

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 boligens 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