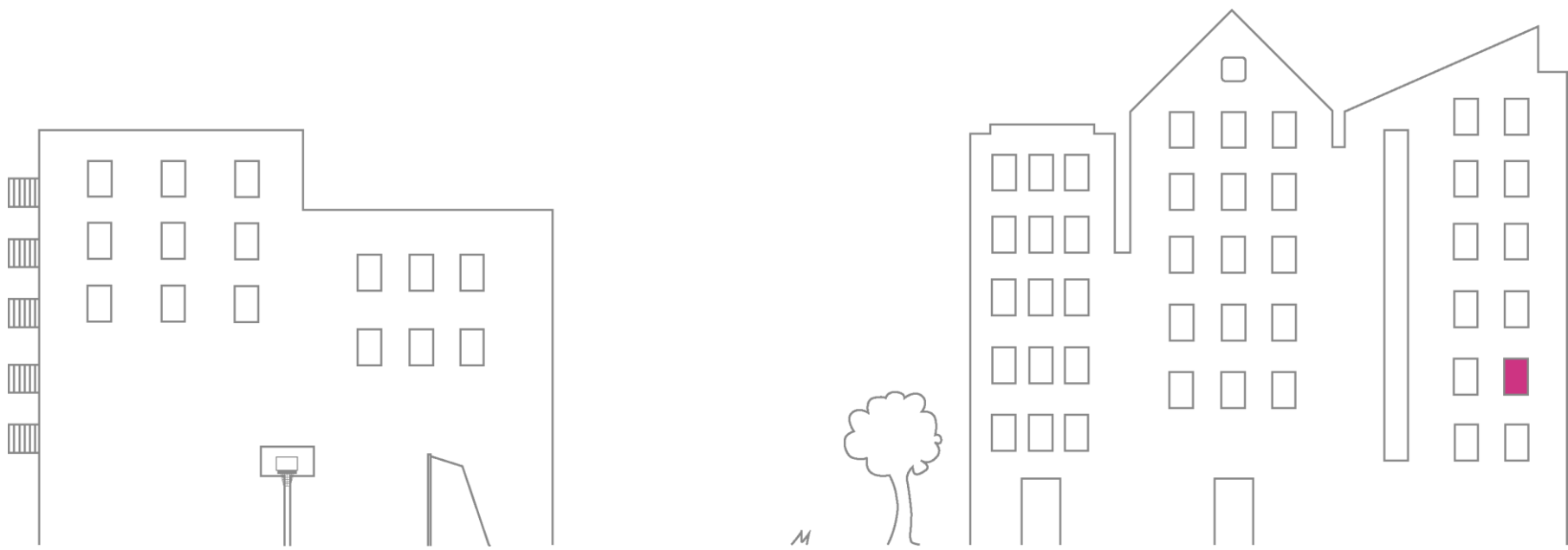


# Etablering av eierseksjonssameier

Elisabeth Aas Nilsen, advokat NBBL

Oslo, 3. november 2016



# Hva er et eierseksjonssameie? § 1

Med eierseksjon forstås

- Sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere **boliger** eller **andre bruksenheter** i eiendommen.

En seksjonssameier er sameier i hele bygningen og tomten, og har eksklusiv bruksrett til bestemte deler av eiendommen.

En boligsameier vil ha enerett til boligen og tilleggsdeler, og bruksrett til fellesarealer.

# Eierseksjonsloven

- lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31
- loven er **ufravikelig** med mindre annet fremgår av den enkelte bestemmelse, jf. § 4

Loven er under revisjon

- NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven
- høringsfrist 15.12.2014
- Ot.prp. i desember 2016

# Eierseksjonsameie er ikke et selskap

Et eierseksjonssameie er ikke et selskap, men en sammenslutning av eiere

- etableres ved seksjoneringen, § 5 (tinglysning av kommunalt seksjoneringsvedtak)
- opprettes ikke ved stiftelsesmøte eller konstituerende møte

# Boligbyggelagets risiko

Innebærer i hovedsak samme risiko som ved bygging av borettslag

- ansvar for usolgte boliger
- ansvar etter bustadoppføringslova/avhendingslova
- ansvar i opp til 13 år, jf. foreldelsesloven

På samme måte som for borettslag tilsier det at bygging skjer i datterselskap.

# Enten bolig eller næringsseksjoner

**Bolig:** alle seksjoner som skal brukes til bolig. Også fritidsbolig.

**Næring:** alt annet enn bolig, også garasje.

Ønsker man å regulere hva slags næringsvirksomhet som skal drives i næringsseksjonen, må det fastsettes i vedtektene.

**Samleseksjon:** seksjon som består av enten alle boligene eller alle næringslokalene.

# Eierseksjonsformen **må** benyttes når

- leilighetene skal benyttes til utleie
- når det skal selges næringslokaler

- Boligsameie: kun boligseksjoner
- Næringsssameier: kun næringsseksjoner
- Kombinasjonssameier: både bolig- og næringsseksjoner



# Kombinasjonssameiene

- risiko for ulike interesser
- ulik bruk av fellesarealer
- risiko for ulemper for boligseksjonene
- uenighet om vedlikehold og standardhevinger
- viktig å tenke gjennom og regulere i vedtektene ved seksjonering

# Kun to aktuelle eierformer for bolig: borettslag eller eierseksjonssameie

Esl. § 2 skal hindre at det blir etablert sameier som svarer til eierseksjoner:

- det kan ikke avtales bruksrett til bolig for mer enn ti år
- sameieandel i bebygd eiendom kan ikke pantsettes hvis sameieren har enerett til bruk

Borettslagloven § 1-4 forbyr boligaksjeselskap.

# Seksjonering og registrering

Eierseksjoner opprettes ved tinglysning av kommunalt seksjoneringsvedtak, jf. § 5.

Likevel hensiktsmessig med «konstituerende sameiermøte» etter seksjonering og før overtakelse (og evt. registrering) med bla valg av

- styre
- forretningsfører/regnskapsfører
- revisor

# Kommunens saksbehandling

- Seksjoneringsbegjæringen sendes til den kommunen hvor eiendommen ligger.
- Kommunen kontrollerer om begjæringen og tegningene oppfyller lovens vilkår.
- Kommunene skal sende nødvendig dokumentasjon for opprettelse for grunnboksblad for hver seksjon, jf. § 11.
- Det kan være lang saksbehandlingstid!

# Registrering i Foretaksregisteret, esl. § 11

- Sameier med ni eller flere seksjoner må registreres i foretaksregisteret innen seks måneder etter tinglysning.
- Øvrige sameier *kan* registreres.

Vedlegg til registermeldningen

- seksjoneringsbegjæring med tinglysningsstempel
- vedtekter
- protokoll fra sameiermøte som viser valg av styre og evt revisor

# Når bør seksjonering finne sted?

- Tidligste mulighet for **planlagt bygging**: når igangsettingstillatelse foreligger.
- I **bestående byggverk**: seksjonering kan bare omfatte utbygde enheter.
- Ingen grunn til å vente, hjemmelsinnehaver har stemmerett for samtlige seksjoner.

- Seksjoneringen må være foretatt før overføring av første seksjon.
- Ved for sen seksjonering oppstår de samme problemer som ved for sen stiftelse av borettslag.

# Hva kan seksjoneringen gå ut på? § 6

- Må være **en** grunneiendom eller anleggseiendom, § 6 tredje ledd. Dispensasjonsadgang for kommunen i «særlige tilfeller» jf § 8 fjerde ledd.
- Tomten kan være festet eller eid.
- Det kan være flere bygninger på eiendommen, for eksempel kan to eneboliger seksjoneres.
- Alle bruksenheter må være omfattet.



# Til hver sameieandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet, § 6 første ledd.

Bruksenheten består av hoveddel og eventuelt tilleggsdel.

## Hoveddelen

- må være klart avgrenset, dvs. objektivt konstaterbare skiller
- sammenhengende del av eiendommen, man må kunne nå alle deler av eiendommen uten å passere fellesareal
- må ha egen inngang

## Tilleggsdel

- rom som skal høre til seksjonen men som ikke er sammenhengende med hoveddelen
- for eksempel boder, garasje, deler av tomt
- ikke balkonger og terrasser (hoveddel eller fellesareal)

# Standardkrav, esl. § 6

Boligseksjoner må ha innenfor hoveddelen:

- kjøkken
- bad og wc innenfor hoveddelen, og bad og wc må være i eget eller egne rom

Unntak for fritidsboliger og samleseksjoner.

# Fellesareal, esl. § 6

- Fellesareal er alt areal som ikke hører til en bruksenhet.
- Ved opprettelsen av eierseksjonssameier skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene til sameiernes felles bruk eller eiendommens drift, være fellesareal.
- Det samme gjelder areal som etter bestemmelser/vedtak/tillatelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven skal tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- Det kan ikke knyttes varig enerett til bruk av fellesarealer (§ 19)

# Sameierbrøk, esl. § 7

- Gir uttrykk for hvor stor ideell andel av eiendommen som eies av den enkelte sameier.
- Har betydning for fordeling av kostnader, inntekter og forpliktelser overfor tredjemann.

# Hvordan fastsette sameierbrøken?

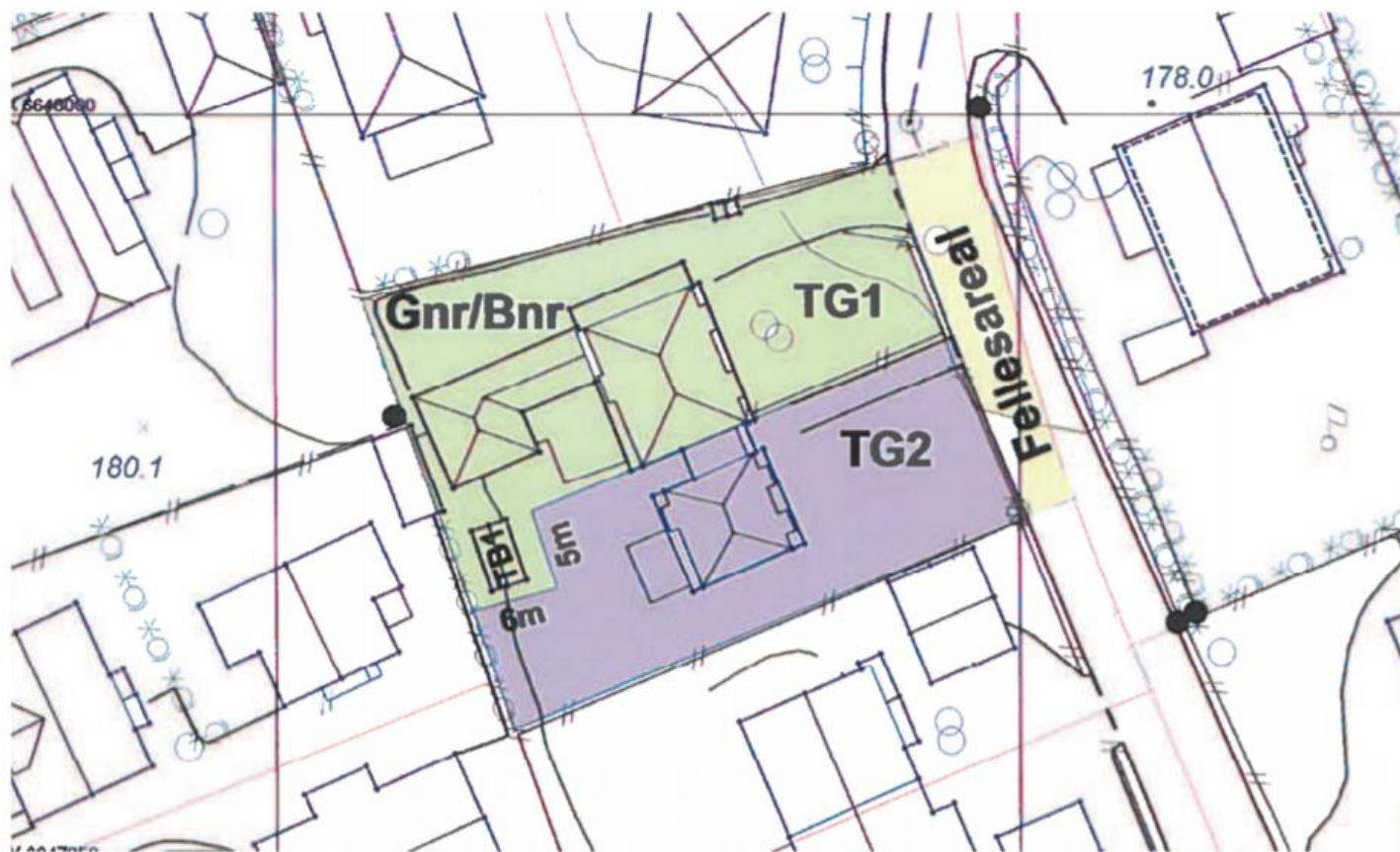
- Eierseksjonsloven har ingen regler for hvordan brøken skal fastsettes.
- Bare boliger: vanlig med brøk basert på areal av selve boligen
- Kombinert: ofte verdiforholdene, da næringsseksjonene ofte vil inneholde betydelig areal, men av mindre verdi
- Ta hensyn til vekting av tilleggsdeler, boder, garasjeplasser m.m.

# Situasjonsplan, § 7

Situasjonsplan:

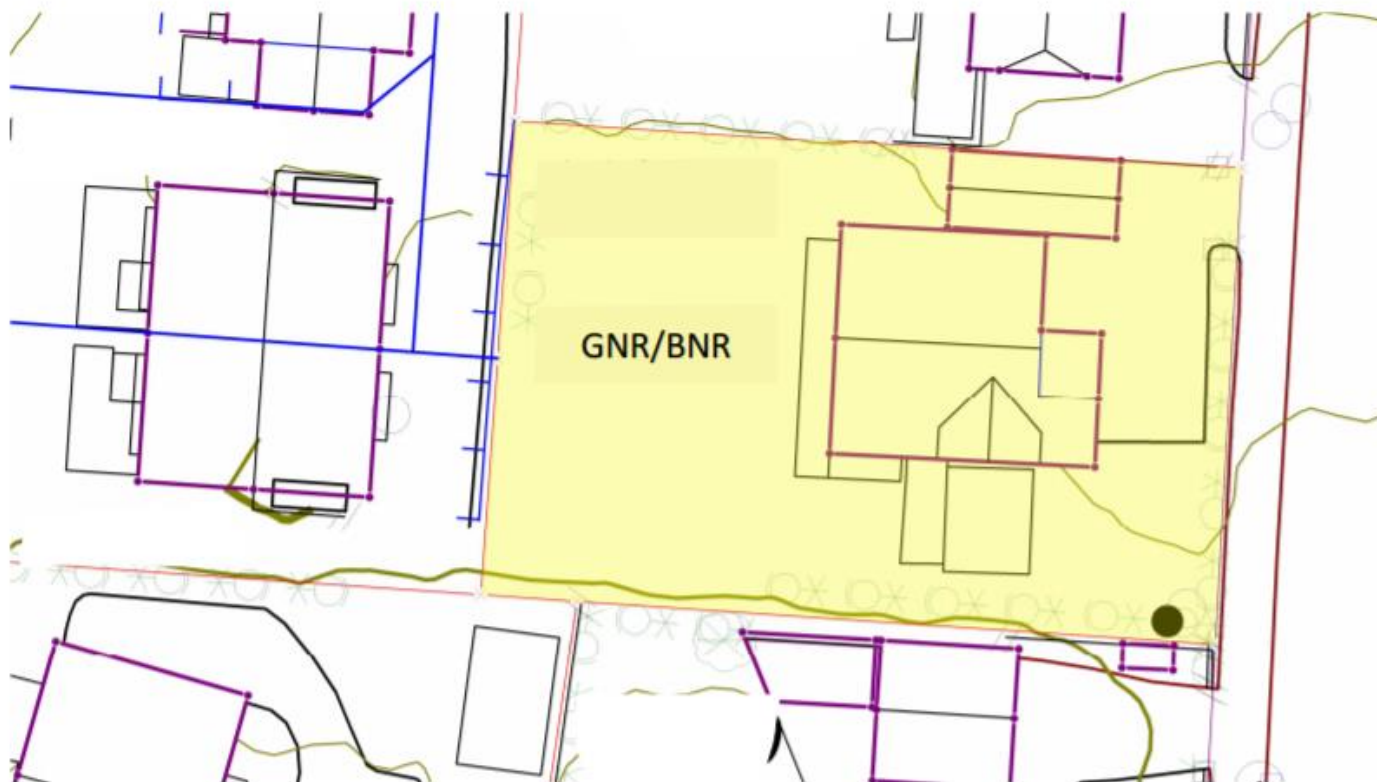
- Skal følge med seksjoneringsbegjæringen.
- Skal vise eiendommen og bebyggelsens plassering, eventuelle tilleggsdeler på tomten.

Eksempel på situasjonsplan med uteareal som skal tinglyses





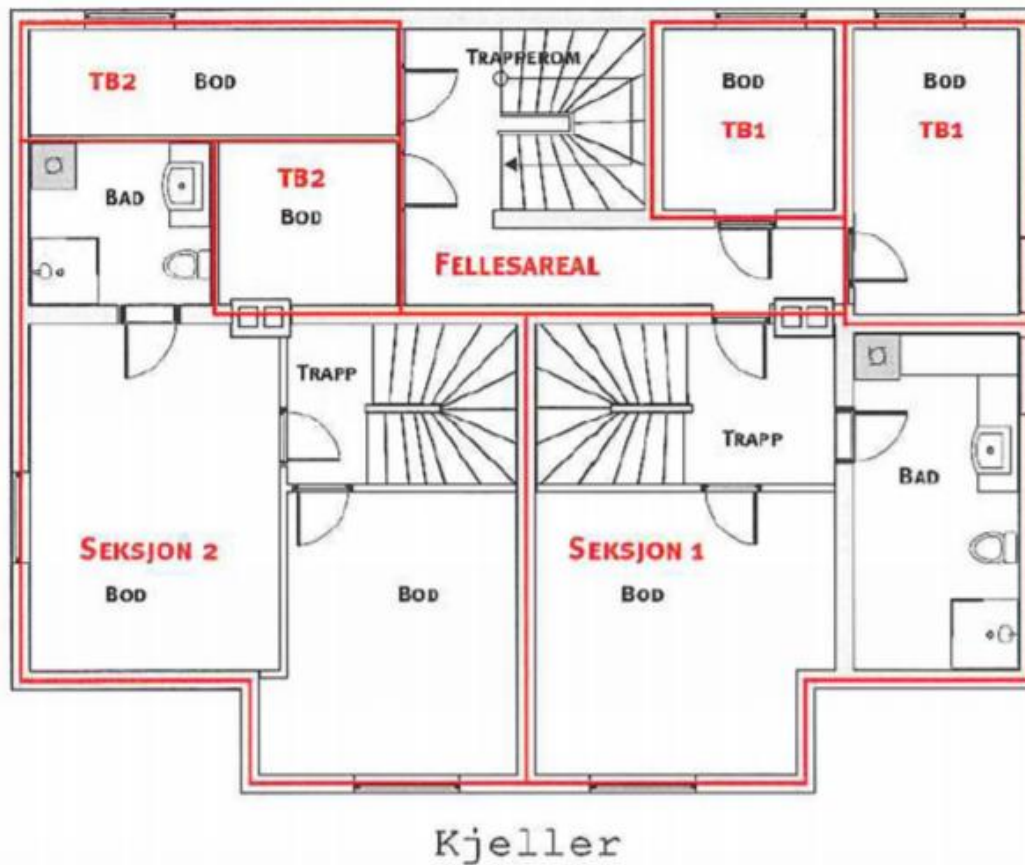
## Eksempel på situasjonsplan hvor hele eiendommen er fellesareal



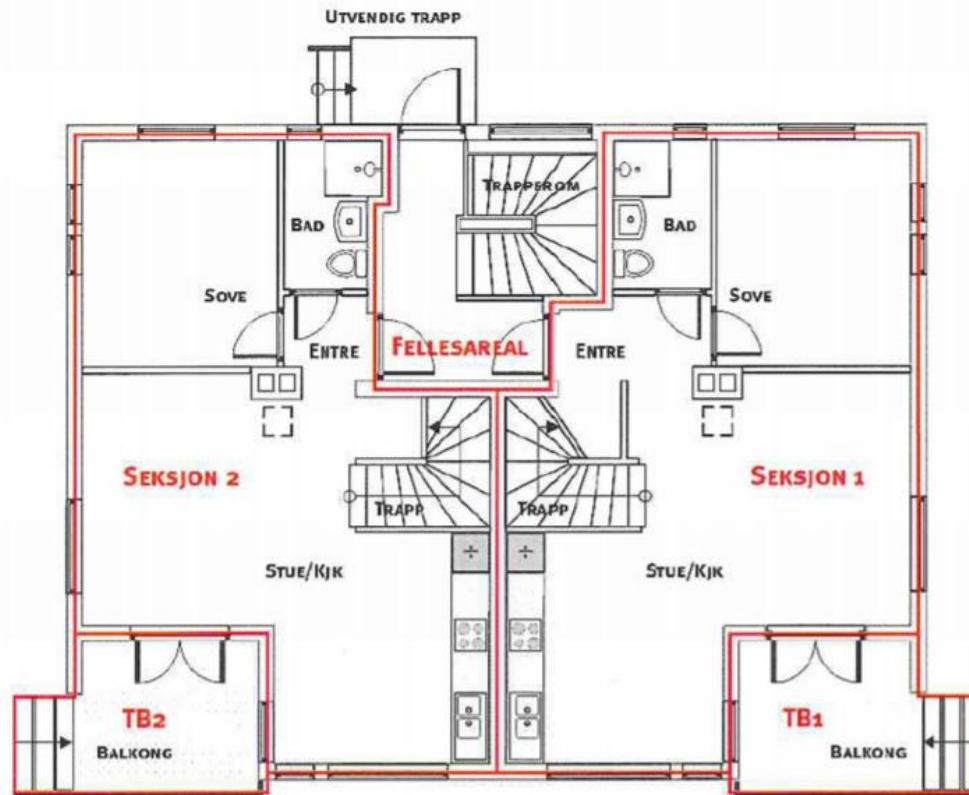
# Plantegning § 7

- Tegning av den enkelte etasje i alle bygninger.
- Bruksenhetene og grensen mot fellesareal skal markeres.
- Boligseksjon: det må fremgå at standardkrav er fulgt.

# Eksempel på plantegning



# Eksempel på plantegning



1. Etasje

## **Samleseksjon:**

Kan gjøres enklere, det aksepteres normalt at man markerer yttergrensen for samleseksjonen.

Ikke nødvendig å markere hver enkelt bolig innenfor samleseksjonen.

# Samleseksjoner

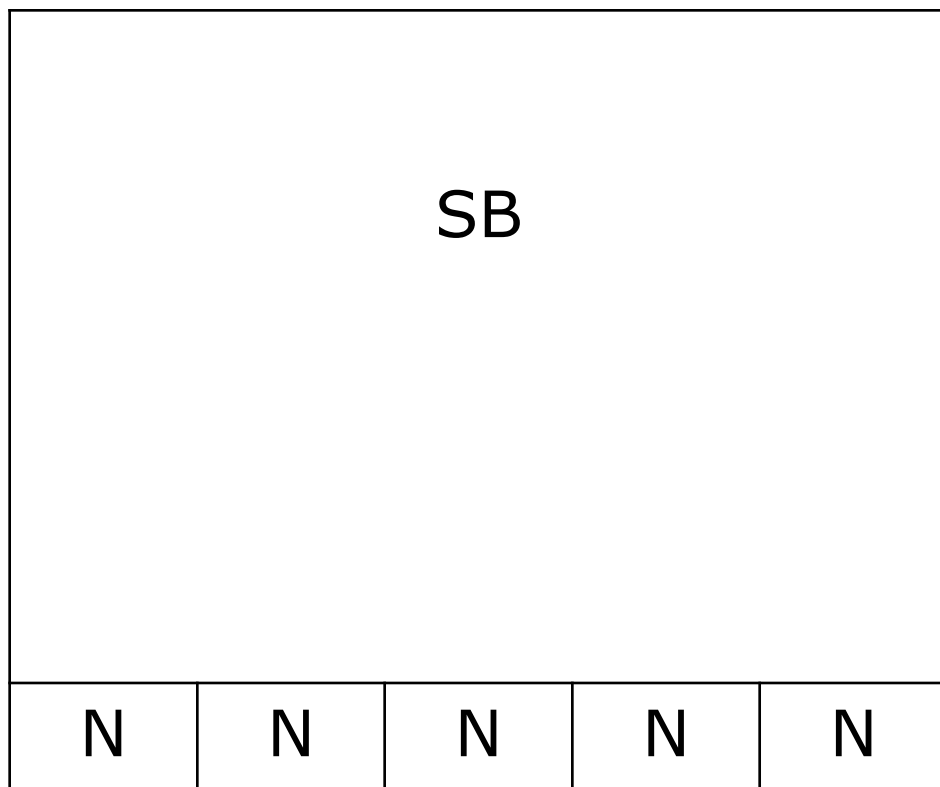
I kombinerte sameier kan boligene og/eller næringsseksjonene utgjøre en samleseksjon.

Dette gir fire muligheter:

# Full seksjonering: enten bolig, næring eller en kombinasjon

B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
N	N	N	N	N

# Samleseksjon bolig, flere næringsseksjoner

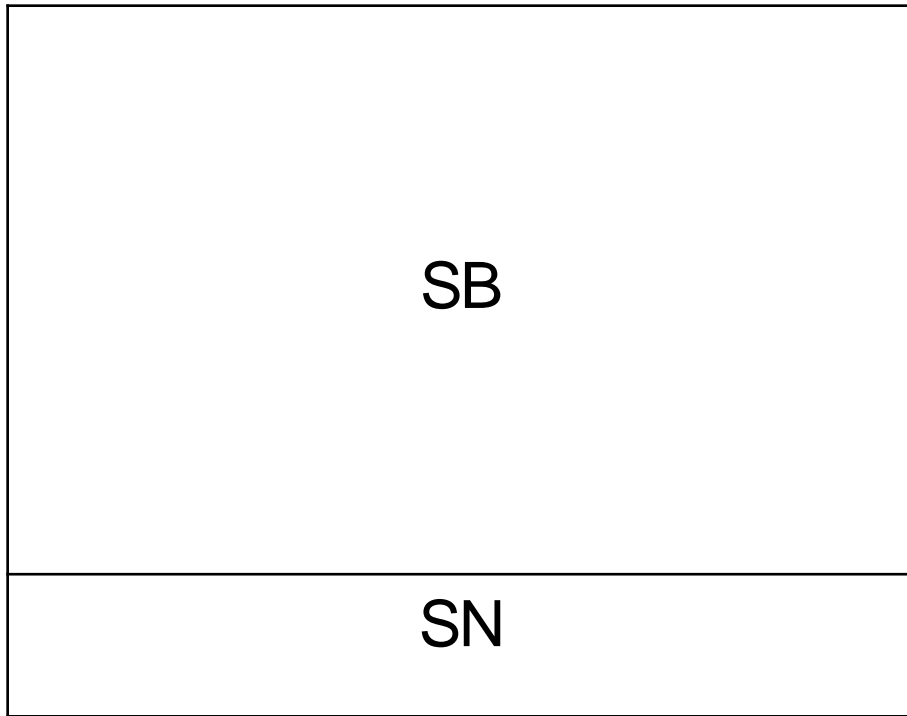




# Samleseksjon næring og boligseksjoner

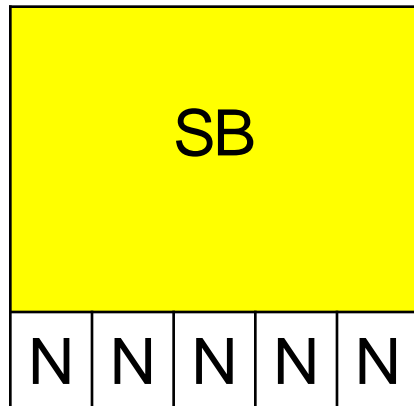
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
SN				

# Samleseksjon bolig og samleseksjon næring

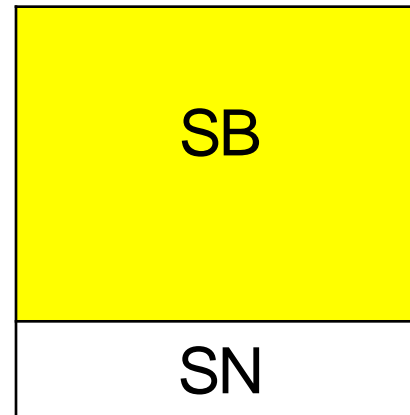



# Seksjoneringsmuligheter

B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
N	N	N	N	N



B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
B	B	B	B	B
SN				



 = BRL

# Seksjoneringsbegjæring

Skal sendes til kommunen på standard blankett.

Her skal det opplyses om

- Eiendommens betegnelse (gnr. bnr. adresse)
- Enkeltseksjoner og/el. samleseksjoner
- Seksjonenes formål (bolig eller næring)
- Sameierbrøk for hver seksjon
- Vedtekter for sameiet
- Situasjonsplan
- Dokumentasjon på at undertegnede er hjemmelshaver eller har nødvendig fullmakt.

# Krav på seksjonering dersom vilkårene er oppfylt

Ni vilkår:

- Standardkrav til boliger.
- Krav om sammenhengende bruksenhet, egen inngang og hensiktsmessig inndeling.
- Areal som skal dekke felles behov er fellesareal.
- Vaktmesterbolig m.m. som må være fellesareal ved seksjoneringen.
- Seksjoneringen skal bare omfatte en eiendom.
- Det må foretas full oppdeling, med unntak for samleseksjoner.
- Nybygg har igangsettelsestillatelse, i eksisterende bygg må bruksenhetene være ferdig utbygd.
- Seksjoneringens formål må være i samsvar med arealplanformålet.
- Eiendommen må ikke være gjenstand for byfornyning.

Kommunen kan ikke nekte seksjonering av andre grunner, for eksempel at krav i brannvernloven eller teknisk forskrift ikke er oppfylt.

# Vedtekter

Skal følge med seksjoneringsbegjæringen, jf § 7.

Må minimum inneholde, jf. § 28:

- grunnboksbetegnelse
- antall styremedlemmer

Utbygger/hjemmelshaver bestemmer hva vedtektene skal inneholde.

# Hensiktsmessig med mest mulig komplette vedtekter

- Senere endring krever vedtak på sameiermøtet, vedtektene bør derfor være gjennomtenkte.
- Visse vedtektsendringer krever tilslutning fra de det gjelder og endring her kan derfor bli vanskelig når seksjonene er overtatt.
- Spesielt gjelder dette ved kombinerte sameier.



# Eksempler på forhold som bør vurderes vedtektsfestet:

- regulering av råderett over seksjonene
- hva slags virksomhet som kan drives i næringslokalene
- fordeling av felleskostnader
- fordeling av vedlikeholdsansvar

# Stemmerettsregler, § 37

- I rene boligsameier har hver seksjon en stemme uansett sameierbrøk.
- I kombinerte sameier har seksjonen stemmerett etter sameiebrøken. Noe annet kan fastsettes i vedtektene.

# Faktisk råderett over seksjonen og fellesarealene, esl. § 19

- Sameieren har enerett til å bruke seksjonen.
- Rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Den faktiske råderetten er i praksis lik som i borettslag.

# Enerett over seksjonen, § 19

Enerett innebærer at sameieren

- kan bruke seksjonen som han vil
- kan nekte andre å bruke den
- kan foreta bygningsmessige endringer
- men bruken må være i samsvar med formålet
- fritidsbolig til helårsbolig og omvendt
- helårsbolig halve året, som fritidsbolig hele året

# Eneretten innebærer

## For næringsseksjoner

- kan brukes til næring, dvs. alt som ikke er bolig
- kan skifte forretningsvirksomhet
- i vedtektene kan det inntas bestemmelser som regulerer bruken av næringsseksjonene, krever tilslutning
- vedtektene må da registreres, evt. må heftelsene tinglyses

# Rådigheten over fellesarealene, § 19

Fellesarealene, jf. definisjonen i § 6 andre ledd:

- alle sameierne har samme rett
- bruken må ikke være til skade eller ulempe
- sameierne bestemmer bruken
- vedtektene kan fastsette midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene

# Rettslig råderett over seksjonen, jf. § 22

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen:

- selge
- pantsette
- leie ut
- påhefte servitutter

# Vedtektene kan inneholde begrensninger, men det krever tilslutning

- viktig at utbygger vurderer dette
- forkjøpsrett?
- godkjenning av leier og erverver
- klausulering
- begrensninger i juridiske persons rett til å erverve seksjon



# Forbud mot å erverve mer enn to seksjoner

- erverve, ikke eie
- bolig, ikke næringsseksjoner

# Unntak for

- ekspropriasjon
- arv eller forskudd på arv
- kreditor for å redde pantesikret fordring
- borettslag
- stat og kommune, samt selskap eid av disse som har til formål å skaffe boliger
- institusjoner/sammenslutninger som har som formål å skaffe boliger
- arbeidsgiver som skal leie ut til ansatte

# Vedlikehold, § 20

Den **enkelte sameier** skal holde **bruksenheten** ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette gjelder både hoveddel og tilleggsdel.

**Fellesareal** skal holdes forsvarlig ved like av **sameiet**.

I NBBLs standardvedtekter er ansvarsfordelingen den samme som i borettslag.

# Vedlikehold, § 20

Vedtektene kan fastsette at eierne av bestemte seksjoner skal holde deler av fellesarealet ved like.

Spesielt aktuelt ved:

- flere bygninger
- kombinerte sameie

Krever samtykke, så utbygger må derfor tenke gjennom dette og vedtektsfeste fra starten av. Kan ikke endres med to tredjedels flertall.

# Vedlikehold, § 20

Vedlikehold av fellesareal som bør vurderes lagt til visse seksjoner når det gjelder

- Butikkfasade
- Parkeringsplass for kunder til næringslokalet
- Gang, korridor o.l. som kun fører til næringslokalet
- Lekeplass
- Uteplasser og takterrasser som kun brukes av beboere
- Parkeringskjeller, hvis ikke alle har parkering
- Heis og trappeoppgaver som kun betjener boligdelen

# Fordelingen av felleskostnader, jf. § 23

Kostnader ved eiendommen som **ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet**, skal fordeles mellom sameieren etter sameierbrøken.

Unntak: når særlige grunner taler for å fordele etter nytte eller etter forbruk.

En annen fordeling krever tilslutning, så utbygger bør vurdere dette.

# Fordeling av felleskostnader, § 23

Kostnader der fordelingen bør vurderes (særlig ved kombinerte sameier)

- Heis og trapperom
- Leke- og uteplasser, varelevering, boder, sykkelparkering
- Parkering
- Avfallshåndtering
- Forsikring
- Kabel-tv, bredbånd
- Forvaltning

# Heftelsesform, § 28

- Sameierne hefter felles ansvar og forpliktelser i forhold til sameierbrøken. Altså et personlig ansvar for den enkelte.
- Kreditor kan fremme krav mot sameieren pro rata, ansvaret er avgrenset til sameierens eierbrøk.
- Kan ikke si opp eierforholdet slik som i borettslag, dvs. ansvar så lenge man eier seksjonen.



# Legalpanterett, § 25

- Legalpanteretten (lovbestemt pant) er 1 G, pt kr 92.576
- Tilstrekkelig for store næringsseksjoner? Hvis ikke kan løsningen være i tinglyse eget pantedokument.

# Styre, § 38

- Antall medlemmer skal fremgå av vedtektene
- Velges av sameiermøtet
- Kan være både sameiere og eksterne
- Kan ikke vedtektsfeste sammensetningen av styret, eller at grupper skal peke ut styremedlemmer

# Organisering av parkering i sameier

Tre alternativer:

- tilleggsdel til seksjon
- egen næringsseksjon, evt. med tilleggsdel
- fellesareal, evt. med midlertidig bruksrett for sameierne

# Parkeringsplass som tilleggsdel

- Hver parkeringsplass er en tilleggsdel til en boligseksjon.
- Er varig knyttet til bruksretten.
- Følger boligen ved overdragelse.
- Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett, kan leie ut og har vedlikeholdsansvar.
- En boligseksjon kan ha flere tilleggsdeler.
- Bestemmes ved seksjonering og fremgår av søknad om seksjonering.

# Parkeringsplass som tilleggsdel

## Fordeler:

- Sameieren får ubetinget disposisjonsrett, det er til enhver tid klart hvem som disponerer over plassen

## Ulemper:

- Kan ikke omsettes til andre enn sameierne
- Bytte blant sameierne krever reseksjonering

# Plassene er en egen seksjon/egne seksjoner

- Seksjonene eies som regel av den eller de som disponerer plassene i sameiet (boligselskapet kan ha liten innflytelse).
- Kan også eies av et eget selskap med bruksrett eller fortrinnsrett til leie til beboere.
- Følger ikke alltid automatisk med ved salg av seksjonen (unntak for realsameie/garasjelag).
- Kan være mulig å selge plassen ut av sameiet dersom ikke mulighetene er begrenset (klausulering/realsameie).
- Utbygger kan beholde plasser dersom alle ikke er solgt før overdragelse.

# Egen garasjeseksjon

Bli et sameie som reguleres av sameieloven. Loven er lite tilpasset dette, og det bør lages avtale med rettigheter og forpliktelser som:

- hvem som disponerer hvilke plasser
- adgang til å bytte plasser
- retningslinjer for utleie
- vedlikeholdsansvar

# Plassene er fellesareal

- Sameiet står for utleie.
- Sameierne er gitt (midlertidig) eksklusiv bruksrett til plassene i vedtektene, for eksempel i eiertiden, jf. esl. § 19 femte ledd.
- Det er opprettet et garasjelag som har tinglyst rett til plassene. De som disponerer plassene er medlemmer i garasjelaget.



