



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kvinnherad kommune
Rådhuset
5470 ROSENDAL

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2659-2

4. mai 2021

Svar på henvendelse om seksjonering

Vi viser til din e-post av 27. april 2021 med spørsmål knyttet til seksjonering.

Departementet tar ikke stilling til enkeltsaker. Vi foretar imidlertid generelle fortolkninger av lover som tilhører vårt ansvarsområde, blant annet eierseksjonsloven. Dine spørsmål vil derfor bli besvart på generelt grunnlag.

Du spør om boliger som skal brukes til utleie kan seksjoneres til boligformål, eller om de må seksjoneres som næringsseksjoner.

Utleie er i utgangspunktet innenfor boligformålet

Eierseksjonsloven § 7 inneholder de materielle vilkårene for seksjonering. Søker (hjemmelshaver) har *krav* på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom vilkårene i § 7 er oppfylt, jf. bestemmelsens første ledd. Det følger av § 7 første ledd bokstav g at det skal være:

«... fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til».

Loven «kjenner» bare to formål; bolig og næring. Kommunen skal ved behandlingen av en seksjoneringsøknad kontrollere at det er samsvar mellom det hjemmelshaver oppgir at den enkelte seksjon skal brukes til, og gjeldende arealplanformål – med mindre det er gitt tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Bolig- og
bygningssavdelingen

Saksbehandler
Petter Halvorsen
Omland
22 24 71 44

Det følger av forarbeidene at utleievirksomhet i utgangspunktet er innenfor boligformålet.¹ Etter loven kan seksjonseiere fritt leie ut sin egen bruksenhet, jf. § 24 første ledd andre punktum, og Høyesterett har i avgjørelse inntatt i Rt-2004-1711 uttalt at utleieretten er et «grunnelement» i det å være seksjonseier. Det er ikke uvanlig at eierseksjonsleiligheter kjøpes utelukkende med tanke på utleie, hvilket også er trukket frem i forarbeidene.²

Dersom utleien blir så intens at den får karakter av å være hotellvirksomhet («næring»), vil bruken kunne være i strid med boligformålet. Den nærmere grensen for når utleievirksomhet skal regnes som næringsvirksomhet, må vurderes konkret. Omfanget av utleien vil være sentralt i vurderingen. Andre relevante momenter kan være størrelsen på sameiet, om bruken er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne, i hvilken grad eieren av boligen selv bor der, og om utleievirksomheten ellers har likhetstrekk med tilbud og service man vanligvis får på et hotell.

Departementet tilføyer at bruken av eierseksjonene skal samsvare seksjoneringsformålet, jf. eierseksjonsloven § 25 tredje ledd første punktum. Dersom eierseksjonen er seksjonert til boligformål, vil utleievirksomhet som utgjør næringsvirksomhet kunne sanksjoneres av styret.

Med hilsen

Cecilie Ingjerd Karlson (e.f.)
fagdirektør

Petter Halvorsen Omland
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

¹ Prop. 36 L (2018-2019) pkt. 4.1.1

² Se f.eks. Ot.prp.nr.33 (1995–1996) s. 76