 Saksbehandlingstid	120
6.1.1 Kommunens saksbehandlingstid for seksjonering og oppmåling av tilleggsdeler	120
6.1.2 Ikke overholdt saksbehandlingstid	122
6.2 Gebyrer	123
6.2.1 Gebyr for seksjonering, oppmåling av tilleggsdeler og tinglysing	123
6.2.2 Gebyrets størrelse – selvkostprinsippet	124

Kapittel 7

Reseksjonering	126
7.1 Når er reseksjonering aktuelt?	126
7.1.1 Reseksjonering etter søknad fra seksjonseiere eller sameiet	126
7.1.2 Reseksjonering og sletting pålagt av kommunen	127
7.2 Reseksjonering initiert av seksjonseierne eller sameiet	128
7.2.1 Vilkårene for reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20	128

7.2.2	Vilkårene for reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21	130
7.2.3	Felles vilkår for reseksjonering etter eierseksjonsloven §§ 20 og 21	131
7.2.4	Søknaden om reseksjonering	132
7.3	Reseksjonering pålagt av kommunen	133
7.3.1	Når kan reseksjonering pålegges av kommunen?	133
7.3.2	Kommunens pålegg om reseksjonering	134
7.4	Kommunens sletting av en seksjonering	135
7.5	Tinglysing ved reseksjonering	136

Kapittel 8

Endringer av en seksjonert eiendom	137	
8.1	Skille ut deler av eierseksjonssameiet til en egen matrikkelenhet	137
8.2	Sammenslåing av eierseksjonssameier	142
8.3	Oppløsning av et eierseksjonssameie	145

Kapittel 9

Tinglysingstekniske problemstillinger	148	
9.1	Kompetansefordelingen mellom kommune og Kartverket i seksjoneringssaker	148
9.2	Seksjonering av eiendom som allerede ligger i et sameie	150
9.3	Tinglysing av bruksretter i en seksjonert eiendom	151
9.3.1	Bruksretter i seksjoner (hoveddel og tilleggsdeler)	152
9.3.2	Bruksretter på fellesareal	154
9.3.3	Oversikt over hvordan bruksretter kan sikres	156
9.3.4	Særlige krav til eksklusive bruksretter til areal som skal gjelde over ti år	156
9.3.5	Eksempel på sikring av bruksretter	157
9.4	Dokumentavgift ved reseksjonering	159
9.5	Eierseksjonssameiet som hjemmelshaver	162
9.5.1	Registrering i Foretaksregisteret	162

9.5.2	Til hvilke rettigheter kan eierseksjonssameiet være hjemmelshaver?	163
9.6	Retting av seksjoneringsfeil	166
9.6.1	Retting etter feilregistrering av Kartverket	166
9.6.2	Retting etter feil i tinglyst dokument	167
	Forkortelser og litteratur	170
	Lover og dommer	172
	Stikkordregister	177

KAPITTEL 1

Hva er seksjonering?

Seksjonering er inndeling av en eiendom i to eller flere bruksenheter med tilhørende eierandeler, hvor hver eierandel gir eksklusiv bruksrett til en bruksenhet. Det er bare bebygde eiendommer eller eiendommer som skal bebygges, som kan seksjoneres. Seksjoneringen reguleres av eierseksjonsloven.¹

Seksjonering krever kommunens tillatelse og søkes om av eier eller fester av eiendommen. Gjennom kommunens behandling av seksjonerings søknaden knyttes hver bruksenhet til et bestemt seksjonsnummer. Kommunens seksjoneringsvedtak sendes til Kartverket for tinglysing, og hver seksjon får et eget grunnboksblad. Seksjonen kan da som hovedregel omsettes og beheftes med pant eller andre heftelser – som enhver annen fast eiendom. Seksjoner regnes som én av fem typer matrikkelenheter som benyttes i Norge, jf. matrikkeloven § 5 første ledd bokstav c.^{2,3}

En seksjonering må omfatte *hele* eiendommen som seksjoneres. Dette innebærer for det første at det ikke vil gjenstå noen eierandel («restandel») av eiendommen som ikke inngår i en av eiendommens seksjoner. For det annet betyr det at det ikke finnes noe «restareal» som ikke inngår i seksjoneringen. Dersom grunneiendommen gnr. 1 bnr. 1 eksempelvis seksjoneres i to seksjoner, vil eiendommen i sin helhet bestå av de to seksjonene gnr. 1 bnr. 1 snr. 1 og 2. Det vil ikke være noen rest av kun gnr. 1 bnr. 1, hverken eierandel eller rent fysisk. De delene av eiendommen som ikke inngår i en av bruksenheterne, vil være *fellesareal* for snr. 1 og snr. 2. At hele eiendommen må seksjo-

1 Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner.

2 Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering.

3 De øvrige fire typene matrikkelenheter er grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie og festegrunn. Av disse kan alle utenom jordsameie seksjoneres.

neres, innebærer også at det kun kan etableres ett eierseksjonssameie på eiendommen. Dersom det skal etableres flere eierseksjonssameier på eiendommen, må eiendommen deles i flere matrikkelenheter før seksjonering.

Begrepene «eierseksjon» (eller kortversjonen «seksjon») og «bruksenhet» vil bli nærmere forklart i punkt 1.3. Enkelt sagt er *eierseksjonen* eierandelen i den seksjonerte eiendommen, mens *bruksenheten* er selve den fysiske bygningsdelen som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til. Sammenligner man med et borettslag, kan man i grove trekk si at seksjonen tilsvarer andelen man eier i laget, mens bruksenheten tilsvarer den boligen som andelen gir en eksklusiv bruksrett til.

I dagligtale brukes ordet «seksjon» ofte også om den fysiske bygningsdelen – eksempelvis «seksjonen er 100 m² stor» eller «seksjonen benyttes til et lager». Slik begrepsbruk er strengt tatt ikke riktig, men medfører neppe særlige misforståelser.

Den som eier en seksjon, kaller loven en «seksjonseier». Begrepet «sameier», som både var lovens betegnelse og det vanlige i dagligtale før någjeldende eierseksjonslov, benyttes nå i mindre grad og må sies å være upresist dersom det anvendes i en formell eller faglig sammenheng. Allikevel benyttes fortsatt ordet «sameiet» som kortform for «eierseksjonssameiet», altså fellesskapet av alle seksjonseierne.

1.1 Historikk

Før eierseksjonsloven

Før praksisen med seksjonering utviklet seg, hadde det lenge vært tradisjon for at mindre flermannsboliger, som to- og firemannsboliger, ble eiet i sameier hvor sameierne fordelte bruken av de ulike boenhetene mellom seg. Sameierne hadde da sine ideelle andeler i boligeiendommen, og på disse andelene kunne man blant annet tinglyse pant og andre heftelser, men registreringen skjedde fortsatt på eiendommens eget, samlede grunnboksblad. For større boligeiendommer med flere boenheter og sameiere var dette upraktisk fordi man ville få en veldig uoversiktlig grunnbok. I 1965 åpnet Justisdepartementet opp for en ulovfestet praksis om å kunne opprette egne grunnboksblad for hver sameieandel i en boligeiendom, med tilhørende eksklusiv bruksrett

til de respektive boligene på eiendommen. Dette løste problemet med uoversiktlige grunnbøker, som hadde vært et praktisk hinder for å etablere denne formen for sameier i større boligeiendommer. Denne ordningen ble kjent som seksjonering.

Ordningen viste seg å bli populær, og denne formen for boligorganisering ble etter hvert en konkurrent til mer tradisjonelle organisasjonsformer – som borettslag, en eierform som var utviklet i mellomkrigstiden. I et boligmarked som fortsatt i stor grad var underlagt offentlig prisregulering, ble det sett på som et problem at organisasjonsformen med seksjoner *ikke* var underlagt den samme prisreguleringen som for eksempel borettslag. I 1976 fikk man derfor en lov som midlertidig forbød den ulovfestede seksjoneringsprosessen som hadde vokst frem det siste tiåret.⁴ Loven gjaldt kun eksisterende boliger. Nye boliger og bygg for andre formål enn bolig var ikke omfattet.

Eierseksjonsloven av 1983

Det nevnte forbudet ble opphevet i 1983, da man fikk den første eierseksjonsloven.⁵

Denne loven var en utpreget privatrettslig lov. Kommunen var ikke involvert i behandlingen av seksjoneringssøknader; kommunens rolle skulle allikevel øke ved hver av de etterfølgende eierseksjonslovene. Seksjoneringskompetansen var utelukkende lagt til tinglysningsmyndigheten (som den gang var domstolene). Kommunens befattning med seksjoneringssaker var begrenset til å kunne gjøre unntak fra forbudet mot «seksjonering av eiendom som omfattes av vedtak om utbedringsprogram eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven», der dette var aktuelt. Bortsett fra dette forbudet var det ingen knytning til plan- og bygningslovgivningen. Loven inneholdt allikevel et krav om minstestandard for boligseksjoner («eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten»), og det var også en forskriftshjemmel for departementet til å fastsette ytterligere tekniske krav «om bygningens tekniske standard».

4 Lov 28. mai 1976 nr. 36 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger.

5 Lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Selv om loven nærmest utelukkende var en privatrettslig lov, hadde den flere bestemmelser som i dag fremstår som forholdsvis rigide. Blant annet kunne «[g]runn, garasjer, parkeringsplasser, boder, rom til felles bruk o.l.» ikke være egne seksjoner eller inngå i seksjoner (eierseksjonsloven 1983 § 6). Videre skulle hver seksjon ha én stemme på sameiermøtet, uavhengig av seksjonens sameiebrøk og uten mulighet til å vedtektsfeste en avvikende stemmevektning (eierseksjonsloven 1983 § 20 første ledd). Dette har konsekvenser den dag i dag for sameier som ble seksjonert under 1983-loven. For eksempel kan det ha blitt etablert bruksrettsordninger i forsøk på å omgå eierseksjonsloven 1983 § 6 som det er uklart om fortsatt kan gjøres gjeldende, eller man kan ha kombinerte sameier hvor store næringsseksjoner bare har én stemme på årsmøtet, på lik linje med enhver boligseksjon.⁶

Eierseksjonsloven av 1997

Den neste eierseksjonsloven ble vedtatt i 1997⁷ og trådte i kraft 1. januar 1998.

Loven fremstod som mer gjennomarbeidet enn 1983-loven og var også mye likere dagens eierseksjonslov. En stor endring fra 1983-loven var at seksjoneringssøknader nå i første rekke skulle behandles av kommunene. Man fikk også flere koblinger til plan- og bygningsloven, ikke minst ved at en seksjons formål (bolig eller næring) som hovedregel måtte være i samsvar med reguleringsplanens formål. Allikevel var det fortsatt betydelige «hull» når det gjaldt koordineringen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. Det kanskje største hullet – som vi kommer tilbake til i omtalen av eierseksjonsloven § 7 nest siste ledd – var at man kunne opprette boligseksjoner selv om de aktuelle bruksenheterne ikke var godkjente som boliger etter plan- og bygningsloven.

På den privatrettslige siden av loven ble det betydelig større fleksibilitet enn tidligere. Det ble adgang til å etablere tilleggsdeler til seksjonenes hoveddeler, noe som i stor grad åpnet for en mer hensiktsmessig inndeling av bruksenheterne (og mindre behov for kreative

6 Overgangsregelen i eierseksjonsloven 1997 § 47 syvende ledd krevde tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å endre stemmevektning til å følge sameiebrøken i kombinerte sameier.

7 Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

bruksrettsløsninger), og unntatt i de rene boligsameiene kunne man ha andre stemmereglene enn én stemme per seksjon.

Någjeldende lov – eierseksjonsloven av 2017

Den gjeldende eierseksjonsloven ble vedtatt i 2017 og trådte i kraft 1. januar 2018.

Loven ble til etter at Kommunaldepartementet i 2013 satte ned et utvalg for å revidere 1997-loven. Utvalgets innstilling ble levert sommeren 2014.⁸ Under departementets videre arbeid med lovrevisjonen ble det klart at loven ville bli såpass mye endret at man heller kunne utforme en helt ny lov. Samtidig ønsket departementet da å lage «en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov». Departementets proposisjon til ny lov var klar i desember 2016,⁹ og lovforslaget ble behandlet i Stortingets vårsesjon 2017,¹⁰ med ny lov vedtatt 16. juni 2017. Både mellom NOU 2014: 6 og proposisjonen til Stortinget, og (i mindre grad) mellom proposisjonen og innstillingen til Stortinget, er det en del avvik mellom det som ble foreslått, og det som endte opp som den endelige lovbestemmelsen. Dette er det viktig å være oppmerksom på når man studerer lovens forarbeider.

Som forskjeller mellom Prop. 39 L (2016–2017) på den ene siden og Innst. 308 L (2016–2017) og den vedtatte loven på den andre siden kan det nevnes at departementets forslag om forbud mot å seksjonere turistanlegg ikke ble opprettholdt, kommunens saksbehandlingstid ble øket fra åtte til tolv uker, adgangen til å vedtektsfeste enerett til bruk av fellesarealene ble vesentlig utvidet, og det ble innført en hjemmel som gjør det enklere å etablere ladeanlegg for elbiler.

Selv om dagens eierseksjonslov i stor grad er en videreføring av 1997-loven, må man kunne si at loven er blitt mer brukervennlig og systematisk enn forrige lov, slik departementet ønsket. Blant annet er det en fordel at langt flere begreper er blitt legaldefinert, og at vilkårene for seksjonering er tydeligere angitt (sammenlign eierseksjonsloven § 7 med eierseksjonsloven 1997 § 6).

8 NOU 2014: 6 *Revisjon av eierseksjonsloven*.

9 Prop. 39 L (2016–2017) *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*.

10 Se Innst. 308 L (2016–2017) *Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*.

En viktig endring med dagens lov var dessuten en tettere tilknytning til plan- og bygningsloven, som vi kommer tilbake til senere. Det er også lagt til rette for større fleksibilitet for hvordan man organiserer arealer utenfor bruksenhetenes hoveddeler, samtidig som man har søkt å ivareta ulike særhensyn som ikke var regulert i forrige lov, for eksempel muligheter for elbillading og disponering over parkeringsplasser opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne.

1.2 Eierseksjonslovens system og oppbygning

Eierseksjonsloven er delt inn i ti kapitler. Kapitlene er systematisert på følgende måte:

Kapittel I tar for seg lovens formål og virkeområde, lovens betydning for andre sameieformer, definisjoner, fravikelighet, et diskrimineringsforbud, kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne samt utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon.

Eierseksjonsloven gjelder bare for tilfeller hvor det har skjedd en *formell seksjonering*. Det innebærer at loven får anvendelse for eierseksjoner som er opprettet ved seksjonering etter fremgangsmåten i lovens kapittel III eller reglene i eierseksjonsloven av 1983 og 1997. Den gjelder også for seksjonerte eiendommer før 1983-loven der tinglygingsdommeren, etter ulovfestet rett, tinglyste oppdelingsbegjæringer og opprettet egne grunnboksblad for hver enkelt seksjon, jf. eierseksjonsloven § 2.

Loven er ufravikelig med mindre annet er «uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen», jf. eierseksjonsloven § 5. Det betyr at lovens regler i utgangspunktet gjelder foran avvikende regler fastsatt i vedtektene, avtaler eller beslutninger på årsmøtet. Seksjonseierne kan fastsette egne regler om forhold som ikke er regulert i loven, der det følger av lovbestemmelsen at regelen kan fravikes,¹¹ eller det følger av «sammenhengen» at regelen kan fravikes.¹²

11 Se for eksempel eierseksjonsloven §§ 24, 25, 29, 31, 32, 34, 43, 49, 52, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 67.

12 For eksempel vernet mot årsmøtets og styrets beslutninger som nevnt i eierseksjonsloven § 40 annet punktum og eierseksjonsloven § 58 annet ledd. Den som er vernet av bestemmelsene, må kunne samtykke i et konkret tilfelle til vedtak i strid med disse, eventuelt velge å forholde seg passiv.

Kapittel II angir vilkår for seksjonering, seksjoneringstidspunktet og når en sameier med bruksrett til bolig som ikke er seksjonert, kan kreve seksjonering.

Kapittel III omhandler fremgangsmåten for seksjonering. Reglene i dette kapitlet viser hele saksgangen i en seksjoneringsprosess ved å oppstille krav til seksjoneringsøknaden, kommunens saksbehandling, oversendelse til tinglysing og eventuell registrering i Foretaksregisteret.

Kapittel IV inneholder regler om reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier. Dette er regler om hvordan eierseksjonssameiet kan endres etter seksjoneringen.

Kapittel V inneholder regler om disposisjonsretten over seksjonene. Kapitlet er det mest omfattende i eierseksjonsloven. Det inneholder regler om seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesareal, fastsettelse og endring av vedtekter, fordeling av felleskostnader, vedlikeholds- og erstatningsansvar samt pålegg om salg og retten til å kaste ut en seksjonseier fra sameiet.

Kapittel VI inneholder alle reglene om sameiets årsmøte, som er sameiets øverste organ. Hovedbestemmelsen om årsmøtets myndighet finnes innledningsvis i eierseksjonsloven § 40. Deretter følger regler om når årsmøtet skal avholdes, innkalling til årsmøtet, hvilke saker årsmøtet skal behandle, hvem som kan delta, og inhabilitet. Kapitlet har regler om hvilke flertallskrav som gjelder for ulike typer vedtak, og når et vedtak krever enstemmighet. Avslutningsvis er det regler om beregning og opptelling av stemmer og protokoll fra årsmøtet.

Kapittel VII angir alle reglene om styret i sameiet. Innledningsvis i eierseksjonsloven § 54 oppstilles en plikt for sameiet til å ha et styre. Videre er det regler om styrets sammensetning, valg av styret, styremøter og oppgaver, beslutningsmyndighet og inhabilitet. Det er også regler for styrets representasjonsadgang og ansvar.

Kapittel VIII har regler om sameiets forretningsfører, mens *kapittel IX* inneholder bestemmelser om regnskapsførsel og revisjonsplikt. Lovens siste kapittel, *kapittel X*, har regler om lovens ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover.

1.3 Definisjoner

I eierseksjonsloven § 4 er tolv av lovens sentrale begreper definert.

Eierseksjon

I *bokstav a* defineres eierseksjon som «eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen».

At eierseksjonen både kan være bebygget eller planlagt bebygget betyr at en seksjon kan etableres før, under og etter at bygningen er oppført. Definisjonen henger sammen med eierseksjonsloven § 8, som fastsetter at en bygning kan seksjoneres straks det er gitt rammetillatelse for bygningen etter plan- og bygningsloven.

Med enerett siktes det til at eieren må ha en disposisjonsrett som er eksklusiv i forhold til de andre seksjonseierne i eierseksjonssameiet.¹³ Kravet vil ikke være oppfylt dersom andre har rett til å bruke seksjonen uten å være sameiere i den.¹⁴ Det er allikevel ikke et krav at eieren må utøve bruken selv. Vilkåret er derfor ikke til hinder for at eieren kan leie ut seksjonen. Enerett vil også være oppfylt dersom seksjonen eies i sameie mellom flere personer, for eksempel i et sameie mellom ektefeller som tinglyses med en ideell andel hver til eierseksjonen. Også juridiske personer kan være sameiere i en seksjon.

Bruksenhet

I *bokstav b* defineres bruksenhet som

«et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer».

Det grunnleggende poenget i definisjonen er at bruksenheten må bestå av en hoveddel, mens det er valgfritt om bruksenheten skal ha

13 Prop. 39 L (2016–2017) side 147.

14 Prop. 39 L (2016–2017) side 149.

tilleggsdel(er). Det er også et krav om at bruksenheten må ha innvendige arealer i bygningen, mens det er valgfritt om bruksenheten skal ha arealer utendørs.

Dersom formålet til seksjonen skal være bolig, må bruksenheten også være lovlig etablert etter plan- og bygningsloven med kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel, jf. eierseksjonsloven § 7 tredje ledd.

Dommen inntatt i Rt. 2004 side 1711 gjaldt en bruksenhet i en bygård som bestod av en hoveddel og en tilleggsdel. Seksjonseier hadde innredet tilleggsdelen og utnyttet den som en selvstendig bolig. Det sentrale spørsmålet i saken var om eierseksjonsloven var til hinder for at tilleggsdelen fremstod som en selvstendig bruksenhet. Høyesterett slo fast at lovens krav til hoveddel er et *minstekrav* for hva bruksenheten skal inneholde, og det er ikke et forbud mot å innrede en tilleggsdel som en selvstendig bruksenhet. At bruksenheten kan gi grunnlag for å etablere to selvstendige seksjoner ved reseksjonering, ble ikke ansett som en omgåelse av loven. Det er vist til denne dommen i Prop. 39 L (2016–2017) side 152, og dette er fortsatt gjeldende rett. Hvis man senere ønsker å gjøre tilleggsdelen til en selvstendig seksjon ved reseksjonering, vil fortsatt kravet om at den skal være en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven, gjelde.

Bruksenhetens hoveddel

I *bokstav c* defineres bruksenhetens hoveddel som «en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang».

Sammen med vilkårene for seksjonering i eierseksjonsloven § 7 fastslår definisjonen når et areal i bruksenheten kan være en hoveddel. Dersom lovens krav til hoveddel ikke er oppfylt, må arealet seksjoneres som en tilleggsdel til bruksenheten. Kravet til sammenhengende, klart avgrenset og egen inngang behandles nærmere i punkt 2.2.2 under behandlingen av eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav c.

Eksempler på en bruksenhets hoveddel er en boenhet i et rekkehus, en leilighet i en blokk eller et forretnings- eller kontorlokale. En hoveddel vil alltid være innendørs, noe som følger av definisjonen «klart avgrenset del av en bygning».

Bruksenhetens tilleggsdel

I *bokstav d* defineres bruksenhetens tilleggsdel som «de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel».

I motsetning til en hoveddel kan en tilleggsdel både være innendørs og utendørs. Typiske eksempler på innendørs tilleggsdeler er parkeringsplass, kjellerbod, loftareal eller øvrig areal som ikke oppfyller kravene til hoveddel. Eksempler på utvendig tilleggsdel er hageareal, inngangsparti til én bruksenhet, parkeringsplass eller annet uteareal som seksjonseieren skal ha enerett til.

Fellesareal

I *bokstav e* er fellesareal definert som «de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene». Fellesareal er altså negativt definert som alt annet areal enn bruksenhetene. Det innebærer at man på seksjoneringstegningene heller ikke behøver å angi fellesarealet eksplisitt; arealet som ikke er angitt som del av en bruksenhet, vil bli tolket som å være fellesareal.

Fellesareal kan både være innendørs og utendørs. Eksempler på innvendig fellesareal er inngangspartier, heiser, trappeganger og gjesteparkeringsplasser samt innvendige vegger mellom bruksenhetene samt bærende konstruksjoner, mens utendørs fellesarealer ofte kan være lekeplasser, grøntareal, parkering, deler av bygningen (grunnmur, utvendige tak og vegger mv.) eller annen infrastruktur som er felles for seksjonseierne.

Fellesareal skal i utgangspunktet disponeres av alle seksjonseierne i fellesskap, jf. eierseksjonsloven § 25. Loven åpner allikevel for at enkelte seksjonseiere kan gis eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal i vedtektene. Adgangen til å vedtektsfeste slike bruksretter behandles nærmere i punkt 3.3.5.

Boligseksjon og næringsseksjon

I *bokstavene f* og *g* er begrepene bolig- og næringsseksjon definert. Hvilket formål en seksjon har, fastsettes i seksjoneringssøknaden.

Boligseksjon er i *bokstav f* definert som «en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig», mens *bokstav g* definerer næringsseksjon som «en seksjon som skal brukes til annet enn bolig».

Det avgjørende for om formålet er bolig eller næring, er derfor om bruksenheten skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig. Dersom bruksenheten ikke brukes til helårsbolig eller fritidsbolig, skal formålet være næring. Næringsbegrepet er derfor videre i eierseksjonsloven enn det som etter alminnelig språkbruk ansees som næringsvirksomhet. Det er også videre enn etter plan- og bygningsloven. En næringsseksjon kan for eksempel brukes til restaurant, institusjon, forretning, kontorlokaler eller parkering.

Skillet mellom bolig- og næringsseksjon har betydning med hensyn til mange av lovens regler. Det har blant annet betydning for hva seksjonen kan brukes til. Det stilles særlige krav til innredningen av boligseksjoner i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd. Dersom en seksjonseier ønsker å endre formålet etter seksjonering, må endringen skje ved reseksjonering, jf. eierseksjonsloven § 21 annet ledd. Endringen krever også beslutning fra årsmøtet med to tredjedels flertall, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav d.

Som følge av lovens vide forståelse av «næring», åpner eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd for at bruken av en næringsseksjon kan begrenses i vedtektene. En slik begrensning krever samtykke fra næringsseksjonens eier. Dersom næringsvirksomheten skal begrenses, er det derfor hensiktsmessig at dette fastsettes i vedtektene ved førstegangsseksjonering, før eierskapet og hjemmelen til næringsseksjonen overføres til seksjonseier.

Samleseksjon

I bokstav h defineres samleseksjon som «en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål».

En samleseksjon består derfor alltid av flere bruksenheter, og må omfatte alle bruksenheter med det samme formålet. Det betyr i praksis at eierseksjonssameiet kun kan bestå av maksimalt to samleseksjoner: én for boliger og én for næring. Det er ikke et vilkår at samleseksjonens bruksenheter ligger fysisk samlet.

Når det opprettes en samleseksjon, kan fellesarealet som brukes av disse bruksenhetene, inngå i samleseksjonen istedenfor å være fellesareal for hele eierseksjonssameiet.¹⁵ En samleseksjon vil for eksempel

15 Wyller, Christian. Fr., *Eierseksjonsloven, lovkommentar*, Universitetsforlaget (elektronisk utgave, Juridika, ajourført pr. 14. oktober 2022), kommentar 9.2 til § 4.

være praktisk dersom boligdelen i et kombinert sameie med bolig- og næringsformål skal organiseres som et borettslag. Borettslaget kan ikke ha andeler med næringsformål, og næringsdelen av bygget må derfor holdes adskilt fra borettslagets del gjennom seksjonering.

Sameiebrøk

I *bokstav i* defineres sameiebrøk som «seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet».

Sameiebrøken angir eierandelen som den enkelte seksjonseier har i sameiet. Brøken påføres i seksjoneringsøknaden av søker og fastsettes ofte basert på bruksenhetenes areal. Når seksjoneringen er tinglyst, vil sameiebrøken fremgå av grunnboken til den enkelte seksjon. Sameiebrøken er bestemmende for flere forhold i eierseksjonssameiet, blant annet fordelingen av sameiets felleskostnader og -inntekter og beregningen av stemmer i sameier hvor stemmene vektet på denne måten.¹⁶ Fastsettelse av sameiebrøk behandles nærmere i punkt 2.2.2.

Seksjonering

I *bokstav j* defineres seksjonering som «å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her».

Definisjonen presiserer hva som skjer med eiendommen ved seksjonering, og at lovens krav til fremgangsmåte i kapittel III må være fulgt. Dette viser at etableringen av et eierseksjonssameie skiller seg fra etableringen av andre sameier, som i hovedregel skjer formfritt.

Reseksjonering

I *bokstav k* defineres reseksjonering som «en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom».

Selv om definisjonen angir at reseksjoneringen omfatter seksjoner, kan reseksjoneringen selvsagt også omfatte fellesareal. Reseksjonering er nærmere behandlet i kapittel 7.

16 Dette er hovedregelen for stemmevektning i sameier som ikke er rene boligsameier, jf. eierseksjonsloven § 52 første ledd annet punktum.

Sameiet (eierseksjonssameiet)

Avslutningsvis i *bokstav l* defineres sameiet (eierseksjonssameiet) som «fellesskapet av alle seksjonseierne».

Selv om eierseksjonssameiet er et fellesskap, er ikke sameiet en selskapsform eller et selvstendig rettssubjekt.¹⁷ Sameiet kan allikevel være tinglyst som hjemmelshaver til fast eiendom og tinglyste rettigheter i fast eiendom dersom sameiet er registrert i Foretaksregisteret, jf. eierseksjonsloven § 19 annet ledd. Dette behandles nærmere i punkt 9.5.

1.4 Forholdet til matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Seksjonering startet som en spesiell form for organisering av sameier, slik at man i større grad kunne skille mellom de ulike sameiernes eienheter. Dette gjaldt særlig tinglysing og oversikten i grunnboken. Reguleringen av de privatrettslige forhold er derfor hentet og videreutviklet fra sameieloven. Eierseksjonslovens regulering er i dag imidlertid langt mer spesialisert enn reguleringen av tilsvarende forhold i sameieloven, og sameieloven har liten eller ingen betydning for praktiseringen av eierseksjonsloven.¹⁸

Eierseksjonssameier med boligseksjoner har dessuten klare likhetstrekk med borettslag når det gjelder drift og vedlikehold av fellesarealer, ansvar som seksjons- / andelseiere har overfor hverandre og sameiet / laget. Disse likhetstrekkene gjelder når sameiet / laget er i drift; i opprettelse og eierform er de to konstruksjonene helt ulike. For denne bokens tema er derfor borettslagsloven lite relevant.

For denne boken er det mest hensiktsmessig å si noe mer om eierseksjonsloven i relasjon til matrikkelloven og plan- og bygningsloven. Begge disse lovene har regler som får direkte anvendelse i de fleste seksjoneringsaker.

17 Prop. 39 L (2016–2017) side 123. Se Wyller, *Eierseksjonsloven, lovkommentar*, kommentarene til § 60, hva gjelder sameiets partsevne og styrets representasjon.

18 Men sameieloven kan få betydning for organiseringen av arealer og anlegg som betjener flere eiendommer enn ett eierseksjonssameie.

1.4.1 Matrikkelloven

Matrikkellovens formål er å «sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold blir klarlagde», jf. matrikkelloven § 1 første ledd.

Eierseksjoner utgjør én av fem ulike matrikkelenheter som matrikkelloven angir i § 5. Loven har ingen definisjon av hva en matrikkelenhet «egentlig» er – i matrikkelloven § 3 bokstav b består «definisjonen» bare av en henvisning til de fem ulike matrikkelenhetene som finnes, uten noen dypere forklaring av begrepet.

Matrikkelloven § 5 angir de ulike matrikkelenhetene som:

- a. grunneigedom, eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar,
- b. anleggseigedom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom,
- c. eigarseksjon,
- d. jordsameige, grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane, og
- e. festegrund, del av grunneigedom eller jordsameige som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til».

Etter lovens system er matrikkelenheter definert med en bestemt grense (som fastsettes ulikt, avhengig av hvilken type matrikkelenhet det er tale om) og at de angis med et konkret matrikkelnummer. Av matrikkelforskriften § 7 tredje ledd¹⁹ følger det at seksjoner skal angis med gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer (samt eventuelt festenummer), og at seksjonsnummer fastsettes ved en «fortløpende nummerering av eierseksjonene på vedkommende grunneiendom, anleggseiendom, eller festegrunn».

Av denne regelen om fastsettelse av matrikkelnummer for seksjoner fremgår implisitt det som er spesielt med eierseksjoner som matrikkelenheter: De er «underlagt» andre matrikkelenheter. I dette ligger at matrikkelenheten som eierseksjonene utgår fra, må være etablert som en egen matrikkelenhet før man kan opprette seksjonene. Hvis man for eksempel ønsker å seksjonere en bestemt del av en grunneiendom, må denne delen fradeles og opprettes som en egen matrikkelenhet først, før man seksjonerer. Man kan ikke fastsette den seksjonerte eiendommens ytre grenser i selve seksjoneringsprosessen.

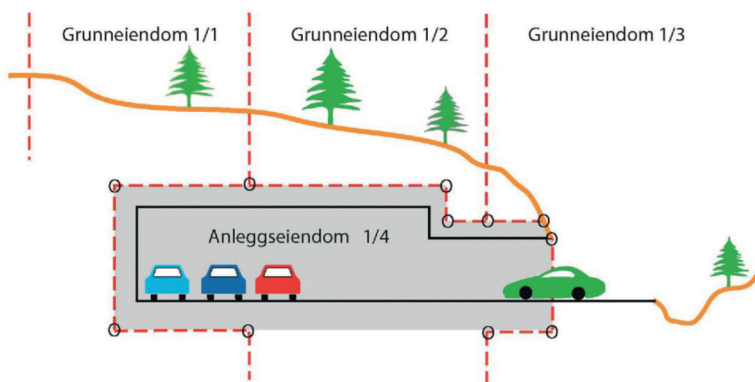
Når man først har etablert den matrikkelenheten som skal seksjoneres etter matrikkellovens regler, skjer selve seksjoneringsprosessen i all hovedsak som foreskrevet i eierseksjonsloven. En viktig kobling til matrikkelloven finnes allikevel i matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e, jf. eierseksjonsloven § 11 annet ledd bokstav d. Her følger det at utendørs tilleggsdeler til en seksjon skal måles opp, og en rekvisisjon for oppmålingsforretning skal følge seksjoneringsøknad som inneholder utendørs tilleggsdeler. Seksjoneringsøknaden i seg selv regnes ikke som en slik rekvisisjon. Oppmålingen av tilleggsdelene vil følge matrikkelloven kapittel 7 og matrikkelforskriften kapittel 9. Oppmåling av utendørs tilleggsdeler vil bli nærmere gjennomgått i punkt 3.4.

Særlig om anleggseiendom

Anleggseiendom er etter matrikkelloven § 5 også én av de fem typene matrikkelenheter, og er der definert som «ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom».

¹⁹ Forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering.

De særlige vilkårene for matrikulering av anleggseiendom finnes i matrikkelloven § 11 og matrikkelforskriften § 29. Det spesielle med anleggseiendommer er at eiendommens volum må strekke seg over eller under minst én annen eiendom. Anleggseiendom er derfor særlig praktisk dersom en eiendom skal ligge under jordoverflaten, under flere grunneiendommer, for eksempel et underjordisk parkeringsanlegg.



Figur 1.1 Anleggseiendom som ligger under tre grunneiendommer (Statens kartverk).

Anleggseiendommer blir ikke sjelden opprettet sammen med ett eller flere eierseksjonssameier, og vil da gjerne fungere som *et aksessorium* til disse.²⁰ Det mest typiske er nevnte eksempel med en parkeringskjeller som strekker seg under flere grunneiendommer. I tillegg til parkeringsplasser kan kjelleren for eksempel inneholde boder og annen lagring, tekniske rom eller avfallsrom som benyttes av de overliggende grunneiendommene eller enkelte seksjoner.

Når anleggseiendommen fungerer som et felles areal for flere eiendommer, må også anleggseiendommen organiseres på en hensiktsmessig måte slik at rettigheter og forpliktelser fordeles mellom de som benytter seg av eiendommen. Det er flere måter å gjøre dette på:

20 Med aksessorium menes ting eller forhold (for eksempel rett eller plikt) som følger av en hovedting eller et hovedforhold.

- Anleggseiendommen kan *seksjoneres* på samme måte som en grunneiendom.
- Anleggseiendommen kan organiseres som et *realsameie*, det vil si at brukereiendommene som sådan er eiere av anleggseiendommen. Hvis noen av brukereiendommene er seksjonerte, er det de enkelte seksjonene som blir sameiere i anleggseiendommen.
- Anleggseiendommen kan eies i et *alminnelig, tingsrettslig sameie*. Da er det ikke brukereiendommene som sådan som eier anleggseiendommen, men eierne av brukereiendommene. Dersom en brukereiendom er seksjonert, kan eierseksjonssameiet være en sameier i anleggseiendommen.²¹
- I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig at eierskapet legges til en annen sammenslutningsform, for eksempel et *aksjeselskap*, et *borettslag* eller en *velforening*.

I tillegg til å fungere som et aksessorium til eierseksjonssameie(r) kan en anleggseiendom i noen tilfeller også være en *alternativ* måte å dele inn en eiendom på. Opprinnelig inneholdt matrikkelloven § 11 fjerde ledd følgende vilkår:

«Anleggseigedom kan ikkje opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eigarseksjonssameige.»

Bestemmelsen ble opphevet ved ikrafttreddelsen av gjeldende eierseksjonslov.²² Kort fortalt ble bestemmelsen opphevet fordi kommunene fant det vanskelig å vurdere når noe mer «tenleg kan etablerast som eigarseksjonssameige», og den ble derfor lite praktisert. Videre mente departementet at frykten man hadde hatt for at etablering av

21 I praksis ble dette også tillatt etter tidligere eierseksjonslov, men det er nå åpnet uttrykkelig for en slik løsning i eierseksjonsloven § 19 annet ledd, hvor det heter at et eierseksjonssameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan «registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister». Vi skal ikke her gå inn på den juridiske distinksjonen som ligger i at sameiet registreres som hjemmelshaver uten at sameiet *strengt tatt* er eier selv.

22 Bakgrunnen for bestemmelsen og for dens opphevelse er nærmere omtalt i Prop. 39 L (2016–2017) sidene 67 flg.

anleggseiendommer skulle uthule seksjoneringsinstituttet, hadde vært ubegrunnet.

I prinsippet er det derfor ikke noe i veien for å skille ut en anleggseiendom i et tilfelle hvor man like gjerne kunne seksjonert bygningsmassen. Men de gjenværende vilkårene i matrikkeloven § 11 gjelder selvsagt like fullt. Vilkåret som i mange tilfeller vil være til hinder for oppdeling av anleggseiendommer fremfor seksjonering, finnes i første ledd fjerde punktum:

«Vedkommande anleggseigedom skal vere ei sjølvstendig funksjonell eining, klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane eller anleggseigedommane den nye anleggseigdommen eventuelt blir skilt frå.»

Dette vilkåret innebærer at man for eksempel klart nok ikke kan dele en boligblokk opp i en rekke anleggseiendommer, som én anleggseiendom for hver leilighet. Men tvilstilfeller kan forekomme. Et eksempel er hvor det er tillatt etablert en grunneiendom som består av næringslokaler på bakkeplan og så overliggende etasjer – gjerne boliger – som en egen anleggseiendom som seksjoneres. Dette kan tenkes å være ønskelig dersom man ønsker et sterkt skille mellom næringslokalene og boligene når man skal organisere eiendommen.

En slik strukturering kan reise andre særlige problemstillinger. Dersom anleggseiendommen for eksempel skal bestå av boligseksjoner med utenpåliggende og åpne balkonger, vil dette kunne være i strid med vilkåret om at «[g]rensene for anleggseigedommen skal svare til dei fysiske yttergrensene for eininga, med nødvendige tilpassingar» i matrikkeloven § 11 tredje ledd. Det kan imidlertid være mulig å få kommunen med på at balkongene er en «nødvendig tilpassing» som kan aksepteres.

Vilkåret om «sjølvstendig funksjonell eining» i matrikkeloven § 11 første ledd fjerde punktum er ikke til hinder for at deler av en grunneiendom «går inn» i en anleggseiendom eller omvendt. Det er blant annet ingenting i veien for at heissjakter og trappehus ligger som en del av grunneiendommen, selv om de også går under bakkenivå, på samme plan som en anleggseiendom.

Seksjonering gjennomføres når man skal dele en eiendom i flere eksklusive bruksenheter. Hver seksjon kan da eies, pantsettes og disponeres eksklusivt av ulike eiere. Seksjonering er derfor ofte den mest hensiktsmessige måten å organisere eiendommer som inngår i utbyggingsprosjekter, og som er ment å ha flere eiere, på. Dette gjelder både i boligprosjekter, i næringsprosjekter og i prosjekter som kombinerer disse to formålene.

For å seksjonere en eiendom må søkeren sende en seksjoneringsøknad til kommunen som eiendommen ligger i. Om eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt, treffer kommunen et seksjoneringsvedtak og sender seksjoneringen til Statens kartverk for tinglysing.

Seksjonering for praktikere er ment som et praktisk verktøy for den som skal seksjonere, eller andre som har befatning med seksjoneringsprosesser og eiendomsorganisering. Boken gir en beskrivelse av fremgangsmåten ved seksjonering og behandler de særlige spørsmål som kan oppstå i seksjoneringsprosessen, med en rekke praktiske tips. Videre behandler boken tilgrensende rettsområder som kan ha direkte innvirkning på seksjoneringen, særlig reglene i plan- og bygningsloven og matrikkelloven. Også spørsmål knyttet til tinglysing behandles. Problemstillinger knyttet til forholdet mellom seksjonseierne samt driften av eierseksjonssameiet i dets levetid faller utenfor bokens rammer.

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-06240-2



9 788215 062402