

Utkast til

Forskrift om rett til å kreve seksjonering etter eierseksjonsloven § 9

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet [DATO] med hjemmel i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 9 tredje, fjerde og femte ledd.

Kapittel 1 Innledning

§ 1-1 Virkeområde

Forskriften regulerer

- a) tingrettens behandling av en sameiers krav om seksjonering etter eierseksjonsloven § 9
- b) gjennomføring av seksjoneringsprosessen, herunder medhjelperens oppgaver
- c) oppgavene og honoraret til medhjelperen som skal gjennomføre seksjoneringen
- d) fastsetting av sameiebrøk og behandling av eksisterende rettigheter og heftelser.

Kapittel 2 Tingrettens kompetanse og saksbehandling

§ 2-1 Tingrettens kompetanse

Tingretten vurderer om vilkårene for å kreve seksjonering etter eierseksjonsloven § 9 er oppfylt, og om seksjoneringsøknad dermed kan sendes inn til kommunen.

§ 2-2 Krav om seksjonering til tingretten

Et krav om seksjonering av et ikke seksjonert sameie skal sendes til tingretten der eiendommen ligger. Dersom eiendommen ligger i Oslo kommune, hører avgjørelsen inn under Oslo byfogdembete.

§ 2-3 Innholdet i krav om seksjonering

Seksjoneringskravet kan fremsettes skriftlig eller muntlig. Et skriftlig krav skal være undertegnet. Et muntlig krav nedtegnes av tingretten og undertegnes av sameieren. Samtlige sameiere i sameiet skal gjøres til parter.

Kravet skal inneholde

- a) opplysning om at kravet gjelder seksjonering av en eiendom i sameie som ikke er seksjonert, adressen til sameiet og sameiets registerbetegnelse (gårds- og bruksnummer)
- b) navnet på og adressen til alle sameierne
- c) opplysning om at sameieren som krever seksjonering har bruksrett til en bolig, som ikke er fritidsbolig, i sameiet
- d) en kort beskrivelse av eiendommen som ligger i sameie
- e) opplysninger om størrelsen på sameieandelene
- f) opplysning om hva slags varsel de øvrige sameierne har fått om kravet
- g) en kort begrunnelse for at vilkårene for seksjonering er til stede
- h) eventuelle andre opplysninger og annen dokumentasjon som er nødvendig for å avgjøre kravet.

Bekreftet grunnbokutskrift som viser eierforhold, eventuelle festeforhold, samt registrerte servitutter og heftelser, skal legges ved seksjoneringskravet. Grunnbokutskriften skal ikke være eldre enn tre måneder når seksjoneringskravet settes fram.

Tingretten kan be om ytterligere opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for å kunne avgjøre kravet.

§ 2-4 *Retting av manglende varsel*

Dersom sameieren ikke har varslet de øvrige sameierne om sitt krav, jf. eierseksjonsloven § 9 annet ledd, skal retten gi sameieren mulighet til å varsle. Etter utløpet av fristen som settes i varselet fortsetter tingretten sin behandling, med mindre sameierne da er blitt enige om selv å sende søknad om seksjonering.

§ 2-5 *Lovens vilkår er ikke oppfylt. Kravet forkastes. Nytt krav på et senere tidspunkt*

Dersom det fremgår av seksjoneringskravet at vilkårene for å kreve seksjonering i eierseksjonsloven § 9 ikke er oppfylt, skal tingretten forkaste seksjoneringskravet. Avgjørelse om å forkaste seksjoneringskravet treffes i kjennelse som kan ankes.

Sameieren kan fremsette et nytt krav om seksjonering når endringer i faktiske eller rettslige forhold gir grunn til å tro at kravet nå vil bli tatt til følge.

§ 2-6 *Varsel. Sameiernes rett til å uttale seg. Preklusjon*

Tingretten skal varsle de øvrige sameierne om seksjoneringskravet, sette en frist for å komme med innvendinger mot kravet og opplyse om konsekvensene av at innvendinger ikke gis innen fristen. Innvendinger kan fremsettes skriftlig eller muntlig. Muntlige innvendinger skal nedtegnes av tingretten og undertegnes av sameieren.

Innvendinger som ikke gjøres gjeldende innen fristen, kan ikke senere gjøres gjeldende.

§ 2-7 *Ingen innvendinger mot kravet: avgjørelse etter forenklet behandling*

Dersom det innen fristen som er fastsatt etter § 2-6 ikke er kommet innvendinger mot kravet, og lovens vilkår for å kreve seksjonering for øvrig er oppfylt, skal tingretten ta kravet til følge.

Avgjørelsen treffes ved kjennelse som kan ankes. Dersom kjennelsen ankes, gjelder reglene her så langt de passer for lagmannsrettens behandling.

§ 2-8 *Innvendinger mot kravet*

Retten vurderer, med utgangspunkt i eierseksjonsloven § 9 første ledd tredje punktum, om noen sameiers innvendinger er klart grunnløse.

Finner retten at innvendingene mot kravet er klart grunnløse, og lovens vilkår for å kreve seksjonering for øvrig er oppfylt, skal kravet tas til følge. Avgjørelsen treffes ved kjennelse som kan ankes. Dersom kjennelsen ankes, gjelder reglene her så langt de passer for lagmannsrettens behandling.

Finner retten at innvendingene mot kravet ikke er klart grunnløse, skal kravet overføres til allmennprosess, jf. § 2-9. Beslutningen om å overføre saken til allmennprosess kan ikke ankes.

§ 2-9 *Tingrettens behandling etter reglene om allmennprosess*

Tingretten kan forkaste kravet eller ta det til følge. Behandlingen i tingretten er skriftlig, med mindre retten av hensyn til sakens opplysning finner det nødvendig å gjennomføre muntlig forhandling.

Avgjørelsen treffes ved dom som kan ankes etter tvistelovens alminnelige regler.

§ 2-10 *Forholdet til tvisteloven*

Reglene i tvisteloven gjelder tilsvarende så langt de passer for spørsmål som ikke er løst i eierseksjonsloven eller i denne forskriften.

Kapittel 3 Gjennomføring av seksjoneringen og medhjelperens oppgaver

§ 3-1 *Oppnevning av medhjelper. Medhjelperens habilitet.*

Når seksjoneringskravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Reglene i domstolloven kapittel 6 om habilitet gjelder tilsvarende så langt de passer for medhjelperen.

§ 3-2 *Medhjelperens oppgaver og fullmakter*

Medhjelperen skal utføre de oppgavene som er nødvendige for å få gjennomført seksjoneringen. Herunder skal medhjelperen

- a) ha møte med sameierne
- b) avklare forholdet til panthavere
- c) kartlegge øvrige eksisterende rettigheter, plikter og heftelser, og etter reglene i eierseksjonsloven § 9 femte ledd, jf. denne forskriftens kapittel 4, avgjøre om de skal videreføres
- d) utarbeide og foreslå vedtekter
- e) skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i eierseksjonsloven § 7 tredje ledd å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene må oppfylles innen ett år etter overtakelsen
- f) sørge for at pålegget i bokstav e blir tinglyst på de seksjonene det gjelder
- g) utarbeide og sende inn søknad om seksjonering. Dersom medhjelperen mangler kompetanse til selv å utføre enkelte deler av oppdraget, for eksempel til å utarbeide situasjonsplan eller plantegninger, kan han innhente nødvendig bistand fra andre.
- h) signere på vegne av sameierne i seksjoneringsprosessen

§ 3-3 *Møte med sameierne*

Medhjelperen skal så snart som mulig etter oppnevningen innkalle sameierne til et fellesmøte. Sameierne skal i møtet kartlegge eksisterende rettigheter, plikter og heftelser, og avgjøre om de skal videreføres. Dersom det er uklarheter eller uenigheter mellom sameierne, skal medhjelperen avgjøre disse, jf. § 3-2.

§ 3-4 *Sameier som ønsker å gjennomføre seksjoneringen selv*

Dersom sameiet ønsker det, og medhjelperen mener at det er forsvarlig og hensiktsmessig, kan sameierne selv gjennomføre seksjoneringsprosessen. Medhjelperen skal sette en rimelig frist for gjennomføringen, og ta over oppgaven dersom seksjoneringen ikke er gjennomført innen fristen. Medhjelperen kan forlenge fristen ved behov.

§ 3-5 *Tvist om medhjelperens avgjørelser*

Dersom det oppstår tvist om de avgjørelsene medhjelperen treffer når han utfører sine oppgaver etter § 3-2 og § 3-3, kan enhver sameier bringe tvisten inn for tingretten. Tingretten treffer avgjørelse i kjennelse som kan ankes.

§ 3-6 *Medhjelperens honorar. Sikkerhetsstillelse*

En sameier som krever seksjonering skal stille sikkerhet for medhjelperens honorar før seksjoneringen gjennomføres. Retten fastsetter størrelsen på sikkerhetsstillelsen. Avgjørelse om sikkerhetsstillelse treffes ved kjennelse som kan ankes.

Retten kan gjøre unntak fra kravet om sikkerhetsstillelse dersom det vil virke urimelig for sameieren å stille sikkerhet.

Medhjelperens honorar er en felleskostnad, jf. eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd. Det samme gjelder øvrige kostnader knyttet til seksjoneringssøknaden. Sameieren har krav på regress fra de øvrige selv om betalingen skjer før eierseksjonssameiet er etablert.

§ 3-7 *Fastsettelse av medhjelperens honorar*

Medhjelperen har rett til honorar på bakgrunn av nødvendig tidsbruk og nødvendige kostnader med å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperens honorarkrav skal være spesifisert slik at sameierne har grunnlag for å ta stilling til kravet. Utlegg skal dokumenteres.

Dersom det oppstår tvist om medhjelperens honorarkrav, fastsetter retten honoraret.

§ 3-8 *Ansvar for sakskostnader i særlige tilfeller*

Dersom en sameier ved å vidløftiggjøre saken påfører sameiet unødvendige kostnader, kan retten pålegge sameieren å betale en større del av kostnadene enn det som følger av gjeldende fordelingsnøkkel.

Kapittel 4 Fastsetting av sameiebrøk og behandling av eksisterende rettigheter og heftelser

§ 4-1 *Fastsettelse av sameiebrøk. Avgrensning av bruksenheten.*

Sameiebrøken fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene. Bruksenheten avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen.

§ 4-2 *Panteretter*

Eksisterende panteretter i ideelle andeler overføres til den seksjonen sameieren skal disponere. Panteretten overføres med samme prioritet, og det kreves ikke samtykke fra panthaver.

Dersom det hviler panteretter på hele eiendommen, må medhjelperen eller sameiet gjøre avtale med panthaver om fordeling på seksjonene. Dersom det ikke oppnås enighet om fordeling, overføres panteretten med fullt beløp på alle seksjonene med opprinnelig prioritet.

§ 4-3 *Vedtekter, stemmerettsregler og avtaler om enebruksrett*

Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med eierseksjonsloven videreføres.

Eksisterende stemmereglere videreføres selv om de er i strid med eierseksjonsloven.
Eksisterende avtaler om enebruksrett videreføres selv om de er i strid med eierseksjonsloven, men bare dersom bruksretten vedtektsfestes.

Kapittel 5 Ikrafttredelse

§ 5-1 *Ikrafttredelse*

Forskriften trer i kraft 1. juli 2018.