

Nye regler for å opprette et eierseksjonssameie

Ny eierseksjonslov trer i kraft 1. januar – hva er nytt?

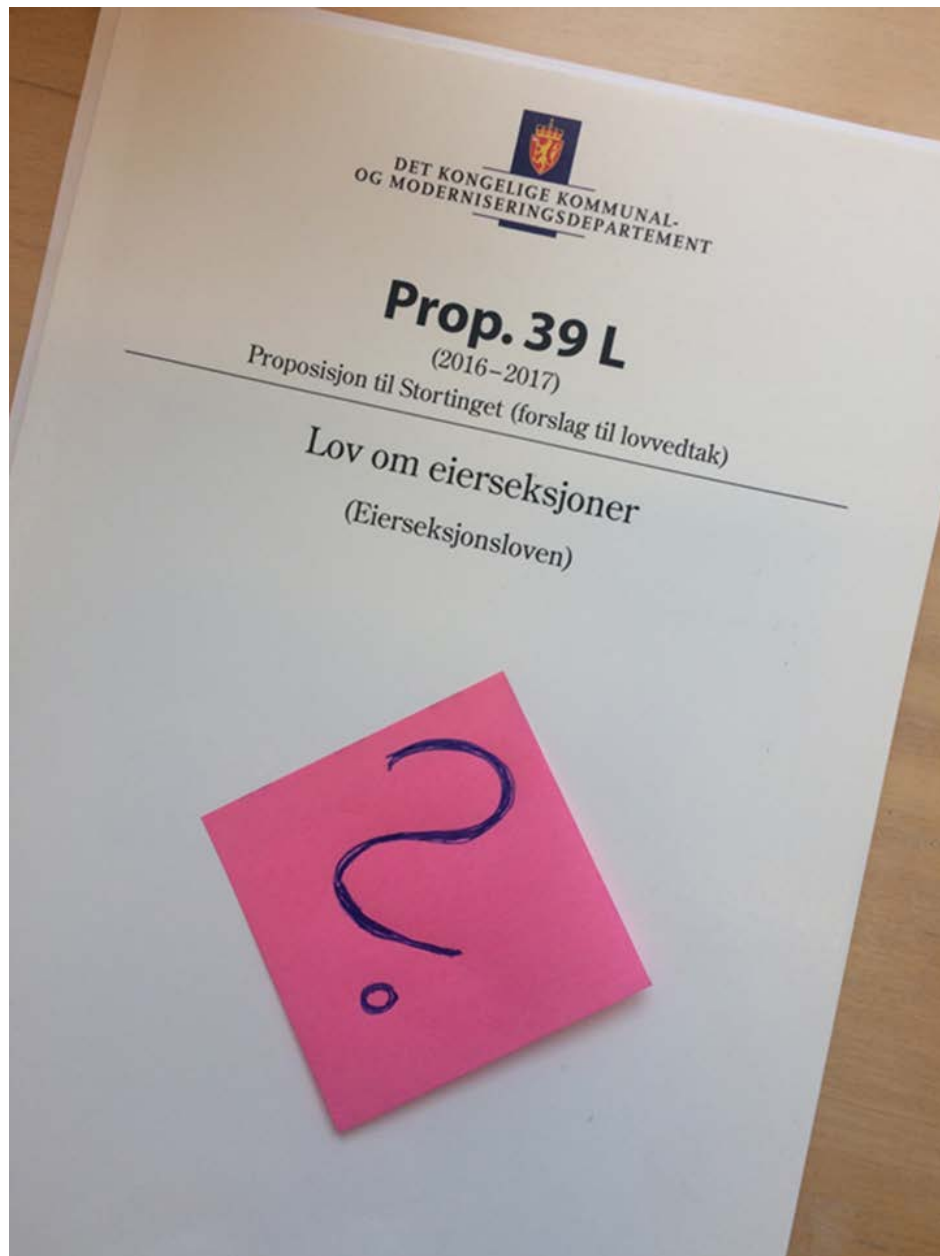
Advokatfullmektig Marianne Frisvold Furueth
mff@binghodneland.no

- 1. januar 2018 iverksettes ny eierseksjonslov
- Loven viderefører i hovedsak dagens regler, men med noen viktige endringer
- I tråd med regjeringens politiske målsetning er det vedtatt flere forenklinger i veien mot å opprette et eierseksjonssameie
- Det oppstilles enkelte nye vilkår for seksjonering som det er grunn til å merke seg
- Nye regler for å opprette et eierseksjonssameie er hovedtemaet for dette foredraget

- Hva er en eierseksjon? En eierseksjon er definert som en eierandel i en bebygd eller planlagt seksjonert eiendom, med enerett for eier til å bruke en eller flere bruksenheter i eiendommen.
- Eierseksjoner blir i dagligtalen ofte omtalt som *selveierleiligheter* og *sameier*. Det siste må likevel ikke forveksles med tingsrettslige sameier som reguleres av sameieloven.
- Loven er først og fremst en privatrettslig lov som regulerer rettsforholdet mellom eierne. Loven har imidlertid også en offentlig rettslige side, som særlig omhandler hvordan eiendommen etableres som et eierseksjonssameie.

Seksjonering etter ny lov

Hva er nytt
?



	Seksjonering etter 1997-loven:	Seksjonering etter 2017-loven:
1	Eiendommens hjemmelshaver, fremsetter begjæring om seksjonering.	Ingen endring, men <i>begjæring</i> er endret til <i>søknad</i> . Også inntatt en presisering av at <i>fester er hjemmelshaver</i> i relasjon til seksjonerings søknaden.
2	Bestående bygninger kan ikke seksjoneres før alle seksjonene er ferdig utbygd. Planlagte bygg kan først seksjoneres når det foreligger IG.	Endring! En eiendom kan seksjoneres <i>når det foreligger rammetillatelse</i> . Ny lov skiller ikke mellom planlagt eller bestående bygninger. I begge tilfeller kan det seksjoneres når det foreligger rammetillatelse.
3	Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i bruksenheten som tilleggsdel, skal rekvisisjon av oppmålingsforretning følge begjæringen.	Ingen endring. Men vær oppmerksom på en forenklet fremgangsmåte for selve oppmålingen – <i>oppmåling skal som hovedregel skje som en kontorforretning</i> (dersom entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater).
4	Kommunen kontrollerer om lovens vilkår er oppfylt – godkjenner eller nekter	Ingen endring. Men endring av vilkår – se nedenfor i tabell 2.

	Seksjonering etter 1997-loven forts.	Seksjonering etter 2017-loven forts.
5	Avklarer om det er leietagere som skal varsles om forkjøpsrett.	Kjøperetten er fjernet, og kommunens avklaring om varsling av leietagere er dermed bortfalt.
6	Kommunen fører seksjonene inn i matrikkelen.	Ingen endring
7	Kommunen sender melding om opprettelsen av nye matrikkelenheter til tinglysning.	Ingen endring
8	Etter tinglysning utferdiger kommunen matrikkelbrev.	Ingen endring
9		Ny regel: <i>Kommunen kan kreve reseksjonering dersom det i forbindelse med søknad om ferdigattest oppdages avvik av betydning.</i>

Vilkår for å seksjonere en eiendom

Hva er nytt ?



Vilkår for seksjonering

	Vilkår for seksjonering etter 1997-loven:	Vilkår for seksjonering etter 2017 -loven:
1	Seksjoneringen skal omfatte bare en grunneiendom eller anleggseiendom- kommunen kan gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn en matrikkelenhet	En presisering av i hvilke tilfeller det kan dispenseres: Der det ikke er mulig å slå sammen, eller ikke mulig å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet
2	Hoveddelen skal ha egen inngang	Ingen endring
3	Boligseksjoner må ha kjøkken, bad og WC innenfor bruksenhetens hoveddel.	Ingen endring

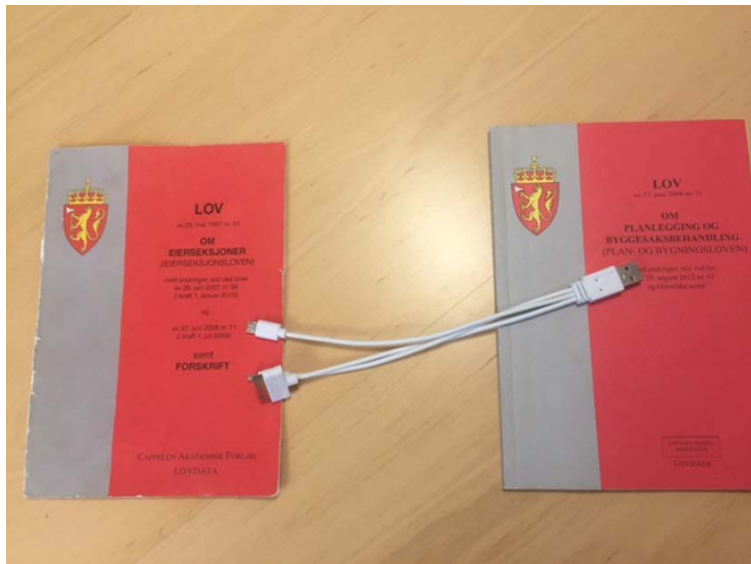
	Vilkår for seksjonering etter 1997-loven forts.	Vilkår for seksjonering etter 2017-loven forts.
4	Inndelingen må gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	Kravet er fjernet. Kommunen kan ikke lenger nekte seksjonering med grunnlag i at inndelingen etter kommunens skjønn ikke er formålstjenlig.
5	Eiendom som er omfattet av vedtak om utbedringsprogram i byfornyelsesøyemed kan ikke seksjoneres.	Kravet er fjernet – ikke særlig aktuelt .
6	Areal som en nødvendig til bruk for andre bruksenheter skal etableres som fellesareal.	Ingen materiell endring, men en tydeligere ordlyd: arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til.
7	Areal som i henhold til plan- og bygningsloven er avsatt til å dekke beboernes felles behov må være fellesareal.	Endret ordlyd! Hensikt å tydeliggjøre hva som skal kontrolleres. Arealer som etter pbl. er avsatt til felles uteoppholdsareal seksjoneres til fellesareal. Korrespondere med ordlyden i pbl.

	Vilkår for seksjonering etter 1997-loven forts.	Vilkår for seksjonering etter 2017-loven forts.
8	Felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens felles bruk skal være fellesareal.	Bestemmelsen er endret! Kun krav om at det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre kravene til P-plasser som følger av byggetillatelsen.
9	Kontrollere om formålet med seksjonene er i samsvar med arealplanformål.	Ingen endring.
10	Kontrollere at det er fastsatt en brøk der teller og nevner i sum er lik.	Ingen endring
11		Nytt vilkår: Bruksenheter som skal seksjoneres til bolig må være lovlig etablert boenhet etter pbl. - koblingsregelen

Koblingsregelen

§ 7 tredje ledd:

«Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven.»



- Dagens paradoks
- Ny regel som stiller krav til at omsøkte boligseksjoner må være godkjent som egen boenhet
- Regelen tar utgangspunkt i plan- og bygningsloven krav til boenhet
- Følger hovedsakelig TEK
- Er den ikke godkjent skal kommunen nekte seksjonering
- For eldre boliger kan det være vanskelig å dokumentere –tilstrekkelig at søkeren kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper (Sivilomb.: lang tids etablert bruk)
- Regelen skal hindre at ikke godkjente boliger gjøres omsettelige og til panteobjekt

Nye regler for saksbehandlingstid

- I dag ingen særskilte frister
- Nå innføres tidsfrister for kommunens behandling
- Forslag om 8 uker
- Stortinget mente at dette var for kort tid
- Søknaden skal behandles innen 12 uker etter at søknaden er mottatt
- Oversittes fristen reduseres gebyret med 15% for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes

Ny gebyregel

- I dag maks 3 G (per 1. mai 2017 kr 93 634)
- Innfører selvkostprinsippet tilsvarende gebyr etter pbl.
- Halvt gebyr ved avslag? – Nei!

Takk for meg

Kanskje noen har et spørsmål eller to?

