



**Vurdering og utforming av forskrifter til mulig ny  
bestemmelse i eierseksjonsloven for  
Kommunal- og moderniseringsdepartementet**

**Advokatfirmaet Haavind AS**

## Innholdsfortegnelse

1. Innledning .....	4
2. Lov eller forskrift.....	4
3. Saksbehandlingsregler for tingretten.....	5
3.1 Lov eller forskrift .....	5
3.2 Analogisk anvendelse for tingrettens bistand i andre tilfelle .....	5
3.3 Opphevelse eller opprettholdelse av standardkravene.....	6
3.4 Nærmere om innholdet i saksbehandlingsreglene for tingretten/byfogdembetet .....	6
3.4.1 Innledning .....	6
3.4.2 Begjæring til tingretten .....	6
3.4.3 Sameiernes innvendinger mot kravet. Preklusjon. ....	6
3.4.4 Tingrettens foreløpige/forenklede behandling .....	7
3.4.5 Overføring til allmennprosess .....	7
3.4.6 Tingrettens behandling etter allmennprosessens regler.....	8
3.4.7 Kan krav om seksjonering fremsettes flere ganger og eventuelt hvor ofte?.....	9
4. Kostnader som påløper og fordelingen av disse .....	11
4.1 Innledning .....	11
4.2 Kostnader ved tingrettens behandling av seksjoneringskravet (rettsgebyr, honorar til juridisk bistand mv.).....	11
4.3 Kostnader ved gjennomføring av seksjoneringsprosessen.....	12
4.3.1 Medhjelpers honorar og kostnader ved offentlig saksbehandling .....	12
4.3.2 Krav om sikkerhet for honorar til medhjelper .....	12
4.3.3 Økt ansvar for kostnader ved seksjoneringsprosessen som følge av vidløftiggjøring .....	12
4.4 Kostnader ved oppgradering av fellesareal/bruksenheter .....	13
4.4.1 Felleskostnader/særkostnader.....	13
4.4.2 Standardkravene opprettholdes .....	13
4.4.3 Standardkravene oppheves .....	13
5. Regler for gjennomføring av seksjoneringsprosessen.....	14
5.1 Lov eller forskrift .....	14
5.2 Medhjelpers mandat .....	14
5.2.1 Medhjelpers habilitet.....	14
5.2.2 Medhjelpers kompetanse og oppgaver .....	14
5.2.3 Standardkrav – medhjelpers kompetanse til å gi pålegg om utbedring.....	16
5.3 Overprøving av medhjelpers avgjørelser.....	16
5.4 Honorar for medhjelper .....	17
5.4.1 Behovet for fastsettelse av honorar for medhjelper .....	17

5.5	Tidspunkt for betaling av honorar.....	17
5.6	Behovet for sikkerhetsventil .....	18
6.	Videreføring av etablerte rettigheter og heftelser .....	19
6.1	Lov eller forskrift .....	19
6.2	Forholdet ikke seksjonert sameie – eierseksjonssameie .....	19
6.2.1	Vedtekter .....	19
6.2.2	Pengeheftelser.....	19
6.2.3	Videreføring eller opphør av etablerte rettigheter og plikter.....	19
6.2.4	Endring eller opprettholdelse av stemmeordning .....	19
7.	Forslag til lov- og forskriftstekst.....	21
7.1	Innledning .....	21
7.2	Forslag til lovtekst.....	21
7.3	Forslag til forskriftstekst .....	22

## **1. INNLEDNING**

Vi viser til invitasjon fra Kommunal og moderniseringsdepartementet av 7.11.2014 til utredning av diverse spørsmål i forbindelse med forslag om seksjoneringsrett, og til vårt tilbud av 14.11.2014. Det vises til kravspesifikasjon gitt i innbydelsen.

Utgangspunktet for utredningen er forslag om seksjoneringsrett inntatt i NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven, særlig forslag til ny § 1a i loven. Bestemmelsen reiser en rekke spørsmål av både materiell og prosessuell karakter.

Under følger vår utredning.

Den vesentlige del av arbeidet er utført av advokatene Inger-Johanne Lund og Caroline Waller og advokatfullmektig Line Sogn Plassen.

## **2. LOV ELLER FORSKRIFT**

Bestemmelsen om seksjoneringsrett slik den er foreslått i NOU 2014:6 er meget detaljert og det er etter vårt syn behov for å se på hva som er nødvendig å la stå i lov, og hva som kan overføres til forskrift.

Avveiningen av hvorvidt de nærmere reglene om seksjoneringsrett skal gis i lov eller i forskrift må hensynta at brukerne av loven i stor grad er privatpersoner. Bestemmelsene i lov og forskrift må derfor ha et godt brukergrensesnitt. Hensynet til allmennheten som bruker av loven må likevel avveies mot behovet for en god lovteknisk utforming. Det er viktig å gjøre en vurdering av hvor detaljert en må gå til verks i lov og hva som kan overlates til forskrift.

En for detaljert lovtekst kan bli uklar og vanskelig å anvende. Samtidig ser vi at det er behov for å regulere saksbehandlingen for gjennomføringen av seksjoneringsretten på en grundig måte for å gi en god veiledning til prosessen. Det er også viktig at hensynet til forutberegnelighet trekkes inn i vurderingen.

Vi foreslår å skjære ned lovteksten slik at kun det mest nødvendige gjenstår. Vi anser at hovedfunksjonene i bestemmelsen må stå igjen og at sikkerhetsventilen for de øvrige sameierne kommer frem slik at kontradiksjonsprinsippet fremkommer direkte av loven. De øvrige funksjonene i bestemmelsen er ment å ha, samt detaljerte saksbehandlingsregler foreslås flyttet til forskrift. Vi kommer nærmere tilbake til dette under.

### **3. SAKSBEHANDLINGSREGLER FOR TINGRETTE**

#### **3.1 Lov eller forskrift**

Vi vil foreslå at lovteksten formuleres kortere enn utvalgets lovforslag. Etter vårt syn er det hensiktsmessig å legge detaljreguleringen av tingrettens saksbehandling i forskrift. Det er tilstrekkelig at sameierne ved lesning av lovteksten forstår hvordan prosessen skal settes i gang samt at det er anledning til å komme med innvendinger mot kravet, se nærmere i punkt 3.4.1 om grensesnittet mellom lov og forskrift.

#### **3.2 Analogisk anvendelse for tingrettens bistand i andre tilfelle**

Loven har også i dag bestemmelser om at tingretten kan/skal bistå sameierne i §§ 27 og 34. Eierseksjonsloven § 27 første ledd lyder:

*Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.*

Eierseksjonsloven § 34 annet ledd lyder:

*Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.*

Det er ikke fastsatt nærmere saksbehandlingsregler for tingrettens innkalling til sameiermøte.

Etter vårt syn er det hensiktsmessig å utforme saksbehandlingsreglene tilknyttet seksjoneringsretten slik at de primært tar sikte på seksjoneringstilfellene, men at de også egner seg for analogisk anvendelse for tingrettens bistand ved innkalling til sameiermøte etter eierseksjonsloven § 34.

I begge tilfeller treffer tingretten avgjørelse på vegne av sameierne, der hvor slik avgjørelse ikke kan oppnås av sameierne alene. Ved seksjonering skal tingretten avgjøre hvorvidt det skal sendes inn begjæring om seksjonering til kommunen. I § 34 annet ledd-tilfellene skal retten kalle inn til sameiermøte.

### **3.3 Opphevelse eller opprettholdelse av standardkravene**

Det har ingen betydning for utforming av saksbehandlingsreglene for tingretten om standardkravene oppheves eller opprettholdes. En eventuell ulik formulering av sikkerhetsventilen i eierseksjonsloven § 1a første ledd annet punktum får betydning for rettens vurdering av hvorvidt seksjoneringskravet skal tas til følge, men ikke selve utformingen av saksbehandlingsreglene.

### **3.4 Nærmere om innholdet i saksbehandlingsreglene for tingretten/byfogdembetet**

#### **3.4.1 Innledning**

Som nevnt bør det tas inn i selve lovteksten hva som skal til for å sette i gang seksjoneringsprosessen. Av hensynet til klarhet hva gjelder øvrige sameieres rettsstilling samt hensynet til kontradiksjon, bør det også inntas i selve lovteksten hvilke/hvor sterke innvendinger de øvrige sameierne må ha for at seksjoneringskravet skal overføres til allmennprosess. Øvrig regulering av saksbehandlingen i tingretten/byfogdembetet (heretter samlet omtalt som «tingretten») bør etter vårt syn legges i forskrift. Forskriftsreguleringen bør utformes kronologisk, med sikte på å klargjøre saksgangen.

#### **3.4.2 Begjæring til tingretten**

Seksjoneringskravet fremsettes for tingretten der eiendommen ligger.

Samtlige øvrige sameiere skal gjøres til parter/saksøkt, også de som eventuelt ikke motsetter seg seksjonering. Kravet bør fremmes som en begjæring om at tingretten bestemmer at seksjonering skal finne sted, dvs. som en begjæring om at seksjoneringsbegjæring skal sendes inn til kommunen. Det bør ikke stilles for strenge krav til begjæringens form og innhold. Det bør legges til rette for at en sameier evner å utforme begjæringen uten juridisk bistand. Det bør imidlertid kreves at begjæringen er skriftlig og at det fremgår hvem som er saksøkt, hva som begjæres og en saksfremstilling eller en begrunnelse for at vilkårene for seksjonering er oppfylt.

#### **3.4.3 Sameiernes innvendinger mot kravet. Preklusjon.**

Tingretten sørger for at de øvrige sameiere, også sameiere som eventuelt ikke motsetter seg seksjonering, blir gjort kjent med seksjoneringskravet. Retten bør samtidig oppfordre sameierne til å komme med eventuelle innvendinger mot kravet innen en frist som retten fastsetter. Det bør kreves at sameiere som har innvendinger mot kravet sender en skriftlig begrunnelse for hvorfor seksjoneringskravet ikke kan tas til følge til retten.

Vi foreslår innført en preklusjonsregel for tilfelle hvor sameiere ikke gjør innvendinger mot seksjoneringskravet gjeldende innen den frist som retten setter.

Innvendinger som ikke gjøres gjeldende innen denne fristen, bør ikke senere kunne påberopes. På side 97 i NOUen ser det ut til at utvalget har lagt opp til at også sameiere som har unnlatt å ta til motmæle tidligere kan anke tingrettens kjennelse om å ta seksjoneringskravet til følge. Etter vårt syn er det ingen grunn til at sameiere skal beholde adgangen til å komme med

innvendinger når de har valgt å ikke gjøre dem gjeldende ved første mulighet. Skulle det være mulig å komme med innvendinger når som helst i prosessen, vil det kunne medføre at prosessen blir mer tidkrevende og kostbar enn nødvendig. Det kan i denne forbindelse vises til tvangsfullbyrdelsesloven § 5-6 annet ledd første punktum.

Selv om det ikke innføres en preklusjonsregel vil sameiere som har innvendinger mot kravet ha et insitament til å fremsette innvendingene så tidlig som mulig gjennom den foreslåtte bestemmelsen om mulig økt ansvar for sakskostnader, se punkt 4.3.3 nedenfor. Den foreslåtte bestemmelsen om større ansvar for kostnader ved gjennomføring av seksjoneringen enn fordelingsnøkkel skulle tilsi, vil innebære at sameieren som venter med å gjøre innvendingene gjeldende kan pålegges å dekke de øvrige sameiernes sakskostnader. Slik bør man kunne unngå at noen vidløftiggjør saken.

#### 3.4.4 Tingrettens foreløpige/forenklete behandling

Når kravet kommer inn til tingretten skal tingretten foreta en foreløpig/forenklet behandling av seksjoneringskravet. Denne forenklete behandlingen har tre mulige utfall:

- Seksjoneringskravet forkastes
- Seksjoneringskravet tas til følge
- Saken overføres til allmennprosess

Tingretten kan kun forkaste begjæringen dersom det fremgår av begjæringen at vilkårene for seksjoneringsrett ikke er oppfylt. Avgjørelse om å forkaste seksjoneringskravet treffes i kjennelse som kan ankes.

Dersom det ikke kommer innvendinger mot seksjoneringskravet, og vilkårene for å fremsette seksjoneringskrav ellers er oppfylt (sameieren som krever seksjonering har bruksrett til *bolig*, og ikke fritidsbolig eller næringslokale, sameieren har varslet de øvrige sameierne og den rimelige fristen er utløpt), skal tingretten etter forenklet behandling ta seksjoneringskravet til følge (dvs. treffe avgjørelse om at seksjoneringsbegjæring skal sendes inn til kommunen). Slik avgjørelse treffes ved kjennelse som kan ankes.

Har noen sameier innvendinger mot seksjoneringskravet, må tingretten vurdere hvorvidt innvendingene er «klart grunnløse». Vurderer tingretten innvendingene som *klart grunnløse*, skal innvendingene ikke tas i betraktning. Tingretten skal da etter forenklet behandling ta seksjoneringskravet til følge, i likhet med i tilfelle hvor det ikke er fremmet innvendinger.

#### 3.4.5 Overføring til allmennprosess

Kommer retten til at innvendingene *ikke er klart grunnløse*, skal tingretten ikke forkaste seksjoneringskravet, men overføre saken til allmennprosess. Det er uklart hva slags avgjørelsesform utvalget ser for seg for selve overføringen til allmennprosess. Etter vårt syn bør

selve overføringen sees som en prosessledende avgjørelse, som ikke kan ankes. Dette fordi en adgang til å anke selve overføringen ville være prosessøkonomisk uheldig. Ved overføring til allmennprosess blir saken fullstendig behandlet, og avgjørelsen som deretter treffes kan ankes, se nedenfor.

Vi er av den oppfatning at bestemmelsen om overføring til allmennprosess, slik den i utvalgets lovforslag er utformet, kan undergrave seksjoneringsretten. Dette fordi det er tilstrekkelig for overføring til allmennprosess at innvendingene ikke er «klart grunnløse». Behandling av saken etter allmennprosessens regler kan fort bli tid- og ressurskrevende, noe som kan få sameiene til å avstå fra å kreve seksjonering. Samtidig tilsier hensynet til de øvrige sameierne at saken, når noen sameiere har innvendinger mot seksjoneringskravet som kan oppfylle vilkårene for å motsette seg seksjoneringskravet, jfr. eierseksjonsloven § 11 første ledd annet punktum, må kunne overføres til allmennprosess, med de utvidede kontradiksjonsmuligheter dette innebærer.

For at seksjoneringsretten ikke i urimelig grad skal gå på bekostning av hensynet til de øvrige sameierne, er vi blitt stående ved utvalgets formulering av vilkåret for overføring til allmennprosess. Utvalget har sett hen til sameieloven § 15 tredje ledd ved valg av formulering. Selv om formuleringen kan innebære at flere saker overføres til allmennprosess enn om man hadde «snudd» vilkåret og sagt at overføring til allmennprosess kan skje dersom det er sannsynlig at innvendingene gir rettslig grunnlag for å motsette seg seksjonering. Den foreslåtte formulering sikrer imidlertid at sameiere med innvendinger i rimelig grad kan få realitetsbehandlet seksjoneringskravet og derigjennom også sine innvendinger mot kravet.

I vurderingen av om innvendingene er «klart grunnløse», må innvendingene holdes opp mot den foreslåtte sikkerhetsventilen i § 1a første ledd. Sikkerhetsventilen i § 1a første ledd må være styrende for hvilke innvendinger som er klart grunnløse etter § 1a annet ledd. En innvending vil være grunnløs dersom den ikke har noen sammenheng med de grunnene som utgjør relevante grunner til å motsette seg seksjonering i henhold til sikkerhetsventilen. Også dersom innvendingen som fremmes ligger innenfor de grunner som påberopes etter sikkerhetsventilen, men ikke er tilstrekkelig kvalifisert, vil innvendingen være grunnløs. Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for at innvendingene er grunnløse, det kreves at det er klart. Dette innebærer at der hvor tingretten ikke finner det «klart» at innvendingene er grunnløse, skal saken overføres.

Det faktum at tingretten skal ta sikkerhetsventilen § 1a første ledd i betraktning ved den foreløpige prøvingen av innvendingene kan bidra til at terskelen for overføring fra forenklet behandling til allmennprosess ikke er så lav som det ved første øyekast ser ut til.

#### 3.4.6 Tingrettens behandling etter allmennprosessens regler

Seksjoneringskravet overføres til behandling etter allmennprosessens regler når tingretten kommer til at innkomne innvendinger ikke er klart grunnløse eller når lagmannsretten etter anke kommer til at innkomne innsigelser ikke er klart grunnløse.



Etter vårt syn er det hensiktsmessig at saken som hovedregel skal behandles og avgjøres på grunnlag av skriftlig behandling. Samtykke til skriftlig behandling fra partene bør ikke være nødvendig. Til sammenligning vises til tvisteloven § 9-9 annet ledd. Sammenlignet med muntlig forhandling er skriftlig behandling både tids- og ressursbesparende. Skriftlig behandling blir en slags mellomløsning mellom forenklet behandling og prosess med muntlig forhandling – et kompromiss mellom hensynet til at seksjoneringsretten skal ha en realitet og hensynet til de øvrige sameiernes adgang til å ta til motmæle og å få sine innvendinger realitetsbehandlet. Som utvalget påpeker på side 97 i NOUen vil det på tidspunktet for overføring til allmennprosess ofte være klargjort hvordan partene ser på saken. Vi vil altså foreslå at saken i utgangspunktet skal avgjøres på grunnlag av skriftlig behandling, men at retten bør ha adgang til å bestemme at muntlig forhandling skal finne sted dersom retten finner det nødvendig.

Overføres saken til allmennprosess, er det to mulige utfall:

- *Seksjoneringskravet tas til følge*  
I så fall fortsetter seksjoneringsprosessen. Kommer tingretten til at kravet skal tas til følge, fortsetter seksjoneringsprosessen etter eierseksjonsloven § 1a tredje ledd.
- *Seksjoneringskravet forkastes*  
Alternativt forkastes seksjoneringskravet med den følge at det ikke skal skje noen seksjonering. Seksjoneringsprosessen stopper.

I likhet med utvalget, mener vi at disse avgjørelsene bør treffes ved at det avsies dom som kan ankes etter tvistelovens alminnelige regler.

#### 3.4.7 Kan krav om seksjonering fremsettes flere ganger og eventuelt hvor ofte?

Ved rettskraftig avgjørelse om at seksjoneringskravet skal forkastes oppstår spørsmål om sameieren er avskåret fra å fremme nytt seksjoneringskrav på et senere tidspunkt. Vi ser det som hensiktsmessig å regulere dette i forskrift.

Krav om seksjonering kan tenkes forkastet på grunn av at vilkårene for seksjonering (bruksrett til bolig, varsel til øvrige sameiere og rimelig frist er utløpt) ikke er oppfylt eller på grunn av at noen sameiere har slike innvendinger mot kravet at sikkerhetsventilen kommer til anvendelse.

At de øvrige sameiere ikke er varslet eller fristen de er gitt ikke er utløpt, kan i utgangspunktet gi grunnlag for at seksjoneringskravet forkastes. I disse tilfellene vil det etter vårt syn være hensiktsmessig å gi sameieren en rettingsadgang i stedet for å forkaste kravet. Tingretten avventer den videre behandling til sameieren har fått mulighet til å varsle de øvrige og til den fastsatte, rimelige fristen er utløpt. Har sameierne etter dette ikke blitt enige om at seksjoneringsbegjæring skal sendes inn til kommunen, bør tingretten kunne ta opp igjen behandlingen uten at det er nødvendig for sameieren å fremsette ny begjæring.

Skyldes forkastelsen at sameieren som fremmer kravet ikke har bruksrett til bolig eller at sikkerhetsventilen kommer til anvendelse, bør det ikke være adgang til å fremsette ny begjæring med det første. Men for ikke å redusere seksjoneringsrettens praktiske betydning bør det etter vår mening ikke utelukkes at sameieren på et senere tidspunkt kan fremsette nytt seksjoneringskrav. En mulig ordning er at seksjoneringskrav kan fremsettes på nytt etter en viss tid. Vi synes imidlertid ikke det er en god løsning å innføre en slik regel. Etter vårt syn er det bedre å velge en ordning uten noen bestemt tidsgrense. Vi foreslår en ordning hvor nytt seksjoneringskrav kan fremsettes dersom det skjer endringer i de faktiske forhold som gir grunn til å tro at seksjoneringskravet nå kan tas til følge. Det kan dreie seg bruksendring som medfører at boligkravet som ved forrige begjæring til tingretten ikke var oppfylt, nå er oppfylt. Det kan også dreie seg om slike endringer i de faktiske forhold som gjør at det er grunn til å tro at noen annen sameier ikke lenger har grunnlag for å motsette seg seksjoneringskravet.

## **4. KOSTNADER SOM PÅLØPER OG FORDELINGEN AV DISSE**

### **4.1 Innledning**

Seksjonering i medhold av eierseksjonsloven § 1a vil generere visse kostnader. Det dreier seg særlig om sakskostnader tilknyttet domstolenes behandling av seksjoneringskravet, honorar til medhjelper, saksbehandlingsgebyrer til kommunen og tinglysningsgebyrer. Dersom standardkravene opprettholdes vil det også påløpe kostnader til oppgradering av fellesarealer og de enkelte bruksenheter, dersom slik oppgradering er nødvendig.

Fordeling av sakskostnader knyttet til behandlingen i domstolene må etter vårt syn reguleres av tvistelovens bestemmelser om sakskostnader, se punkt 4.2 nedenfor.

Øvrige kostnader fordeles etter eierseksjonslovens prinsipper for kostnadsfordeling, hvoretter sondringen mellom felleskostnader og særkostnader er av sentral betydning. Som følge av at eierseksjonsloven har regler om fordeling av felleskostnader (og at andre kostnader skal belastes den enkelte sameier) er det ikke nødvendig med egne kostnadsfordelingsregler på seksjoneringsrettens område. Vi vil imidlertid foreslå at det gis adgang til i visse tilfelle å pålegge en sameier større ansvar for dekning av kostnader for gjennomføringen av seksjoneringsprosessen enn det som følger av en fordeling etter gjeldende fordelingsnøkkel, se punkt 4.3.3 nedenfor.

Selv om seksjoneringsretten tilkommer den enkelte sameier, må kostnadene som påløper i forbindelse med selve *seksjoneringsprosessen* (honorar til medhjelper, saksbehandlingsgebyr til kommunen og tinglysningsgebyr) i utgangspunktet være å betrakte som felleskostnader, se punkt 4.3 nedenfor.

Kostnader som knytter seg til nødvendige *oppgraderinger* vil være felleskostnader såfremt det er tale om oppgraderinger av fellesarealer, se punkt 4.3 nedenfor.

Opphevelse/opprettholdelse av standardkravene vil ha innvirkning på omfanget av enkelte kostnadstyper. Eventuell innvirkning kommenteres under det enkelte punkt nedenfor.

### **4.2 Kostnader ved tingrettens behandling av seksjoneringskravet (rettsgebyr, honorar til juridisk bistand mv.)**

En langvarig prosess frem til rettskraftig avgjørelse av om seksjoneringsbegjæring skal sendes inn, kan medføre økte sakskostnader. Hvorvidt denne prosessen blir langvarig beror blant annet på eksistensen og omfanget av innvendinger mot kravet og om avgjørelsene som treffes blir anket. Engasjement av advokat kan også bidra til økte sakskostnader.

Fordeling av disse kostnadene vil bero på utfallet av saken, og følger bestemmelsene for fordeling av sakskostnader i tvisteloven.

## **4.3 Kostnader ved gjennomføring av seksjoneringsprosessen**

### **4.3.1 Medhjelpers honorar og kostnader ved offentlig saksbehandling**

Under forutsetning av at den oppnevnte medhjelperen opererer med timepris og ikke fastpris, kan størrelsen på medhjelpers honorar variere fra sak til sak.

Dersom standardkravene opprettholdes kan det påløpe større kostnader enn dersom standardkravene oppheves. I førstnevnte tilfelle må medhjelper blant annet bistå med å finne ut hvilke utbedringer som er nødvendige, pålegge eventuelle utbedringer samt følge opp eventuelle unnløstelser av å etterkomme utbedringspålegg.

Uavhengig av om standardkravene opprettholdes eller oppheves kan kostnadene ved gjennomføringen av seksjoneringen variere. Medhjelpers arbeidsmengde knyttet til registrering og håndtering av etablerte rettigheter vil variere med eksistensen og omfanget av slike rettigheter.

Kostnader ved saksbehandling i kommunen samt kostnader ved tinglysing skal fordeles etter de alminnelige fordelingsprinsippene i eierseksjonsloven.

### **4.3.2 Krav om sikkerhet for honorar til medhjelper**

Den sameier som fremsetter seksjoneringskrav kan bli pålagt av retten å betale sikkerhet for medhjelpers honorar. Dette er kostnader tilknyttet selve seksjoneringsprosessen som må betraktes som felleskostnader, og som følgelig i utgangspunktet skal fordeles mellom sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Etter vårt syn er det viktig å presisere at den begjærende sameier har regresskrav mot de øvrige sameierne, jfr. eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd, selv om betalingen foretas før seksjoneringsprosessen er gjennomført og eierseksjonssameiet formelt sett er etablert.

### **4.3.3 Økt ansvar for kostnader ved seksjoneringsprosessen som følge av vidløftiggjøring**

Etter vårt syn bør det åpnes for at sameiere som uten særlig grunn fordyrer prosessen, og dermed påfører sameiet unødige kostnader, kan holdes ansvarlig for disse økte kostnadene fremfor at de fordeles på sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Vi ser for oss en løsning etter mønster av bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 3-2 første ledd. En sameier kan pålegges å dekke en større del av sakskostnadene enn sameieren etter gjeldende fordelingsnøkkel i utgangspunktet skal bære, dersom sameieren unødig har vidløftiggjort saken.

Det er imidlertid viktig at en slik bestemmelse ikke medfører at også sameiere som har legitime grunner til å motsette seg seksjonering avstår fra komme med innvendinger i frykt for å bli pålagt sakskostnader.

#### **4.4 Kostnader ved oppgradering av fellesareal/bruksenheter**

##### **4.4.1 Felleskostnader/særkostnader**

Kostnadene ved oppgradering av fellesarealet må betraktes som felleskostnader som normalt fordeles etter eierbrøken, mens kostnader som knytter seg til oppgradering av den enkelte bruksenhet, må bæres av den enkelte sameier i tråd med eierseksjonslovens sonndring mellom felles- og særkostnader. Det kan ikke medføre annen fordeling at man ved seksjonering av irregulære sameier kan stå ovenfor en situasjon hvor sameiere blir «tvunget» til å oppgradere sine bruksenheter.

##### **4.4.2 Standardkravene opprettholdes**

Dersom standardkravene opprettholdes, kan det påløpe betydelige kostnader med å sette fellesarealer og bruksenheter i slik stand at standardkravene etterkommes.

I mange tilfelle vil nok standardkravene være oppfylt, slik at det ikke vil oppstå tvingende oppgraderingskostnader selv om standardkravene opprettholdes.

##### **4.4.3 Standardkravene oppheves**

Dersom standardkravene oppheves, vil det ikke oppstå tvingende oppgraderingskostnader. Skulle sameierne likevel ønske å oppgradere fellesareal og/eller de enkelte bruksenheter, må naturligvis kostnadene med dette fordeles som felleskostnader og særkostnader for øvrig.

## **5. REGLER FOR GJENNOMFØRING AV SEKSJONERINGSPROSESSEN**

### **5.1 Lov eller forskrift**

Vår vurdering av forslaget til lovtekst hva gjelder gjennomføringen av seksjoneringen, slik den fremkommer i NOU 2014:6, er at bestemmelsen som gjelder gjennomføring av seksjoneringen er for detaljert, og at den vil være svært tung å håndtere. Vi foreslår derfor at hovedbestemmelsen beholdes og at resten av teksten flyttes til forskrift. I forskriften foreslår vi at det gis utfyllende bestemmelser for gjennomføring av seksjoneringen, herunder bestemmelser om medhjelpers kompetanse. Videre foreslås at bestemmelsen om overprøving av medhjelpers avgjørelser flyttes til 3. ledd ettersom dette hører sammen med medhjelpers gjennomføring og behandling av seksjoneringen.

### **5.2 Medhjelpers mandat**

#### **5.2.1 Medhjelpers habilitet**

Det er foreslått at domstolloven § 106-108 kommer til anvendelse hva gjelder medhjelpers habilitet. Bestemmelsene skal gjelde så langt det passer. Vi er enige i at det er nødvendig å ha habilitetsregler knyttet til oppnevning av medhjelper for at sameiernes interesser skal ivaretas på best mulig måte. Vi ser imidlertid ikke at det er nødvendig å regulere dette i lovtekst og foreslår derfor å flytte habilitetsbestemmelsen til forskrift.

#### **5.2.2 Medhjelpers kompetanse og oppgaver**

Utvalget har foreslått at tingretten skal oppnevne en medhjelper som skal forestå seksjoneringen.

Medhjelper skal gjennomføre seksjoneringen for sameierne, noe som innebærer et flertall oppgaver for medhjelperen, og derigjennom at medhjelper må ha de nødvendige fullmakter for å gjennomføre disse oppgavene.

Vår oppfatning er at medhjelper, i tillegg til å forestå selve seksjoneringen ved utforming av begjæring, og å være kontaktperson overfor kommunen, også skal bistå med de nødvendige forberedelser i sameiet, herunder å avklare videreføring av etablerte rettigheter og plikter i sameiet.

Vi anser at det er praktisk viktig at medhjelper har myndighet til å kalle inn til sameiermøte, og videre at det er praktisk at det kalles inn til sameiermøte forholdsvis raskt etter at det foreligger rettskraftig kjennelse om seksjonering.

I sameiermøtet bør det avklares hvilke etablerte rettigheter og plikter som foreligger og hvorvidt disse skal og kan videreføres i eierseksjonssameiet. Det er medhjelperen som må foreta vurderingen og ta avgjørelsen. Det er følgelig viktig at medhjelper har god kjennskap til både ordinære sameier og eierseksjonssameier.

Der etablerte rettigheter og plikter fremkommer av vedtak eller avtaler vil det være relativt uproblematisk å komme til at disse skal videreføres. Rettigheter og plikter kan imidlertid ha utviklet seg i sameiet over tid, og kan følgelig være etablert uten at dette kommer til uttrykk skriftlig i vedtak eller avtale. Hvorvidt rettighetene og pliktene foreligger, og om de skal videreføres, bør behandles i sameiermøtet som starter opp seksjoneringsprosessen.

Videre vil det være hensiktsmessig å fastsette vedtekter, enten ved at det vedtas nye, eller at eksisterende vedtekter opprettholdes helt eller delvis. Det vil også være nødvendig å vurdere om eksisterende stemmeordning i sameiet skal videreføres eller om en skal endre stemmeordning til den som følger av eierseksjonsloven.

Vår vurdering er at forskriften bør synliggjøre medhjelpers oppgaver og hvilke fullmakter medhjelper må ha for å gjennomføre seksjoneringen. Videre vil det være hensiktsmessig at det gis bestemmelser i forskrift for gjennomføring av seksjoneringen, oppfyllelse av standardkrav, dersom disse opprettholdes og overgangen fra irregulært sameie til seksjonert sameie.

For mange sameier kan det være ønskelig å begrense kostnadene ved seksjoneringsprosessen. Det kan også være tilfelle at sameierne aksepterer at seksjonering skal gjennomføres når det foreligger kjennelse fra tingretten. Vår vurdering er at sameiet bør kunne forestå deler av prosessen der det er hensiktsmessig. En løsning kan være at medhjelper setter en frist for gjennomføring og at han tar over dersom prosessen ikke er gjennomført innen fristen. Fristen må være romslig, slik at det er realistisk å få gjennomført seksjoneringen. Ved fastsetting av fristen må det blant annet tas hensyn til størrelsen på sameiet og hvor kompleks saken er. Som følge av at det er stor variasjon i kommunenes saksbehandlingstid i seksjonerings saker, vil det være hensiktsmessig at fristen knyttes opp mot innsending av begjæring om seksjonering.

Medhjelper må vurdere om, og hvordan, han kan/ skal bistå for at seksjoneringen skal godkjennes av kommunen. Medhjelper kan f.eks. fastsette at han skal kvalitetssikre begjæringen før innsending.

Under seksjoneringsprosessen er det behov for hjemmelshavers signatur i flere sammenhenger. Ettersom det skal foreligge en rettskraftig kjennelse for at seksjonering skal kunne gjennomføres vil det være praktisk at medhjelper gis fullmakt til å signere på sameiets vegne i seksjoneringsprosessen, herunder ved tinglysing av pålegg om utbedring. Det vil være tungvint om medhjelper skal måtte innhente signatur/ samtykke fra sameierne i alle tilfeller der det er nødvendig. Det er antagelig praktisk at dette gjøres, ved at det gis en fullmakt ved oppnevningen.

Vi anbefaler at medhjelper har juridisk kompetanse. Medhjelper må følgelig ha fullmakt til å innhente nødvendig bistand til utforming av begjæringen der medhjelper ikke har kompetanse til å utforme dette selv, f.eks. til utforming av tegningsmateriale.

### 5.2.3 Standardkrav – medhjelpers kompetanse til å gi pålegg om utbedring

Ettersom det er foreslått at medhjelper skal ha kompetanse til å gi pålegg om utbedring i henhold til standardkravene i eierseksjonsloven § 6, vil det i forslaget til forskrift være behov for å skille mellom situasjonen der standardkravene opprettholdes og de ikke opprettholdes. Vi utformer utkastet til forskrift slik at det tas inn bestemmelser som gjør at begge alternativer dekkes.

#### Ved opprettholdelse av standardkrav

Det er foreslått at seksjoneringen kan gjennomføres til tross for at enkelte seksjoner ikke vil tilfredsstillende standardkravene etter eierseksjonsloven § 6. For disse seksjonene skal medhjelper gi pålegg om utbedring innen en rimelig frist. Fristen må være så lang at sameier har tid til å foreta nødvendige oppgraderinger ved hjelp av kvalifisert håndverker. Utvalget har indikert at fristen bør settes til minimum 3 mnd og maksimum 9 mnd, men at fristen kan forlenges ved behov. Pålegget skal tinglyses på seksjonen jf. tinglysingsloven § 12. På den måte vil seksjonen ikke kunne selges uten at kjøper får kunnskap om at han må oppgradere seksjonen.

Der sameieren motsetter seg å gjennomføre utbedringen slik at seksjonen tilfredsstiller standardkravene skal medhjelper kunne ilegge salgspålegg uten ytterligere varsel. Dette må fremgå av pålegget om utbedring.

#### Ved opphevelse av standardkrav

Dersom standardkravene ikke videreføres i den reviderte eierseksjonsloven, vil det ikke være aktuelt for medhjelper å gi pålegg om utbedring av seksjonene for å tilfredsstillende standardkravene, og bestemmelsene om dette vil følgelig utgå.

### 5.3 Overprøving av medhjelpers avgjørelser

Utvalget har foreslått at det tas inn en rett til overprøving av medhjelpers avgjørelser i bestemmelsens 5. ledd. Forslaget til lovtekst lyder

*«Oppstår det tvist om medhjelpers avgjørelser etter bestemmelsen her, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten som treffer avgjørelse i kjennelse som kan påankes.»*

Vårt syn er at denne bestemmelsen har så nær tilknytning til den foreslåtte bestemmelsens tredje ledd at vi anser det hensiktsmessig å flytte bestemmelsen om overprøving av medhjelpers avgjørelser opp til tredje ledd. En slik endring vil etter vår oppfatning innebære en opprydding i bestemmelsen.



## **5.4 Honorar for medhjelper**

### **5.4.1 Behovet for fastsettelse av honorar for medhjelper**

Spørsmålet er om det er behov for en fastsettelse av honoraret for medhjelper eller om det skal være opp til den enkelte medhjelper å fastsette eget honorar. Det er også en problemstilling om honoraret skal fastsettes som en fastpris, eller om det skal faktureres time for time.

Det taler i mot en fastsettelse av honoraret i forkant av oppdraget at tilfellene der medhjelper skal bistå kan ha stor variasjon i vanskelighetsgrad og omfang, og at det derfor vil være vanskelig å estimere hva som vil være et rimelig honorar i den enkelte sak.

Det kan argumenteres for at det vil være fornuftig at medhjelper skal få dekket honorar som har vært nødvendig for å gjennomføre seksjoneringen, etter samme system som en har for sakskostnader ved ekspropriasjon etter skjønnsprosessloven, jf. §§ 54, 54b. Etter disse bestemmelsene skal den som eksproprierer bære grunneiers nødvendige kostnader til juridisk bistand ved skjønnet. For å fastsette hva som er nødvendig kostnad må det foretas en vurdering av om kostnadene faktisk har vært nødvendige, blant annet ved å sammenligne kostnadene med lignede saker. Denne modellen anvendt på vår situasjon vil innebære at sameierne ikke skal svare for den del av medhjelpers honorar som faktisk ikke har vært nødvendig for gjennomføringen av seksjoneringen. Kostnader som ikke har vært nødvendige kan ikke medhjelper kreve, i motsetning til i skjønnsprosessloven, der grunneier nok må bære kostnadene som overstiger kostnadene eksproprianten skal bære.

Vi foreslår at det tas inn i bestemmelsens tredje ledd at det i tillegg til å bringe tvist om medhjelpers avgjørelse inn for tingretten, også kan bringes inn tvist om medhjelpers honorar for tingretten.

## **5.5 Tidspunkt for betaling av honorar**

Spørsmål om det skal betales forskudd eller stilles en sikkerhet for honoraret. Det må foretas en avveining mellom behovet for sikkerhet opp mot muligheten sameier har til å betale forskudd/ stille sikkerhet.

Det vil være en fordel for medhjelper å få betalt et forskudd for sin bistand til seksjoneringen. Det kan også være et alternativ at det stilles sikkerhet for deler av betalingen, et depositum, som tilbakebetales når seksjoneringen er gjennomført og medhjelpers salær er betalt.

Et krav om forskuddsvis betaling av honorar for sameieren, som har rett til å kreve seksjonering, må imidlertid ikke føre til at sameiere, som har slik rett, ikke kan benytte seg av denne fordi sameieren ikke alene kan bære kostnadene ved forskuddet. Det kan derfor være hensiktsmessig å sette en skranke for når forskudd skal kreves og ikke, samt eventuelt hva størrelsen på forskuddet/ depositumet skal være.

Honoraret skal fordeles på sameierne etter sameierbrøk, det er ikke ment at en sameier skal bære kostnaden for medhjelper alene. Når tingretten oppnevner medhjelper er det fordi det er avsagt kjennelse om at sameiet skal seksjoneres. Sameieren som legger ut depositum for medhjelpers honorar skal dermed ha sikkerhet for at han har et regresskrav mot de øvrige sameierne for sitt utlegg, jf. vårt punkt 3.3.2. Det kan dermed argumenteres for at det ikke vil være en for stor belastning for den sameieren som krever seksjonering at det stilles *sikkerhet*, spesielt ikke dersom det oppstilles skranker som nevnt ovenfor.

Ved etterskuddsvis betaling vil medhjelpers honorar fordeles på sameierne i sameiet etter den fastsatte sameierbrøken, og en sameier vil dermed ikke være tvunget til å bære denne kostnaden alene.

## **5.6 Behovet for sikkerhetsventil**

Dersom dagens standardkrav i eierseksjonsloven videreføres ser vi at det vil være behov for en sikkerhetsventil. Vi mener imidlertid at det er viktig at sikkerhetsventilen ikke gjøres for vid slik at seksjoneringsretten ikke blir reell. Vi foreslår derfor å stramme inn sikkerhetsventilen noe sammenlignet med formuleringen i utvalgets forslag til lovtekst.

Det foreslås at sikkerhetsventilen kommer til anvendelse der seksjonering vil medføre urimelige kostnader eller at andre tungtveiende grunner taler i mot en seksjonering. Hvorvidt det vil påløpe urimelige kostnader ved seksjoneringen må vurderes konkret i det enkelte tilfelle, men vår oppfatning er at det må legges en objektiv norm til grunn for vurderingen.

Dersom standardkravene oppheves er det vanskelig å tenke seg praktiske grunner til at det skal innføres en sikkerhetsventil for å hindre gjennomføring av seksjonering. Dette må i så fall være grunner av ikke-økonomisk karakter, som f.eks. at en ikke lenger vil ha en forkjøpsrett for de øvrige sameierne slik en har etter sameieloven § 11 og at tapet av forkjøpsretten vil medføre en ulempe som kan tjene som avgjørende grunn mot seksjonering. Som følge av at vi ikke kan se for oss alle de situasjoner som kan oppstå, og som kan medføre at en seksjonering vil være urimelig for en eller flere sameiere, mener vi at sikkerhetsventilen bør beholdes også dersom standardkravene oppheves.

## **6. VIDEREFØRING AV ETABLERTE RETTIGHETER OG HEFTELSER**

### **6.1 Lov eller forskrift**

Vårt syn er at den foreslåtte bestemmelsens fjerde ledd er uoversiktlig og tung, og at deler av den med fordel kan reguleres i forskrift fremfor i lov. Vi foreslår å korte ned bestemmelsen til et minimum, slik at den kun gir uttrykk for hovedregelen, mens de mer detaljerte bestemmelsene om videreføring av rettigheter, plikter og heftelser reguleres i forskrift.

### **6.2 Forholdet ikke seksjonert sameie – eierseksjonssameie**

#### **6.2.1 Vedtekter**

Etablerte vedtekter eller avtaler om særrettigheter til fellesareal, som ellers er i strid med loven, skal videreføres i vedtektene som fastsettes ved seksjoneringen.

#### **6.2.2 Pengeheftelser**

Det er foreslått at panteretter i de ideelle andeler skal overføres til de enkelte seksjoner og med samme prioritet, dvs. at det ikke er nødvendig med samtykke fra panthavere. Uttrykket «tilsvarende seksjon» sikter til seksjonen som omfatter den bruksenhet vedkommende sameier får disponere. Panthavere som har pant i hele eiendommen trenger ikke å samtykke til seksjoneringen. Medhjelperen må enten få disse oppdelt slik at en forholdsmessig del overføres på hver seksjon, hvis det ikke lar seg gjøre, skal hele panteretten hefte på alle seksjonene med opprinnelig prioritet.

#### **6.2.3 Videreføring eller opphør av etablerte rettigheter og plikter**

I de ikke seksjonerte sameiene kan en gjerne se at enkelte sameiere har enebruksrett til deler av fellesarealet. Det kan være rett til bruk av parkeringsplass eller innvendige arealer som ikke hører til bruksenheten. Slike avtaler, eller etablerte rettigheter, vil ofte være i strid med eierseksjonsloven § 6 annet ledd med mindre man omgjør arealene til tilleggsdel. Dette lar seg likevel ikke alltid gjøre dersom bruksretten gjelder flere av bruksenhetene i fellesskap. Vår oppfatning er at det ikke vil være rimelig å gripe inn i allerede etablerte rettigheter, og at disse derfor bør kunne videreføres, til tross for at de vil være i strid med § 6 annet ledd. Utvalget har også vist til at det vil være et mindre problem enn at en viderefører en rettstilstand der en rekke eierseksjonslignende sameier ikke reguleres av eierseksjonsloven.

Det er foreslått at også andre gyldig fastsatte bestemmelser, herunder bestemmelser om fordelingsnøkkel for felleskostnader, skal videreføres. Her er det imidlertid foreslått at disse bestemmelsene kun skal videreføres dersom de ikke er i strid med eierseksjonsloven.

#### **6.2.4 Endring eller opprettholdelse av stemmeordning**

I irregulære boligseksjonssameier vil stemmeretten på sameiermøtet som hovedregel være bestemt etter sameiebrøk med mindre det er avtalt noe annet, jf. sameieloven § 7. I et seksjonert boligsameie (ikke kombinerte eierseksjonssameier) er det en ufravikelig regel at det er én stemme for hver seksjon. Det vil imidlertid være urimelig om en seksjonering skal endre

den etablerte stemmeordningen og det er derfor foreslått at eksisterende stemmeordning kan videreføres. Dersom endringen av stemmeordningen for å imøtekomme stemmeordningen i eierseksjonsloven § 37 etter en interesseavveining vil ha karakter av å være urimelig, kan det stilles spørsmål ved om endringen vil være i strid med forbudet mot tilbakevirkende lovgivning i GrL § 97. Det vil fort fremstå som urimelig at en tvungen gjennomføring av seksjonering skal forrykke en allerede etablert stemmeordning.

Det er kun stemmeordning som er etablert i sameiet før kravet om seksjonering fremsettes som kan videreføres. Det må dermed legges til grunn at sameierne har kommet frem til denne stemmerettsordningen etter bestemmelsene i sameieloven.

Det kan argumenteres for at en opprettholdelse av stemmeordningen vil kunne få uheldig eller urimelig utfall for enkelte av sameierne ved avgjørelse av enkeltsaker i sameiermøtet. Vårt syn er imidlertid at mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 32 vil kunne fungere som sikkerhetsventil i disse enkeltsakene.

## **7. FORSLAG TIL LOV- OG FORSKRIFTSTEKST**

### **7.1 Innledning**

Forskriftens kapittel 1 relaterer seg til lovens § 1a annet ledd, kapittel 2 relaterer seg til lovens § 1a tredje ledd, og kapittel 3 relaterer seg til lovens § 1a fjerde ledd.

### **7.2 Forslag til lovtekst**

#### **§ 1a (1)**

##### **Ved opprettholdelse av standardkrav:**

I et ikke-seksjonert sameie som er omfattet av § 1 første ledd annet punktum, kan en sameier med bruksrett til bolig, etter skriftlig varsel til de øvrige og med rimelig frist, kreve sameiet seksjonert etter reglene i kapittel II. Denne retten gjelder ikke dersom seksjonering vil påføre noen sameier urimelige kostnader eller det er andre særlig tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

##### **Ved opphevelse av standardkrav:**

I et ikke-seksjonert sameie som er omfattet av § 1 første ledd annet punktum, kan en sameier med bruksrett til bolig, etter skriftlig varsel til de øvrige og med rimelig frist, kreve sameiet seksjonert etter reglene i kapittel II. Denne retten gjelder ikke dersom noen sameier har avgjørende grunner til å motsette seg kravet.

#### **§ 1a (2)**

Krav om seksjonering fremsettes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet til følge, uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre noen sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Kongen kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

#### **§ 1a (3)**

Når kravet er rettskraftig tatt til følge, oppnevner tingretten en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelper gis de nødvendige fullmakter for gjennomføring av seksjoneringen. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar etter bestemmelsene her, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten som treffer avgjørelse i kjennelse som kan påankes. Kongen kan gi nærmere regler om gjennomføring av seksjonering og medhjelperens oppgaver

#### **§ 1a (4)**

Etablerte rettigheter og heftelser av betydning for sameierne og tredjemanns stilling skal videreføres etter seksjoneringen. Kongen kan gi nærmere regler om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser i forskrift.

## **7.3 Forslag til forskriftstekst**

### **Kapittel 1 saksbehandling for tingretten**

#### **§ 1-1 Begjæring til tingretten**

- (1) Seksjoneringskravet fremsettes ved begjæring til tingretten der eiendommen ligger. Tingretten avgjør om det skal sendes inn seksjonsbegjæring til kommunen. For eiendommer i Oslo kommune hører avgjørelsen under Oslo Byfogdembete.
- (2) Begjæringen skal være skriftlig og angi:
  - a) At kravet gjelder seksjonering av sameie
  - b) Hva det er som ligger i sameie
  - c) Navn og adresse på sameierne
  - d) Sameiernes sameieandeler
  - e) Hvilket varsel de øvrige sameierne har fått om kravet
  - f) En kort fremstilling av de faktiske forhold
  - g) En kort begrunnelse for at vilkårene for seksjonering er til stede
- (3) Har sameieren ved fremsettelse av begjæring for tingretten ikke gitt skriftlig varsel til de øvrige med rimelig frist, jfr. eierseksjonslovens § 1a første ledd, skal retten ikke forkaste seksjoneringskravet, men gi sameieren mulighet til å foreta slik varsling. Kommer sameierne ikke til enighet om seksjonering innen denne fristen, fortsetter tingretten behandlingen.
- (4) Forkastes seksjoneringskravet, kan sameieren fremsette nytt krav om seksjonering når endringer i de faktiske forhold gir grunn til å tro at kravet nå vil bli tatt til følge.
- (5) Avgjørelse om å forkaste seksjoneringskravet treffes i kjennelse som kan ankes.

#### **§ 1-2 Varsel og de øvriges rett til uttalelse**

- (1) Retten gir de øvrige sameierne melding om seksjoneringskravet og setter samtidig en frist for å komme med innvendinger mot kravet.
- (2) Innvendinger mot seksjoneringskravet inngis skriftlig til tingretten. Innvendinger som ikke gjøres gjeldende innen fristen fastsatt i medhold av første ledd, kan ikke senere gjøres gjeldende.

#### **§ 1-3 Ingen innvendinger mot kravet. Avgjørelse etter forenklet behandling**

- (1) Når fristen fastsatt i medhold av § 1-2 er ute, og det ikke fra noen sameier er innkommet innvendinger mot kravet eller innvendingene er klart grunnløse, skal krav om seksjonering tas til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, dersom lovens øvrige vilkår er oppfylt.

- (2) Avgjørelsen treffes ved kjennelse som kan ankes. Når en kjennelse etter bestemmelsen her eller § 1-4 annet ledd ankes, gjelder §§ 1-3 og 1-4 så langt de passer for lagmannsrettens behandling av saken.

#### **§ 1-4 Innvendinger mot kravet. Overføring til allmennprosess**

- (1) Ved vurderingen av hvorvidt noen sameiers innvendinger er klart grunnløse, skal retten ta utgangspunkt i unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven § 1a første ledd annet punktum.
- (2) Finner retten at innvendingene mot kravet er klart grunnløse, gjelder § 1-3 tilsvarende.
- (3) Finner retten at innvendingene mot seksjoneringskravet ikke er klart grunnløse, kan seksjoneringskravet ikke tas til følge uten etter behandling i allmennprosess. Når det er rettskraftig avgjort at seksjoneringskravet ikke kan tas til følge etter forenklet behandling, skal tingretten fortsette behandlingen etter reglene om allmennprosess.
- (4) Selve overføringen av saken til allmennprosess er en prosessledende avgjørelse som ikke kan ankes.

#### **§ 1-5 Tingrettens behandling etter reglene om allmennprosess**

- (1) Avgjørelsen treffes på grunnlag av skriftlig behandling med mindre retten finner det nødvendig av hensyn til sakens opplysning at det gjennomføres muntlig forhandling.
- (2) Tingrettens avgjørelse om at seksjoneringskravet skal tas til følge eller forkastes treffes ved dom som kan ankes etter tvistelovens alminnelige regler.

## **Kapittel 2 Gjennomføring av seksjoneringen**

### **§ 2-1 Medhjelpers habilitet**

For medhjelperen gjelder habilitetsreglene i domstolloven §§ 106-108 så langt de passer.

### **§ 2-2 Medhjelpers kompetanse**

Ved oppnevning gis medhjelper fullmakt til å:

- a) Innkalle til sameiermøte
- b) Avgjøre om etablerte rettigheter/ plikter skal videreføres i eierseksjonssameiet
- c) Utarbeide og foreslå vedtekter
- d) Gi pålegg om utbedring (der standardkravene opprettholdes)
- e) Tinglyse pålegg om utbedring på seksjonen (der standardkravene opprettholdes)
- f) Gi pålegg om salg der pålegg om utbedring ikke etterkommes (der standardkravene opprettholdes)
- g) Forestå begjæring om seksjonering
- h) Signere på vegne av sameiet i seksjoneringsprosessen
- i) Utføre øvrige oppgaver som er nødvendige for gjennomføringen av seksjoneringen

### **§ 2-3 Sameiermøte**

Medhjelper skal, innen rimelig tid etter oppnevning, kalle inn til sameiermøte. Sameiermøtet skal behandle videreføring av rettigheter og plikter etter eierseksjonsloven § 1a fjerde ledd og forskriftens kapittel 3.

### **§ 2-4 Utarbeidelse av begjæring**

- (1) Medhjelper er ansvarlig for utarbeidelse av begjæring om seksjonering og innsending til kommunen. Der det er nødvendig kan medhjelper innhente bistand til utforming av tegninger og annet for sameiets kostnad
- (2) Der det er hensiktsmessig, og sameiet ønsker det, kan gjennomføringen av seksjoneringsprosessen helt eller delvis forestås av sameierne selv. Medhjelper skal sette en rimelig frist for gjennomføringen, og skal ta over gjennomføringen dersom seksjoneringen ikke er gjennomført innen fristen. Fristen kan forlenges i tilfeller der medhjelper finner at det er behov.

### **§ 2-5 Oppfyllelse av standardkrav – pålegg (ved opprettholdelse av standardkrav)**

- (1) Seksjonering kan gjennomføres selv om lovens standardkrav jf. § 6 syvende ledd ikke er oppfylt i en eller flere bruksenheter, hvis eierne av disse er gitt et skriftlig pålegg om utbedring med en frist som ikke er kortere enn tre og ikke lenger enn ni måneder.
- (2) I pålegget skal det opplyses om at manglende oppfyllelse av utbedringspålegget kan medføre at det gis salgspålegg for seksjonen.
- (3) Pålegget om utbedring skal tinglyses på seksjonen.

### **§ 2-6 Salgspålegg ved manglende utbedring (ved opprettholdelse av standardkrav)**

Manglende oppfyllelse av utbedringskravet gir rett til salgspålegg etter § 26 uten forutgående advarsel.

### **§ 2-7 Betaling av medhjelpers honorar – krav om sikkerhetsstillelse**

- (1) Sameier som krever seksjonering etter eierseksjonsloven § 1a skal stille sikkerhet, fastsatt av retten, for medhjelpers honorar før seksjoneringen gjennomføres. Kravet om sikkerhetsstillelse kan fravikes der det vil innebære en urimelig kostnad for sameieren.
- (2) Medhjelpers honorar er en felleskostnad.

### **§ 2-8 Fastsettelse av medhjelpers honorar**

- (1) Størrelsen på medhjelpers honorar skal fastsettes ut i hva som har vært nødvendig for å gjennomføre seksjoneringen.
- (2) Dersom det er tvist om medhjelpers honorarkrav, kan honoraret fastsettes av retten.



### **§ 2-9** *Ansvar for sakskostnader*

En sameier som unødig har vidløftiggjort saken kan pålegges å dekke en større del av de påløpte sakskostnader enn han i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel er forpliktet til.

## **Kapittel 3 Videreføring av rettigheter og heftelser**

### **§ 3-1** *Sameierbrøk*

Ved seksjoneringen skal sameierbrøken fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andeler. Bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den ordning som er etablert i sameiet.

### **§ 3-2** *Panteretter*

- (1) Panterett i ideelle andeler skal overføres til den tilsvarende seksjon med samme prioritet.
- (2) Pant som gjelder hele eiendommen skal deles slik at en forholdsmessig del overføres på hver seksjon. Der det ikke er lar seg gjøre skal hele panteretten hefte på alle seksjonene med opprinnelig prioritet. Det er ikke behov for samtykke til seksjonering fra panthavere som har pant i hele eiendommen.

### **§ 3-3** *Stemmefordeling*

Etablert stemmefordeling videreføres uavhengig av bestemmelsene i § 37.

### **§ 3-4** *Vedtekter og avtaler om særrettigheter*

- (1) Etablerte vedtekter eller avtaler om særrettigheter til fellesareal som ellers er i strid med loven, skal videreføres i vedtektene som fastsettes ved seksjoneringen.
- (2) Andre gyldig fastsatte bestemmelser, herunder bestemmelser om fordelingsnøkkel for felleskostnader skal videreføres med mindre de er i strid med loven her.