

Ny artikkel om sameie

## **SAMEIE: I GODE OG ONDE DAGER**

### **I Innledning - Sameie**

Det er vanlig at flere eier noe sammen - særlig fast eiendom, for eksempel en skog, en småbåtbrygge, et utmarksområde eller en hytte - eller en båt eller bil.

Fordelen er at man er flere til å finansiere kjøpe - og flere til å bære utgiftene.

Ulempen er at det blir mange meninger og interesser og perspektiver, hvilket kan gi diskusjoner - eller tvister.

### **II Den praktiske utnyttelsen**

Enkelte sameiere tror at hver av dem kan benytte eiendommen eller tingen helt ut som sin egen - det er en misforståelse.

Utnyttelsen er gjerne noe begrenset - enten av en internavtale, vedtekter eller statutter - eller slik det følger av lov om sameie.

For å finne ut hvilken bruk den enkelte kan gjøre av sameietingen, må man finne frem alle slike avtaler eller statutter, og undersøke hva som tidligere har vært praksis.

Hvis det ikke gir avklaring må man se hen til loven.

I lovens § 3 reguleres utgangspunktet:

"Kvar av sameigarane har rett til å nytte sameiegetingen til det han er **etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva**".

"Etla til" betyr det partene hadde i tankene ved anskaffelsen.

"Vanleg brukt til" er enklere å fastslå.

Hva som passer med tiden og forholdene kan bli gjenstand for diskusjon.

Derneft kommer det en begrensning i 2. ledd:

"Ingen må nytta tingen i større mon en det som **svarer til hans part**, eller således at det ikke uturvande eller urimelig er til meins for nokon medeiger."

Når det gjelder størrelsen på partene er dette regulert i lovens § 2 således:

"Når det ikkje er grunnlag for anna, skal sameigarane reknas for å ha **like stor part** kvar."

For de fleste sameier foreligger skriftlig grunnlag, som må studeres nøye - hvis det ulike meninger om hvilken måte de enkelte sameier kan benytte tingen.

Eier man for eksempel en seilbåt sammen med flere andre, vil det gjerne være regulert i en egen avtale om hvorledes sommeren skal fordeles mellom dem - det ville være unaturlig at en skal ha hele sommeren med seilbåten.

Hvis det gjelder en utmark mellom flere gårdsbruk - må man holde seg til det som er avtalt - eller slik det tradisjonelt har vært benyttet.

En av dem kan for eksempel ikke sette opp en hytte bare for seg selv i utmarksområdet, uten å ha avklart dette med de øvrige først.

### **III Utgifts-delning**

De fleste ting koster å holde - enten det er en seilbåt - eller det er en hytte - eller noe annet. Da oppstår spørsmålet - hvem skal bære utgiftene - og hvorledes skal det fordeles.

Dette er løst i loven i § 9 - Utgiftene skal fordeles i samsvar med partforholdet. Hvis en eier  $2/3$  og en annen  $1/3$ , så skal den som eier de  $2/3$  - bære  $2/3$  av utgiftene.

Skulle sameietingen gi overskudd og det skal foretas en utdeling - skal resultatet også fordeles på tilsvarende måte.

### **IV Vedlikehold og påkostninger**

Det blir ofte diskusjoner om påkostninger. Partene kan ha ulike interesser og økonomi. Dette burde reguleres i vedtektene eller intern-avtaler.

Loven har en regel om at en sameier skal "**fara fint** med sameietingen" - og sørge for opprydding og rengjøring etter sin bruk.

Påkostninger utover vedlikehold har loven ingen regel om. Dette må avtales mellom partene.

Loven har regler om flertallsvedtak.

Dette betyr at en sameier kan bringe et spørsmål opp på årsmøtet, eller i et lignende forum, til avgjørelse ved avstemming.

Der vil deltagerne avgi stemme i henhold til partforholdet. Det forslag som får flest stemmer blir gjeldende.

**V Salg og utleie**

Dette kan gjerne være regulert i vedtektene.

Hvis ikke - har loven som hovedregel at hver av partene har rett til å avhende hele - eller deler av parten sin - til hvem han vil.

Utleie har loven ingen regel om, men det kan være fastsatt i vedtektene, eller avtalt.

**VI Forkjøpsrett ved salg**

Vedtektene har ofte bestemmelser om dette.

Også loven bestemmer i § 11 at medeierne har forkjøpsrett.

**VII Utløsning**

Hvis det er mye diskusjoner kan nok enkelte ønske å kvitte seg med en annen, men det er ingen alminnelig regel om dette i loven.

Bare dersom en gjør seg skyldig i misbruk - kan de øvrige kreve han utløst.

Lovens krav er at det må foreligge - varig misbruk - og trass i advarsler - og være til "ugang eller uhugnad" for en medeier.

Dette skal altså nokså mye til.

**VIII Tvister**

Bli det for mange diskusjoner om spørsmål som er viktige - kan det bli nødvendig å gå til rettslige skritt.

Noen av tvistene løses for de ordinære domstoler - andre kan løses ved jordskifteretten.

I byene benytter man gjerne de ordinære domstoler - forliksrådet, tingretten og Lagmannsretten, eventuelt høyesterett.

På landet benyttes ofte en egen domstol - jordskifteretten, og en egen lov om jordskifte, i tillegg til sameieloven.

Oslo, 6. januar 2017

Harald Skjerve-Nielssen  
Høyesterettsadvokat  
advokat@s-n.as