



UtviklingsABC – Del 34 – Seksjonering



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på ved ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler seksjonering etter eierseksjonsloven.

Seksjonering av utviklingsprosjekt muliggjør enkeltvis og trinnvis realisasjon, og er derfor ofte praktisk. Samtidig medfører seksjonering begrensninger i utviklers fleksibilitet, og vil ofte ikke kunne gjennomføres før prosjektet er tilstrekkelig planlagt og prosjektert. Utviklere avventer derfor ofte seksjoneringen litt vel lenge, med den konsekvens at de ikke får frigjort kjøpesummen.

Generelt

Seksjonering innebærer at en eiendom deles opp i separate enheter som den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke, og som kan selges og pantsettes separat. Seksjonering er derfor hensiktsmessig hvis eiendommen skal selges til ulike sluttbrukere. Merk at ved seksjoneringen gjelder ikke eierbegrensningen i eierseksjonsloven om at ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Dersom formålet er å eie mer enn to seksjoner er det derfor viktig å være eier på seksjoneringstidspunktet.

Om eiendommen er seksjonert eller ikke kan ha betydning for kommunens forkjøpsrett til leiegårder.

Seksjonering kan benyttes til å dele opp eiendom uavhengig av reguleringsplanens begrensninger tilknyttet minste tomtestørrelse, avstandskrav til nabogrense med mer, og anvendes derfor ofte ved såkalte eplehageutbygginger.

Krav ved seksjonering

En seksjon består av en hoveddel, og eventuelt innvendige og/eller utvendige tilleggsdeler. En seksjon kan bestå av flere brukenheter etter plan- og bygningsloven, eksempelvis som en utleiedel. Alle brukenheter med

samme formål kan dessuten seksjoneres som en samleseksjon, med mulighet for opprettelse av eksempelvis et borettslag. De delene av eiendommen som ikke inngår i noen seksjon, er fellesareal. Grensene mellom de ulike seksjonene og fellesareal angis i seksjoneringstegningene.

Videre innebærer seksjonering at eierbrøken til seksjonene må fastsettes. Sameiets inntekter og utgifter fordeles i utgangspunktet etter eierbrøken. I sameier med næringsseksjoner er eierbrøken også utgangspunkt for stemmetall. Eierbrøken kan fastsettes fritt, men fastsettes ofte på grunnlag av seksjonenes areal.

Som utgangspunkt er det eiendommens bygningsmasse som seksjoneres. Ubebygde utearealer kan imidlertid seksjoneres som tilleggsdeler til seksjoner, og blir ellers fellesareal.

Endring av etablerte seksjoner krever reseksjonering, med nytt søknadsskjema og nye tegninger som omfatter delene som endres.

De interne forholdene i et eierseksjonssameie, herunder fordeling av kostnader og vedlikeholdsansvar mellom sameierne er regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, se UtviklingsABC [del 31](#), om vedtekter i eierseksjonssameier.

Vilkår for seksjonering

En seksjonering kan i utgangspunktet kun omfatte én eiendom, og må omfatte hele eiendommen. Dette har tidligere skapt utfordringer ved bygningsdeler som krager ut over naboeiendom, men er nå normalt uproblematisk såfremt fotavtrykket til bygningen ligger innenfor én eiendom.

Videre er det et vilkår at seksjonens hoveddel er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning. Det kan eksempelvis hindre at enkeltvis parkeringsplasser gjøres til separate seksjoner. Seksjonens hoveddel må ha egen inngang slik at seksjonseieren ikke må passere gjennom en annen seksjon. Disse begrensningene gjelder imidlertid ikke for areal som skal være tilleggsdel.

For boligseksjoner er det i tillegg et krav om at seksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, samt at hoveddelen inneholder kjøkken, bad og wc. Dette gjelder ikke for boenheter som inngår i en samleseksjon eller skal brukes til fritidsbolig.

Det er også et vilkår for seksjonering at det er satt av tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antall parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Hvordan parkeringsplassene organiseres, og hvem som eier plassene, vurderes ikke i seksjoneringsaken. Organisering av parkeringsareal er behandlet i UtviklingsABC [del 22](#).

Videre må seksjoneringsformålet, næring eller bolig, angis for hver seksjon. Angivelsen må samsvare med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til i byggesaken. I seksjoneringsammenheng forstås «næring» videre enn i plan- og bygningsretten. Alle seksjoner som ikke benyttes til boligformål, må være næringsseksjoner. Eksempelvis vil både seksjoner med boder eller parkeringsplasser, og med fritidsbolig til utleie, være næringsseksjoner.

Et siste vilkår for seksjonering er at alt areal som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, må seksjoneres som fellesareal. Dette vil typisk omfatte

adkomstareal og teknisk infrastruktur.

Fremgangsmåte

Søknad om seksjonering må fremsettes på et bestemt skjema og sendes kommunen der eiendommen ligger. Situasjonkart for eiendommen, plantegninger for alle etasjer og vedtekter må vedlegges. Søknaden må signeres av hjemmelshaver til eiendommen, alternativt etter fullmakt. Dersom eiendommen står på festet grunn, vil det normalt være tilstrekkelig at hjemmelshaver til festeretten signerer. Husk også samtykke fra eventuell urådighetshaber. Seksjonering er ikke et tiltak etter plan- og bygningsloven, og trenger ikke nabovarsles.

Plantegningene utformes normalt av arkitekt. Det er viktig at tegningene tydelig angir grensene for hver seksjon, bruken av de enkelte rom, samt forslag til seksjonsnummer. Seksjoneringstegningene må ikke avvike fra tegningene i byggesaken. Kommunen stiller ofte spørsmål til plantegninger, særlig til grense mot fellesareal. DLA Piper erfarer at praksis varierer mellom kommuner, eksempelvis om ventilasjonssjakter må angis som fellesareal. Ofte er det hensiktsmessig med en uformell vurdering av seksjoneringstegningene fra kommunen før søknad innsendes.

Ved seksjonering av utendørs tilleggsdeler må arealet oppmåles, og rekvisisjon om oppmåling må følge seksjonerings søknaden. Oppmålingen kan normalt gjennomføres som en kontorforretning, og søker kan selv sende koordinater for arealene såfremt de angis i godkjent format.

Vær oppmerksom på at tinglyste heftelser følger over på alle seksjonene ved seksjonering, med mindre de slettes.

Tidspunkt for seksjonering

Søknad om seksjonering kan sendes når det foreligger rammetillatelse. For å unngå reseksjonering på grunn av endringer er det i praksis ofte aktuelt å seksjonere eiendommen når detaljprosjekteringen er gjennomført.

Det må tas høyde for at klargjøring av tegninger og kommunens saksbehandling tar tid. Saksbehandlingsfrist er 12 uker fra komplett søknad. Deretter skal kommunen la seksjoneringsvedtaket ligge i bero i tre uker mens klagefristen løper, før vedtaket sendes for tinglysing. Dersom det skal gjennomføres oppmåling kommer ytterligere 16 ukers saksbehandlingsfrist. For å spare tid, kan klagerett frafalles. Se også [UtviklingsABC del 25](#) om trinnvis utbygging.

Dersom seksjoneringstegninger ikke er endelige når avtale med sluttbruker inngås, er det viktig å ta nødvendige forbehold. Reseksjonering kan være tidkrevende og kostbart. Hvis ikke seksjonering er gjennomført før overlevering til sluttbruker, vil utvikler normalt ikke motta oppgjør før sluttbruker har fått heftelsesfri hjemmel.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
