

# Innhold

|   |    |
|---|----|
| <b>Forord</b> .....   | 7  |
| <b>Eierseksjoner – en introduksjon</b> .....                                  | 23 |
| 1 Kort historikk .....  | 23 |
| 2 Den første eierseksjonslov .....  | 25 |
| 3 Eierseksjonsloven av 1997 .....   | 25 |
| 4 Eierseksjonsloven av 2017 – Forarbeider, tolkning, språk .....              | 26 |
| 5 Eierseksjoner i andre land .....  | 27 |
| 6 Boligsameier og borettslag .....  | 28 |
| <br>  |    |
| <b>Kapittel I</b>   |    |
| <b>Innledende bestemmelser</b> .....  | 29 |
| <br>  |    |
| § 1. Lovens formål .....  | 30 |
| <br>  |    |
| § 2. Lovens virkeområde .....   | 31 |
| 1 Lovens virkeområde .....  | 31 |
| 2 Eldre eierseksjoner av den danske typen .....                               | 32 |
| 3 Irregulære seksjoner .....  | 33 |
| 4 Loven gjelder på Svalbard .....   | 33 |
| 5 Forholdet til sameieloven .....   | 34 |
| <br>  |    |
| § 3. Andre sameieformer .....   | 35 |
| 1 Hovedinnhold .....  | 36 |
| 2 Begrunnelsen .....  | 36 |
| 3 Forbudet mot langvarige bruksretter for sameiere .....                      | 37 |
| 4 Forbudet mot pantsettelse av sameieandel hvor sameieren har bruksrett ..... | 39 |
| 5 Bortfall av panterett fordi sameier får bruksrett .....                     | 41 |
| 6 Erverv av pantobligasjon .....  | 44 |
| 7 Ansvarlig selskap m.m. ....   | 45 |
| 8 Overgangsregler .....   | 45 |
| 9 Tidligere etablerte sameieforhold .....                                     | 48 |
| 10 Andre sameieformer for annet enn bolig .....                               | 49 |

|  |   |    |
|--|---|----|
| 11                                       | Fritidsboliger . . . . .                              | 49 |
| 12                                       | Landbrukseiendommer . . . . .                         | 49 |
| 13                                       | Sameie i eierseksjon. . . . .                         | 50 |
| 14                                       | Forbud mot eierseksjoner av den danske type . . . . . | 50 |
| § 4. Definisjoner . . . . .              |   | 52 |
| 1  | Oversikt . . . . .                                    | 53 |
| 2  | Eierseksjon. . . . .                                  | 53 |
| 3  | Bruksenhet . . . . .                                  | 53 |
| 4  | Hoveddel . . . . .                                    | 54 |
| 5  | Tilleggsdel . . . . .                                 | 54 |
| 6  | Fellesareal . . . . .                                 | 55 |
| 7  | Boligseksjon – Fritidsbolig . . . . .                 | 55 |
| 8  | Næringsseksjon . . . . .                              | 56 |
| 9  | Samleseksjoner . . . . .                              | 56 |
| 10                                       | Sameiebrøken. . . . .                                 | 57 |
| 11                                       | Seksjonering. . . . .                                 | 57 |
| 12                                       | Reseksjonering. . . . .                               | 57 |
| 13                                       | Sameiet. . . . .                                      | 57 |
| § 5. Fravikelighet . . . . .             |   | 59 |
| § 6. Forbud mot diskriminering . . . . . |   | 61 |
| 1  | Oversikt – Tidligere rett. . . . .                    | 61 |
| 2  | Omhandlede situasjoner. . . . .                       | 62 |
| 3  | Nødvendig forskjellsbehandling . . . . .              | 62 |

## **Kapittel II**

### **Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet.**

|   |   |    |
|---|---|----|
| <b>Rett til å kreve seksjonering. . . . .</b> | <b>65</b>   |    |
| § 7. Vilkår for seksjonering. . . . .         |   | 66 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett. . . . .  | 67 |
| 2   | Hver seksjon må ha enerett til en bruksenhet . . . . .                    | 67 |
| 3   | Bruksenhetenes hoveddel. . . . .  | 68 |
| 4   | Flere boliger i en bruksenhet? . . . . .                                  | 70 |
| 5   | Bruksenhetens tilleggsdeler . . . . .                                     | 71 |
| 6   | Sameiebrøken. . . . .   | 72 |
| 7   | Krav om parkeringsareal . . . . .   | 73 |
| 8   | Krav om full oppdeling – Samleseksjoner. . . . .                          | 74 |
| 9   | Særlig om anleggseiendommer . . . . .                                     | 76 |
| 10  | Seksjoneringen må omfatte én eiendom og hele eiendommen – Unntak. . . . . | 77 |
| 11  | Bruksenhetens formål . . . . .  | 78 |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| 12   | Areal som må være fellesareal . . . . .                                    | 79        |
| 13   | Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene – Utleie . . . . . | 80        |
| 14   | Tilleggskrav for boligseksjoner . . . . .                                  | 81        |
|  | 14.1 Innledning . . . . .  | 81        |
|  | 14.2 Boligseksjonen må være en lovlig etablert boenhet . . . . .           | 82        |
|  | 14.3 Boligseksjoner må ha kjøkken, bad og wc i hoveddelen. . . . .         | 83        |
| § 8. Seksjoneringstidspunktet . . . . .  |  | 84        |
| § 9. Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert . . . . . |  | 85        |
| 1  | Oversikt – Tidligere rett . . . . .  | 86        |
| 2  | Hvilke sameier kan kreves seksjonert? . . . . .                            | 86        |
| 3  | Hvem kan kreve seksjonering? . . . . .                                     | 87        |
| 4  | Manglende standard hindrer ikke seksjonering . . . . .                     | 88        |
| 5  | Unntak fra seksjoneringsretten . . . . .                                   | 89        |
| 6  | Fremsettelse av kravet – Tingrettens behandling. . . . .                   | 90        |
|  | 6.1 Varsel til de øvrige sameiere . . . . .                                | 90        |
|  | 6.2 Tingrettens behandling og avgjørelse . . . . .                         | 90        |
|  | 6.3 Oppnevning av medhjelper og hans oppgaver. . . . .                     | 92        |
|  | 6.4 Sakskostnader og honorar til medhjelperen . . . . .                    | 93        |
| 7  | Ny eiers plikt til å oppfylle standardkravene . . . . .                    | 93        |
| 8  | Videreføring av etablerte ordninger . . . . .                              | 94        |
|  | 8.1 Fastsetting av sameiebrøk og avgrensning av bruksenheten . . . . .     | 94        |
|  | 8.2 Videreføring av vedtekter . . . . .                                    | 95        |
|  | 8.3 Videreføring av enbruksrett til fellesareal . . . . .                  | 96        |
|  | 8.4 Videreføring av stemmerettsregler . . . . .                            | 96        |
|  | 8.5 Fordelingsnøkkel for felleskostnader . . . . .                         | 97        |
|  | 8.6 Videreføring av panteretter og andre heftelser . . . . .               | 97        |
| <b>Kapittel III</b>  |  |           |
| <b>Fremgangsmåten ved seksjonering . . . . .</b>   |  | <b>99</b> |
| § 10. Hvordan en eierseksjon opprettes . . . . .   |  | 100       |
| § 11. Krav til søknaden om seksjonering . . . . .  |  | 101       |
| 1  | Oversikt – Tidligere rett . . . . .  | 101       |
| 2  | Søknadens innhold. . . . .   | 101       |
| 3  | Vedlegg til søknaden . . . . .   | 103       |
|  | 3.1 Vedtekter . . . . .  | 103       |
|  | 3.2 Situasjonsplan og tegninger. . . . .                                   | 103       |
|  | 3.3 Egenerklæring . . . . .  | 105       |
|  | 3.4 Oppmålingsforretning for utvendige tilleggsdeler . . . . .             | 106       |
| 4  | Søkeren må bruke fastsatt skjema . . . . .                                 | 107       |

|   |            |
|---|------------|
| § 12. Kommunens behandling av søknaden om seksjonering . . . . .                        | 108        |
| § 13. Kommunens vedtak om seksjonering . . . . .  | 110        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 110        |
| 2 Seksjoneringsvedtaket . . . . .   | 110        |
| 3 Foreløpig matrikkelføring . . . . .   | 111        |
| 4 Innhenting av opplysninger . . . . .  | 111        |
| § 14. Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering . . . . . | 112        |
| § 15. Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering . . . . .            | 114        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 114        |
| 2 Seksjoneringsgebyr – Fastsettelse og betaling . . . . .                               | 114        |
| 3 Gebyr for oppmåling og matrikkelbrev . . . . .  | 116        |
| 4 Tinglysingsgebyr . . . . .  | 116        |
| § 16. Klage på kommunens vedtak om seksjonering . . . . .                               | 118        |
| § 17. Oversendelse til tinglysing . . . . .   | 119        |
| § 18. Utsteding av matrikkelbrev . . . . .  | 121        |
| § 19. Registrering i Foretaksregisteret . . . . .                                       | 122        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 122        |
| 2 Registrering i Foretaksregisteret . . . . .   | 122        |
| 3 Registrerte sameier kan være hjemmelshaver i realregistre . . . . .                   | 124        |
| <b>Kapittel IV</b>  |            |
| <b>Reseksjonering . . . . .</b>   | <b>125</b> |
| § 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner . . . . .                  | 126        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 126        |
| 2 Fremgangsmåten – Vilkår for reseksjonering . . . . .                                  | 127        |
| 3 Reseksjonering som krever samtykke fra styret eller årsmøtet . . . . .                | 128        |
| 4 Sameiebrøkene og kostnadsfordeling . . . . .  | 129        |
| 5 Samtykke fra panthaverne . . . . .  | 130        |
| 6 Klagerett . . . . .   | 130        |
| § 21. Reseksjonering i andre tilfeller. Sammenslåing av eierseksjonssameier . . . . .   | 132        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                                    | 132        |
| 2 Innledning – Virkeområde . . . . .  | 133        |
| 3 Styrets kompetanse til å reseksjonere . . . . .                                       | 133        |

|   |  |     |
|---|--|-----|
| 4   | Sameiebrøkene . . . . .  | 134 |
| 5   | Særlig om formålsendring . . . . .                                       | 135 |
| 6   | Samtykke fra panthaverne . . . . .                                       | 136 |
| 7   | Klagerett. . . . .   | 137 |
| 8   | Sammenslåing av seksjonssameier . . . . .                                | 137 |
|   |  |     |
| § 22.   | Kommunens rett til å kreve reseksjonering . . . . .                      | 139 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 139 |
| 2   | Reseksjonering ved avvik av betydning. . . . .                           | 140 |
| 3   | Fremgangsmåten ved pålegg til seksjonseierne . . . . .                   | 141 |
| 4   | Reseksjonering (sletting) når bygningen ikke blir oppført . . . . .      | 142 |
| 5   | Reseksjonering ved formålsendring . . . . .                              | 143 |
|   |  |     |
| <b>Kapittel V</b>                                   |  |     |
| <b>Disposisjonsretten over seksjonene . . . . .</b> |  |     |
|   |  | 145 |
|   |  |     |
| § 23.   | Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner . . . . .          | 146 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                       | 146 |
| 2   | Forbudet retter seg mot å erverve en tredje boligseksjon. . . . .        | 147 |
| 3   | Forbudet rammer visse indirekte erverv . . . . .                         | 148 |
| 4   | Unntak for visse ervervs måter . . . . .                                 | 150 |
| 5   | Unntak for visse erververe . . . . .                                     | 150 |
| 6   | Virkningen av at forbudet er overtrådt . . . . .                         | 151 |
| 7   | Overgangsregler . . . . .  | 152 |
|   |  |     |
| § 24.   | Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett . . . . .                     | 153 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                       | 154 |
| 2   | Hovedregelen: En eiers rettslige rådighet . . . . .                      | 155 |
|   | 2.1 Salg og pantsettelse . . . . .                                       | 155 |
|   | 2.2 Utleie . . . . .   | 156 |
|   | 2.3 Andre rettslige disposisjoner . . . . .                              | 157 |
| 3   | Vedtekter som begrenser den rettslige råderetten . . . . .               | 157 |
|   | 3.1 Utgangspunktet: Vedtektene kan begrense råderetten . . . . .         | 157 |
|   | 3.2 Hva slags rådighetsbegrensninger kan innføres? . . . . .             | 158 |
|   | 3.3 Kravet om samtykke fra dem som berøres . . . . .                     | 160 |
|   | 3.4 Særregler om godkjenningsordninger . . . . .                         | 161 |
|   | 3.5 Særregler om offentlige organer som erverver . . . . .               | 162 |
|   | 3.6 Unntak for leier som kjøper av offentlige organer . . . . .          | 165 |
|   | 3.7 Overgangsspørsmål . . . . .  | 166 |
| 4   | Særlig om korttidsutleie . . . . .                                       | 166 |
|   |  |     |
| § 25.   | Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer . . . . . | 169 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                       | 170 |
| 2   | Faktisk rådighet over bruksenheten . . . . .                             | 170 |

|   |  |     |
|---|--|-----|
| 2.1   | Hovedregel: Enerett til bruk . . . . .                               | 170 |
| 2.2   | Bruken må være i samsvar med formålet . . . . .                      | 172 |
| 2.3   | Generalklausulen . . . . .   | 173 |
| 2.4   | Bruk av boligseksjoner . . . . .                                     | 174 |
| 2.41  | Hvem kan bruke boligen? . . . . .                                    | 174 |
| 2.42  | Særlig om næringsvirksomhet i boligseksjoner . . . . .               | 175 |
| 2.5   | Bruk av næringsseksjoner . . . . .                                   | 176 |
| 2.6   | Særlig om bruk av tilleggsdeler . . . . .                            | 177 |
| 3   | Faktisk rådighet over fellesarealer . . . . .                        | 178 |
| 3.1   | Utgangspunktet: Ordinær sameierett . . . . .                         | 178 |
| 3.2   | Hvor mye fellesareal kan den enkelte bruke? . . . . .                | 178 |
| 3.3   | Hva kan fellesareal brukes til? . . . . .                            | 179 |
| 3.4   | Enerett til bruk av fellesareal . . . . .                            | 180 |
| 3.41  | Boligsameier . . . . .   | 181 |
| 3.42  | Næringssameier og kombinerte sameier . . . . .                       | 183 |
| 3.43  | Overgangsregler . . . . .  | 184 |
| 3.5   | Særlig om ladestasjon til elbil . . . . .                            | 184 |
| § 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne . . . . . |  | 187 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                  | 187 |
| 2   | Rett til fysiske tiltak på fellesareal . . . . .                     | 187 |
| 3   | Parkering for funksjonshemmede . . . . .                             | 189 |
| § 27. Vedtekter . . . . .   |  | 193 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                  | 193 |
| 2   | Ulike typer vedtekter . . . . .                                      | 194 |
| 2.1   | Innledning . . . . .   | 194 |
| 2.2   | Vedtekter fastsatt med flertall på årsmøtet . . . . .                | 195 |
| 2.3   | Vedtekter som krever samtykke (tilslutning) fra de berørte . . . . . | 196 |
| 2.4   | Vedtekter som krever tilslutning fra alle . . . . .                  | 197 |
| 2.5   | Fastsettelse og endring av vedtekter . . . . .                       | 197 |
| 3   | Plikten til å ha vedtekter . . . . .                                 | 198 |
| 4   | Registrering i Foretaksregisteret . . . . .                          | 199 |
| 4.1   | Registreringsplikt og registreringsrett . . . . .                    | 199 |
| 4.2   | Registrerte vedtekter har rettsvern uten tinglysing . . . . .        | 199 |
| 5   | Kommunal vetorett i enkelte omsorgsboliger . . . . .                 | 200 |
| § 28. Ordensregler og dyrehold . . . . .  |  | 202 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                  | 202 |
| 2   | Vanlige ordensregler . . . . .                                       | 202 |
| 3   | Dyrehold . . . . .   | 203 |
| § 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter . . . . .                       |  | 205 |
| 1   | Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                   | 205 |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 2     | Hva er felleskostnader? . . . . .  | 206 |
| 3     | Ulike typer felleskostnader – Ulike fordelingsnøkler . . . . .               | 208 |
| 4     | Hovedregelen om fordeling av felleskostnader . . . . .                       | 209 |
| 5     | Fordeling etter nytte eller forbruk . . . . .                                | 210 |
| 6     | Annen fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen . . . . .                     | 212 |
| 7     | Endring av fordelingsnøkkelen senere . . . . .                               | 213 |
| 8     | Innkrevning av bidrag til å dekke felleskostnader . . . . .                  | 214 |
| 9     | Ansvar for felleskostnader ved overføring av seksjonen . . . . .             | 215 |
|       | 9.1 Forholdet mellom partene . . . . .                                       | 215 |
|       | 9.2 Forholdet til de andre seksjonseierne . . . . .                          | 217 |
| 10    | Opparbeidelse av fond . . . . .  | 218 |
| 11    | Avvikende vedtekter i gamle sameier – Overgangsregler . . . . .              | 219 |
| 12    | Regress for den som har betalt for meget . . . . .                           | 220 |
| 13    | Felles inntekter . . . . .   | 221 |
|       |  |     |
| § 30. | Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad . . . . . | 222 |
| 1     | Oversikt – Tidligere rett . . . . .  | 222 |
| 2     | Hvilke krav omfattes av pro rata-ansvaret . . . . .                          | 222 |
| 3     | Ansvar ved eierskifte . . . . .  | 222 |
| 4     | Nærmere om innholdet i pro rata-ansvaret . . . . .                           | 223 |
|       |  |     |
| § 31. | Panterett for seksjonseierens forpliktelser . . . . .                        | 225 |
| 1     | Oversikt – Tidligere rett . . . . .  | 225 |
| 2     | Hvilke krav er sikret gjennom legalpanteretten? . . . . .                    | 226 |
| 3     | Hvem kan gjøre legalpanteretten gjeldende? . . . . .                         | 227 |
| 4     | Beløpsbegrensningen . . . . .  | 228 |
| 5     | Foreldelse av legalpanteretten . . . . .                                     | 228 |
| 6     | Legalpanteretten brukes – Litt om deknningen . . . . .                       | 229 |
| 7     | Avtalt panterett utover legalpanteretten . . . . .                           | 230 |
| 8     | Legalpanterett i eldre sameier . . . . .                                     | 231 |
|       |  |     |
| § 32. | Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten . . . . .              | 233 |
| 1     | Oversikt – Tidligere rett . . . . .  | 234 |
| 2     | Seksjonseierens plikt til innvendig vedlikehold . . . . .                    | 234 |
| 3     | Grensen mellom bruksenhet og fellesareal . . . . .                           | 235 |
| 4     | Reparasjon og utskifting – Tilfeldige skader . . . . .                       | 237 |
| 5     | Vedtekter om avvikende vedlikeholdsplikt . . . . .                           | 239 |
| 6     | Vedlikeholdsplikten ved eierskifte . . . . .                                 | 239 |
|       |  |     |
| § 33. | Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. . . . .      | 240 |
| 1     | Oversikt – Tidligere rett . . . . .  | 240 |
| 2     | Hovedregelen om sameiets vedlikeholdsplikt . . . . .                         | 241 |
| 3     | Avvikende bestemmelser i vedtektene . . . . .                                | 242 |
| 4     | Særlig om felles installasjoner i bruksenheten . . . . .                     | 242 |
| 5     | Selvhjelpsvedlikehold . . . . .  | 244 |

|   |     |
|---|-----|
| § 34. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold . . . . . | 246 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 246 |
| 2 Kontrollansvar for tap som skyldes vedlikeholdsmangler . . . . .            | 247 |
| 3 Skyldansvar for tap som skyldes vedlikeholdsmangler . . . . .               | 250 |
| 4 Ansvar ved eierskifte . . . . .   | 250 |
| 5 Ansvar når seksjonseiere har vedlikeholdsplikt for fellesareal . . . . .    | 251 |
| § 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold . . . . .        | 253 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 253 |
| 2 Sameiets kontrollansvar for vedlikeholdsmangler . . . . .                   | 254 |
| 3 Sameiets skyldansvar for vedlikeholdsmangler . . . . .                      | 255 |
| 4 Krav rettes til styret – Erstatningen er en felleskostnad. . . . .          | 255 |
| § 36. Fellesregler om omfanget av erstatning. . . . .                         | 257 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 257 |
| 2 Direkte og indirekte tap . . . . .  | 258 |
| 3 Tapet må være påregnelig . . . . .  | 259 |
| 4 Tapsbegrensningsplikt og lemping. . . . .                                   | 259 |
| § 37. Krav mot tidligere avtalepart. . . . .                                  | 261 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 261 |
| 2 Nærmere om vilkårene for direktkrav . . . . .                               | 262 |
| § 38. Pålegg om salg av seksjonen . . . . .                                   | 263 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                          | 264 |
| 2 Kravet om advarsel – Form og innhold . . . . .                              | 264 |
| 3 Kravet om vesentlig mislighold . . . . .                                    | 266 |
| 4 Salgspåleggets form og innhold. . . . .                                     | 268 |
| 5 Når er salgspålegget etterkommet? . . . . .                                 | 270 |
| 6 Gjennomføring av salgspålegget ved namsmyndighetene. . . . .                | 270 |
| 6.1 Forholdet til tvangslovens kapittel 11 . . . . .                          | 270 |
| 6.2 Kravet om tvangssalg . . . . .  | 271 |
| 6.3 Foreløpig prøving og videre behandling av kravet . . . . .                | 272 |
| 6.4 Ingen eller klart grunnløse innvendinger. . . . .                         | 273 |
| 6.5 Innvendinger som ikke er klart grunnløse. . . . .                         | 274 |
| 6.6 Nærmere om gjennomføringen . . . . .                                      | 275 |
| 7 Særregler i sameier med to seksjoner . . . . .                              | 276 |
| § 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) . . . . .                       | 277 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                          | 277 |
| 2 Hvem kan kreves utkastet? . . . . .   | 278 |
| 3 Hvilke misligholdstyper kan begrunne krav om fravikelse? . . . . .          | 278 |
| 4 Styrets behandling av fravikelsessaken . . . . .                            | 279 |
| 5 Behandlingen i tingretten. . . . .  | 280 |
| 5.1 Kravet behandles etter reglene i tvangslovens kapittel 13. . . . .        | 280 |



|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 5.2 | Fremsettelse av kravet – Verneting – Foreløpig prøving . . . . . | 281 |
| 5.3 | Ingen eller klart grunnløse innvendinger . . . . .               | 281 |
| 5.4 | Innvendinger som ikke er klart grunnløse . . . . .               | 282 |
| 5.5 | Nærmere om gjennomføringen av fravikelsen . . . . .              | 282 |
| 6   | Fravikelse i andre tilfeller . . . . .                           | 283 |

## Kapittel VI

|  |  |     |
|--|--|-----|
| <b>Årsmøtet.</b> . . . . .   |  | 285 |
| § 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern . . . . .               |  | 286 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                              |  | 286 |
| 2 Årsmøtet er den øverste myndighet . . . . .                      |  | 287 |
| 3 Årsmøtets adgang til å omgjøre styrets og egne vedtak . . . . .  |  | 287 |
| 4 Delegasjon av årsmøtets myndighet . . . . .                      |  | 288 |
| 5 Mindretallsvernet . . . . .                                      |  | 289 |
| 5.1 Innledning – Tidligere rett . . . . .                          |  | 289 |
| 5.2 Hvilke beslutninger rammes av misbruksregelen? . . . . .       |  | 289 |
| 5.3 Tilsidesettelse av vedtekter . . . . .                         |  | 291 |
| § 41. Ordinært årsmøte . . . . .                                   |  | 293 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                              |  | 293 |
| 2 Varsel og frist for å fremme saker . . . . .                     |  | 293 |
| § 42. Ekstraordinært årsmøte . . . . .                             |  | 295 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                              |  | 295 |
| 2 Styrets rett til å holde ekstraordinært årsmøte . . . . .        |  | 295 |
| 3 Seksjonseiers rett til å kreve ekstraordinært årsmøte . . . . .  |  | 295 |
| 4 De vanlige regler gjelder også ekstraordinære årsmøter . . . . . |  | 296 |
| § 43. Innkalling til årsmøte . . . . .                             |  | 297 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                              |  | 297 |
| 2 Styret kaller inn til årsmøter . . . . .                         |  | 297 |
| 3 Tingrettens adgang til å innkalle til årsmøte . . . . .          |  | 298 |
| 4 Formkrav til innkallingen . . . . .                              |  | 299 |
| 5 Innholdskrav til innkallingen . . . . .                          |  | 299 |
| § 44. Saker årsmøtet skal behandle . . . . .                       |  | 301 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                              |  | 301 |
| 2 Saker som årsmøtet skal behandle . . . . .                       |  | 301 |
| 3 Særregler for det ordinære årsmøtet . . . . .                    |  | 302 |
| § 45. Saker årsmøtet kan behandle . . . . .                        |  | 303 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                              |  | 303 |
| 2 Årsmøtet kan bare gjøre vedtak i saker på sakslisten . . . . .   |  | 303 |
| 3 Unntak: Enighet om å behandle andre saker . . . . .              |  | 303 |

|   |     |
|---|-----|
| § 46. Hvem som kan delta på årsmøtet. . . . .   | 305 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett. . . . .  | 305 |
| 2 Rett og plikt til å delta på årsmøtet . . . . .   | 305 |
| 3 Fullmektig . . . . .  | 307 |
| 4 Rådgiver. . . . .   | 308 |
| § 47. Ledelse av årsmøtet . . . . .   | 309 |
| § 48. Inhabilitet. . . . .  | 310 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett. . . . .  | 310 |
| 2 Generelt . . . . .  | 310 |
| 3 De enkelte inhabilitetsgrunner . . . . .  | 311 |
| 4 Virkningen av inhabilitet . . . . .   | 312 |
| § 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige<br>begrensninger i årsmøtets myndighet. . . . . | 313 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .  | 313 |
| 2 Hovedregelen: Vanlig flertall . . . . .   | 314 |
| 3 Krav om tilslutning fra berørte seksjonseiere . . . . .   | 315 |
| 4 Krav om to tredjedels flertall . . . . .  | 317 |
| 4.1 Endringer av bebyggelsen eller tomten – bokstav a . . . . .   | 318 |
| 4.2 Etablering eller utvidelse av bruksenheter – bokstav b. . . . .   | 319 |
| 4.3 Kjøp, salg og leie av fast eiendom – bokstav c. . . . .   | 320 |
| 4.4 Formålsendring – bokstav d . . . . .  | 321 |
| 4.5 Reseksjonering som øker stemmetallet – bokstav e . . . . .  | 321 |
| § 50. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak . . . . .   | 322 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett. . . . .  | 322 |
| 2 Bomiljøtiltak m.m. . . . .  | 322 |
| 3 Maksimumsutlegg for den enkelte. . . . .  | 323 |
| § 51. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere. . . . .   | 325 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett. . . . .  | 325 |
| 2 Salg/bortfeste av en vesentlig del av tomten . . . . .  | 325 |
| 3 Oppløsning. . . . .   | 326 |
| 4 Vesentlig endring av sameiets karakter . . . . .  | 327 |
| 5 Tiltak utover seksjonseierens bo- og bruksinteresser. . . . .   | 327 |
| § 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet. . . . .                                       | 329 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .  | 329 |
| 2 Stemmerettsregler i boligsameier og andre sameier . . . . .   | 329 |
| 3 Ikke stemmerett for boligseksjoner ervervet i strid med § 23 . . . . .  | 330 |
| 4 Blanke stemmer – Stemmelikhet . . . . .   | 331 |

|  |            |
|--|------------|
| § 53. Protokoll fra årsmøtet . . . . .                                     | 333        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 333        |
| 2 Plikt til å føre årsmøteprotokoll . . . . .                              | 333        |
| 3 Innsyn i årsmøteprotokollen . . . . .                                    | 334        |
| <br>   |            |
| <b>Kapittel VII</b>  |            |
| <b>Styret . . . . .</b>  | <b>335</b> |
| <br>   |            |
| § 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning . . . . .             | 336        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 336        |
| 2 Plikt til å velge styre og styreleder . . . . .                          | 336        |
| 3 Særregler for små sameier . . . . .                                      | 337        |
| <br>   |            |
| § 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag . . . . .                    | 338        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 338        |
| 2 Årsmøtet velger styre og styreleder . . . . .                            | 338        |
| 3 Krav til styremedlemmer . . . . .  | 339        |
| 4 Varamedlemmer . . . . .  | 340        |
| 5 Funksjonstid – Tilbaketreden – Avsettelse . . . . .                      | 340        |
| 6 Vederlag . . . . .   | 341        |
| <br>   |            |
| § 56. Styremøter . . . . .   | 342        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 342        |
| 2 Innkalling til styremøter – Gjennomføring . . . . .                      | 342        |
| 3 Beslutningsdyktighet – Flertallskrav . . . . .                           | 343        |
| 4 Særregler i små sameier . . . . .  | 344        |
| 5 Styreprotokoll – Taushetsplikt . . . . .                                 | 345        |
| <br>   |            |
| § 57. Styrets oppgaver . . . . .   | 346        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 346        |
| 2 Styrets oppgaver . . . . .   | 346        |
| <br>   |            |
| § 58. Styrets beslutningsmyndighet . . . . .                               | 347        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 347        |
| 2 Oversikt over saker styret ikke kan avgjøre . . . . .                    | 347        |
| 3 Særlig om forholdet til årsmøtet . . . . .                               | 348        |
| 4 Myndighetsmisbruk . . . . .  | 348        |
| <br>   |            |
| § 59. Inhabilitet . . . . .  | 349        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .                                      | 349        |
| 2 Hvem gjelder habilitetsreglene for? . . . . .                            | 349        |
| 3 Nærmere om habilitetskravet . . . . .                                    | 349        |
| 4 Behandlingen av habilitetsspørsmålet – Virkning av inhabilitet . . . . . | 351        |

|  |     |
|--|-----|
| § 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar . . . . .                        | 352 |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer – Andre regler . . . . .            | 353 |
| 2 Styrets rett til å representere seksjonseierne . . . . .                     | 354 |
| 2.1 Styret kan binde alle i saker om felles rettigheter og plikter . . . . .   | 354 |
| 2.2 Styret kan undertegne dokumenter til tinglysing . . . . .                  | 354 |
| 3 Signaturrett for to eller flere styremedlemmer . . . . .                     | 355 |
| 4 Sameiets partsevne – Styreleders prosessuelle kompetanse . . . . .           | 356 |
| 4.1 Innledning – Tidligere rett . . . . .                                      | 356 |
| 4.2 Partsevne og søksmålskompetanse . . . . .                                  | 356 |
| 4.21 Sameiet har partsevne og styrelederen har<br>søksmålskompetanse . . . . . | 356 |
| 4.22 Sameiets partsevne er ikke eksklusiv . . . . .                            | 357 |
| 4.23 Formelle vilkår for styreleders søksmålskompetanse . . . . .              | 358 |
| 4.3 Styreleders aktive søksmålskompetanse . . . . .                            | 359 |
| 4.31 Saker mot andre seksjonseiere . . . . .                                   | 359 |
| 4.32 Saker mot andre enn seksjonseierne . . . . .                              | 359 |
| 4.33 Særlig om misligholdskrav mot utbyggeren . . . . .                        | 360 |
| 4.4 Styreleders passive søksmålskompetanse . . . . .                           | 363 |
| 4.41 Saker reist av andre seksjonseiere . . . . .                              | 363 |
| 4.42 Saker reist av andre enn seksjonseiere . . . . .                          | 364 |
| 4.5 Særlig om rettskraft og tvangskraft . . . . .                              | 364 |
| 5 Virkningen av at kompetansen overskrides . . . . .                           | 367 |
| 6 Erstatningsansvar . . . . .  | 368 |

## Kapittel VIII

|   |            |
|---|------------|
| <b>Forretningsfører. Gebyr . . . . .</b>  | <b>369</b> |
| § 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører . . . . .                | 370        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 370        |
| 2 Ansettelse – Instruksjonsmyndighet . . . . .                                  | 370        |
| 3 Begrenset adgang til uoppsigelig forretningsførsel . . . . .                  | 371        |
| § 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett . . . . . | 373        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 373        |
| 2 Forretningsførers kompetanse . . . . .  | 373        |
| 3 Overskridelse av myndighet . . . . .  | 374        |
| 4 Myndighetsmisbruk . . . . .   | 374        |
| § 63. Inhabilitet . . . . .   | 376        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 376        |
| 2 Hvem gjelder habilitetsregelen for? . . . . .                                 | 376        |
| 3 Nærmere om habilitetskravet . . . . .   | 377        |

|   |            |
|---|------------|
| § 63 a. Eierskiftegebyr . . . . .   | 378        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 378        |
| 2 Sameiet kan innføre eierskiftegebyr . . . . .                                   | 378        |
| 3 Hvilke transaksjoner kan gebyrbelastes? . . . . .                               | 379        |
| 4 Gebyrets størrelse – Legalpanterett . . . . .                                   | 379        |
| <br>  |            |
| <b>Kapittel IX</b>  |            |
| <b>Regnskap og revisjon . . . . .</b>   | <b>381</b> |
| <br>  |            |
| § 64. Plikt til å føre regnskap . . . . .   | 382        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 382        |
| 2 Regnskapsplikten i små sameier . . . . .  | 382        |
| 3 Regnskapsplikten i store sameier . . . . .                                      | 383        |
| <br>  |            |
| § 65. Plikt til å ha revisor . . . . .  | 385        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett . . . . .   | 385        |
| 2 Revisjonsplikten i små sameier . . . . .  | 385        |
| 3 Revisjonsplikten i store sameier . . . . .                                      | 386        |
| <br>  |            |
| <b>Kapittel X</b>   |            |
| <b>Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover . . . . .</b> | <b>387</b> |
| <br>  |            |
| § 66. Ikrafttredelse . . . . .  | 388        |
| <br>  |            |
| § 67. Overgangsbestemmelser . . . . .   | 389        |
| 1 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer . . . . .                              | 390        |
| 2 Andre sameieformer . . . . .  | 390        |
| 3 Seksjoneringsbegjæringer fremsatt før ikrafttredelsen . . . . .                 | 391        |
| 4 Påbudte vedtekter om HC-parkering . . . . .                                     | 391        |
| 5 Legalpanteretten . . . . .  | 392        |
| 6 Stemmerettsregler . . . . .   | 392        |
| 7 Kjøperett etter den tidligere lov . . . . .                                     | 392        |
| 8 Erstatning for vedlikeholdsmangler . . . . .                                    | 393        |
| 9 Andre avtaler eller bestemmelser (vedtekter) . . . . .                          | 393        |
| <br>  |            |
| § 68. Endringer i andre lover . . . . .   | 395        |
| 1 Oversikt over lover som ble endret . . . . .                                    | 395        |
| 2 Endringer i andre lover som følge av endringer i eierseksjonsloven . . . . .    | 395        |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| <b>Forkortelser</b> .....     | 397 |
| Viktige forkortelser .....    | 397 |
| Litteratur .....              | 397 |
| Lover .....                   | 398 |
| <b>Domsregister</b> .....     | 401 |
| <b>Stikkordregister</b> ..... | 407 |