

# Høringsnotat

Utkast til

Forskrift om rett til å kreve seksjonering etter eierseksjonsloven § 9

## 1. Innledning og bakgrunn

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) trådte, med unntak av én bestemmelse, i kraft 1. januar 2018. Siden en nødvendig forskrift til denne ene bestemmelsen (§ 9) ikke var klar til dette tidspunktet, vil § 9 først tre i kraft 1. juli 2018.

Eierseksjonsloven § 9 gir en sameier med bruksrett til bolig i et ikke seksjonert sameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert, selv om øvrige sameiere skulle motsette seg dette. I dette høringsnotatet foreslår Kommunal- og moderniseringsdepartementet en forskrift til bestemmelsen. Forskriften skal regulere tingrettens behandling av et krav om seksjonering, den oppnevnte medhjelperens oppgaver og honorar, og dessuten hva som skal skje med eksisterende rettigheter og heftelser når sameiet blir seksjonert.

Forarbeidene til eierseksjonsloven § 9 er:

- NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven (§ 9 er omtalt kapittel 3.1.3)
- Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner (§ 9 er omtalt kapittel 10)
- Innst. 308 L (2016-2017) om Lov om eierseksjoner fra Stortingets kommunal- og forvaltningskomité (§ 9 er omtalt i kapittel 3.5).

## 2. Nærmere om eierseksjonsloven § 9

### 2.1 Kort begrunnelse for regelen

Det finnes fortsatt boligsameier der sameierne har delt bruksretten seg imellom uten å følge fremgangsmåten i eierseksjonsloven. Mange av disse sameiene ble etablert før den første eierseksjonsloven trådte i kraft i 1983. Ofte vil en sameieavtale regulere hvordan bruken er delt, og for øvrig gjelder den generelle sameieloven fra 1965.

Den forrige eierseksjonsloven, lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, innførte et forbud mot å lage avtaler om sameie i bolig uten å seksjonere. For å gjøre forbudet effektivt, ble det også innført et forbud mot å ta pant i disse sameieandelene. Ut fra en presumsjon om at det normalt vil ha stor betydning for en sameier at sameieandelen kan pantsettes, var motivet for pantsettelsesforbudet å gjøre det lite attraktivt å etablere sameie i boliger uten å seksjonere. Pantsettelsesforbudet gjelder imidlertid ikke for boligsameier som ble opprettet før 1. januar 1998.

Pantsettelsesforbudet kan skape problemer for de som bor i sameier som ikke er seksjonert. Forbudet slår nemlig inn hvis sameierne avtaler etterfølgende endringer i bruksdelingen i sameiet, for eksempel at noen får utvidet sin bruksrett gjennom et tilbygg. Slike avtaler er ugyldige, og medfører at sameieandelen ikke kan pantsettes og at etablert pant må avvikles. At en gyldig stiftet panterett kan falle bort gjør at nye panthavere – og dermed også potensielle kjøpere – er skeptiske til pantesikkerheten. I praksis fører dette til at finansieringsinstitusjonene er tilbakeholdne med å gi pant i sameier som ikke er seksjonert. Når mulige kjøpere ikke får lån på grunn av bankenes skepsis til pantesikkerheten, kan sameieren få problemer med å selge boligen. Problemet kan løses ved å seksjonere sameiet, men det forutsetter at sameielovens krav til flertall blant sameierne er oppfylt.

For å løse dette problemet, gir den nye regelen i eierseksjonsloven § 9 en sameier med bruksrett til bolig i et ikke seksjonert sameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert.

## 2.1 Hva går regelen ut på?

Eierseksjonsloven § 9 gir en sameier med bruksrett til bolig i et ikke seksjonert sameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert. Det er tale om en individualrettighet.<sup>1</sup> Loven har en unntaksregel for det tilfelle at en seksjonering vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller sameieren har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

En seksjoneringsprosess etter § 9 starter med at en sameier varsler de øvrige sameierne om at han ønsker å seksjonere sameiet. De øvrige sameierne får en frist for å komme med innvendinger mot kravet. Når fristen er utløpt, må den som krever seksjonering fremme kravet for tingretten.

Tingretten skal i utgangspunktet avgjøre kravet etter en forenklet rettergang, men dersom tingretten finner at en sameiers innvendinger mot kravet ikke er klart grunnløse, skal saken overføres til allmennprosess. Eierseksjonsloven § 9 gir ikke tingretten hjemmel til å avgjøre om eiendommen skal seksjoneres, den skal bare avgjøre at søknad om seksjonering kan sendes til kommunen.

Loven har ikke detaljerte regler om tingrettens behandling, men derimot en hjemmel for departementet til å gi nærmere regler i forskrift. Slike regler foreslås i dette høringsnotatet.

Etter at tingretten har tatt seksjoneringskravet til følge, skal den oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Loven har ikke detaljerte regler om medhjelperens oppgaver, men derimot en hjemmel for departementet til å gi slike regler i forskrift. Regler om dette foreslås følgelig i dette høringsnotatet.

---

<sup>1</sup> Sameiere med bruksrett til *fritidsbolig* har ikke rett til å kreve seksjonering.

### **3. Nærmere om de enkelte bestemmelsene i forslaget til forskrift**

#### § 1-1 Virkeområde

Bestemmelsen beskriver forskriftens virkeområde. Som det fremgår, skal forskriften gi nærmere regler om prosessen med å seksjonere et sameie med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

#### § 2-1 Tingrettens kompetanse

At tingretten har kompetanse til å avgjøre om søknad om seksjonering kan sendes til kommunen, fremgår allerede av hjemmelsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 9. Departementet mener likevel at det av pedagogiske årsaker er hensiktsmessig at dette slås fast innledningsvis i forskriften.

#### § 2-2 Krav om seksjonering til tingretten

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Dersom eiendommen ligger i Oslo, skal kravet fremmes for Oslo byfogdembete. Kravet formuleres som et krav om at tingretten skal bestemme at søknad om seksjonering kan sendes til kommunen.

#### § 2-3 Innholdet i krav om seksjonering

Departementet mener det ikke bør stilles for strenge krav til seksjoneringskravets form og innhold. Krav kan derfor fremmes både skriftlig og muntlig. Bestemmelsen stiller krav til hvilke opplysninger kravet minst må inneholde, og hvilken dokumentasjon som skal vedlegges. Tingretten får også hjemmel til å kreve andre opplysninger og annen dokumentasjon, når det er påkrevd for å avgjøre kravet.

#### § 2-4 Retting av manglende varsel

Det fremgår av eierseksjonsloven § 9 annet ledd at «sameieren skriftlig [må] varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser». At sameieren har unnlatt å varsle, eller at fristen ikke er utløpt, kunne i mangel av annen regulering gi tingretten rett til å forkaste kravet av formelle årsaker. Departementet mener at det er mer hensiktsmessig at tingretten gir sameieren mulighet til å rette feilen enn at den forkaster kravet. Departementet foreslår derfor en slik regel. Tingretten skal stille saken i bero til sameieren har varslet og fristen er utløpt. Deretter gjenopptar retten behandlingen av saken, uten at sameieren må sette frem et nytt krav.

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

Dersom det fremgår av kravet at vilkårene i eierseksjonsloven § 9 ikke er oppfylt, for eksempel fordi sameieren har bruksrett til en *fritidsbolig* eller en *næringsseksjon*, skal tingretten forkaste seksjoneringskravet.

Departementet mener det er rimelig at sameieren får mulighet til å fremsette nytt krav, for eksempel dersom en bruksendring har medført at kravet om bruksrett til bolig som i første omgang ikke var oppfylt, nå er oppfylt. Det kan også tenkes at det har skjedd endringer som gir grunn til å tro at en annen sameier ikke lenger kan motsette seg kravet. I annet ledd

foreslås det derfor at sameieren skal få rett til å fremsette nytt krav når endringer i faktiske eller rettslige forhold gir grunn til å tro at kravet nå vil kunne tas til følge.

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

Tingretten må gjøre samtlige sameiere kjent med seksjoneringskravet og sette en frist for dem til å uttale seg. Departementet mener forskriften ikke trenger å bestemme hvilken frist som skal gis, men at tingretten bestemmer fristens lengde. Sameiere som har innvendinger mot kravet, må begrunne hvorfor de mener retten ikke kan ta kravet til følge.

Innvendinger som ikke kommer innen fristen, bør ikke kunne påberopes senere. Dette ville kunne medføre at prosessen blir mer tidkrevende og kostbar enn nødvendig. Departementet foreslår derfor en preklusjonsregel for det tilfelle at en sameier ikke gjør sine innvendinger gjeldende innen den fristen retten har satt.

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

Dersom det ikke kommer innvendinger mot kravet, og vilkårene i eierseksjonsloven § 9 er oppfylt, skal tingretten ta kravet til følge. Avgjørelsen treffes som kjennelse etter en forenklet behandling og kan ankes.

#### § 2-8 Klart grunnløse innvendinger mot kravet: avgjørelse etter forenklet behandling

Dersom det bare kommer innvendinger mot kravet som retten finner klart grunnløse, og vilkårene i eierseksjonsloven § 9 er oppfylt, skal tingretten ta kravet til følge. Avgjørelsen treffes som kjennelse etter en forenklet behandling og kan ankes.

#### § 2-9 Innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse: saken overføres til allmennprosess

Dersom tingretten kommer til at noen innvendinger ikke er klart grunnløse, må saken overføres til allmennprosess, jf. tvisteloven kapittel 9. Departementet foreslår at denne avgjørelsen, som bare er prosessledende, ikke skal kunne ankes. Å gi ankerett ville være prosessøkonomisk uheldig. Saken blir fullstendig behandlet ved overføring til allmennprosess, og avgjørelsen som treffes der kan ankes til lagmannsretten.

#### § 2-10 Tingrettens behandling etter reglene om allmennprosess

Kravet blir overført til allmennprosess når tingretten kommer til at innvendingene ikke er klart grunnløse, og når lagmannsretten etter anke på tingrettens avgjørelse etter § 2-9 kommer til det samme.

Departementet mener at kravet som hovedregel bør avgjøres etter skriftlig behandling. Skriftlig behandling fremstår som en fornuftig mellomløsning mellom forenklet behandling og prosess med muntlig behandling. På det tidspunktet saken overføres til allmennprosess, vil det ofte være klarlagt hvordan partene ser på saken. Departementet foreslår likevel en regel om at tingretten kan bestemme at det skal føres muntlige forhandlinger, når retten mener at det er nødvendig for å få saken godt nok opplyst. Tingrettens avgjørelse treffes ved dom, og denne kan ankes.

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

Tingretten oppnevner en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringsprosessen. Det vil nok være en fordel om medhjelperen har juridisk kompetanse og erfaring med seksjoneringsaker, men verken loven eller forskriften oppstiller kvalifikasjonskrav. Departementet foreslår at reglene om habilitet i domstolloven kapittel 6 kommer til anvendelse på medhjelperen så langt de passer.

#### § 3-2 Medhjelperens oppgaver og fullmakter

Bestemmelsen slår fast at medhjelperen skal utføre de oppgavene som er nødvendig for å få gjennomført seksjoneringen. Deretter lister bestemmelsen opp de viktigste oppgavene medhjelperen skal utføre.

#### § 3-3 Møte med sameierne

Det er viktig at medhjelperen uten unødvendig opphold innkaller sameierne til et møte, slik at arbeidet med å kartlegge eksisterende rettigheter, plikter og heftelser kommer raskt i gang.

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

Bestemmelsen åpner for at sameierne, til tross for at retten har oppnevnt en medhjelper, kan gjennomføre prosessen selv. Det kan for eksempel være at sameierne, etter at tingrettens avgjørelse foreligger, aksepterer at seksjonering skal skje og ønsker å samarbeide om dette. Vilkåret er at medhjelperen finner det forsvarlig og hensiktsmessig.

#### § 3-5 Tvist om medhjelperens avgjørelser

Medhjelperen har nokså vide fullmakter, jf. § 3-2. Derfor bør det være adgang til å bringe medhjelperens avgjørelser inn for tingretten. Selv om dette følger av hjemmelsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 9 fjerde ledd, bør det av pedagogiske årsaker også stå i forskriften. Tingrettens kjennelse kan ankes til lagmannsretten

#### § 3-6 Medhjelperens honorar. Sikkerhetsstillelse

Departementet mener det er behov for at den som krever seksjonering stiller sikkerhet for medhjelperens honorar. Retten fastsetter størrelsen på sikkerhetsstillelsen, og kan gjøre unntak fra kravet dersom det vil virke urimelig for sameieren å stille sikkerhet.

For å avskjære mulige diskusjoner om hvorvidt honoraret er en felleskostnad, slår bestemmelsen dette fast. Konsekvensen av dette er at sameieren har krav på regress fra de øvrige selv om betalingen skjer før eierseksjonssameiet er etablert.

#### § 3-7 Fastsettelse av medhjelperens honorar

Departementet har vurdert om honoraret bør fastsettes av retten på forhånd, eller om medhjelperen selv bør fastsette sitt honorar. Departementet mener fastsettelse i forkant av oppdraget kan være vanskelig i mange saker på grunn av stor variasjon i vanskelighetsgrad og omfang. Bestemmelsen legger derfor opp til at medhjelperen fastsetter honoraret. Medhjelperen må imidlertid etter forslaget spesifisere kravet, slik at sameierne har grunnlag for å ta stilling til kravet. Dersom det oppstår tvist mellom sameiet og medhjelperen om størrelsen på honoraret, fastsetter imidlertid retten honoraret.

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

Sameiere som uten særlig grunn opptrer på en måte som fordyrer prosessen, bør kunne holdes ansvarlig for økte kostnader hans opptreden resulterer i. Bestemmelsen slår fast at en sameier kan bli pålagt å betale en større del av kostnadene enn fordelingsnøkkelen skulle tilsi, jf. § 3-6 annet ledd. Departementet viser til tvangsfullbyrdsloven, som har en lignende regel i § 3-2 første ledd.

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

At sameiebrøken fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene og at bruksenheten avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen, følger allerede av hjemmelsbestemmelsen i eierseksjonsloven § 9 femte ledd, men departementet mener det er vesentlig å gjenta dette i forskriften.

#### § 4-2 Panteretter

Hva som skal skje med eksisterende panteretter, er bestemt i eierseksjonsloven § 9 femte ledd. Selv om det derfor ikke er strengt nødvendig å regulere dette i forskriften, er departementet kommet til at forskriften ville være ufullstendig om ikke disse reglene også står i forskriften. Bestemmelsen regulerer, for det første, hva som skal skje med eksisterende panteretter i *ideelle andeler* når sameiet blir seksjonert. Panteretten skal overføres til den seksjonen sameieren skal disponere. Panteretten overføres med samme prioritet, og det kreves ikke samtykke fra panthaver. For det andre regulerer bestemmelsen hva som skal skje med panteretter som hviler på *hele eiendommen*. I disse tilfellene må medhjelperen, eventuelt sameiet selv, 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

Bestemmelsen slår fast at eksisterende vedtekter som ikke er i strid med eierseksjonsloven videreføres, og at eksisterende stemmereglene videreføres - selv om de er i strid med eierseksjonsloven.

Også eksisterende avtaler om enebruksrett som er i strid med eierseksjonsloven videreføres, men for disse er det et vilkår at bruksretten vedtektsfestes. En enebruksrett til fellesarealer, nedfelt i eierseksjonssameiets vedtekter, stifter en rettighet i eierseksjonssameiets faste eiendom. En slik rettighet kan tinglyses i grunnboken, jf. tinglysningsloven § 12. Dette gjelder selv om vedtektsbestemmelsen kan tinglyses i Foretaksregisteret og oppnå fullverdig rettsvern, jf. eierseksjonsloven § 27 tredje ledd. Dersom en slik enebruksrett vedrører utearealer, vil matrikkelregelverket bli et tema. Slike enebruksretter til spesifikt areal utover 10 år vil måtte matrikuleres (som et festenummer) på eierseksjonssameiets eiendom som vilkår for tinglysing. Departementet viser til matrikkelloven § 12 og matrikkelforskriften § 30. Tinglysningsloven § 12 a bestemmer at tinglysningsmyndigheten skal håndheve matrikuleringspåbudet.

#### § 5-1 Ikrafttredelse

Forskriften må være på plass når eierseksjonsloven § 9 trer i kraft 1. juli 2018.

