

Innhold

Forord	5
DEL 1 GENERELLE BEMERKNINGER OM SAMEIER OG SAMEIELOVEN	19
1 Oversikt over sameierettslige regler	21
2 Stiftelse av sameier	21
2.1 Generelt om stiftelsesmåter og stiftelsesvilkår	21
2.2 Sameie kan oppstå ved avtale	22
2.3 Sameier kan oppstå ved alders tids bruk	23
2.4 Sameier kan oppstå ved hevd	24
2.5 Sameier kan oppstå ved «hendeleg eigedomshøve»	26
2.5.1 Loven omfatter tilfeldig sammenblanding av gjenstander	26
2.5.2 Krav på vederlag	28
2.5.3 Loven er fravikelig	29
2.6 Sameier kan bli etablert ved ekteskap og husstands- fellesskap	30
2.6.1 Husstandsfellesskap	30
2.6.2 Ekteskap; felleseie og særeie	31
2.6.3 Felles for ekteskap og husstandsfellesskap	34
2.7 Sameier kan oppstå ved sedvane	38
2.8 Sameie kan oppstå ved festnede rettsforhold	38
2.9 Sameier kan oppstå ved faktiske handlinger	40
2.10 Sameier kan oppstå som følge av utilsiktede virkninger	40
2.11 Sondringen mellom tingsrettslige sameier og eierseksjonssameier	41
2.11.1 Eierseksjonssameier er særskilt lovregulerte tingsrettslige sameier	41
2.11.2 Påstand om at det foreligger et eierseksjons- sameie	41
2.11.3 En seksjon i et eierseksjonssameie kan utgjøre et tingsrettslig sameie	42
2.11.4 Omdanning av tingsrettslig sameie til eierseksjons- sameie eller borettslag	43

2.12	Særskilt om irregulære sameier	44
2.13	Jordsameier	45
2.14	Forholdet mellom sameieloven og servituttloven	47
2.15	Forholdet mellom sameieloven og selskapsloven; sameie eller ansvarlig selskap	50
2.16	Forholdet mellom sameieloven og partrederier	54
2.17	Forholdet til allmenninger	55
2.18	Sameie i fast eiendom med tilknytning til utlandet	56
2.18.1	Innledning	56
2.18.2	Lovvalgsregler	56
2.18.3	Søksmål om tinglige rettigheter i fast eiendom	57
2.18.4	Søksmål om eierskap til sameieandeler	57
2.18.5	Dødsbo som omfatter fast eiendom	58
2.18.6	Krav på oppløsning av sameie i fast eiendom i Norge	58
2.18.7	Krav på oppløsning av sameie i fast eiendom i utlandet	58
2.18.8	Krav på fastsettelse av størrelsen av sameieandelen	59
2.19	Sondringen mellom frie og bundede sameier	60
2.19.1	Forskjellen mellom fritt og bundet sameie	60
2.19.2	Rettspraksis om vilkår for overgang fra bundet til fritt sameie	61
2.19.3	Betydningen av lovbestemt frist for offentlig skifte	63
2.20	Opphør av sameier	64
2.21	Andre lover som har regler om sameie	67
2.22	Regler om sameieforhold før sameieloven trådte i kraft	67
DEL 2 KOMMENTARER TIL SAMEIELOVENS BESTEMMELSER		69
Kva lover gjelder (§ 1)		71
§ 1.		71
1	Oversikt over bestemmelsen	71
2	Krav om eierandel i en gjenstand	71
3	Både fysiske og juridiske personer kan være sameiere	73
4	Et tingsrettslig sameie har ikke partsevne	74
5	Sameiet kan unntaksvis ha begrenset partsevne	76
6	Krav til sameieegjenstanden	79
7	Loven gjelder personlige sameier og realsameier	81
8	Forholdet til tredjemann	83
9	Sameie i boligselskap	83

10	Kreditorbeslag i sameieandeler	84
11	Odelsrett til sameieandeler	84
12	Bestemmelsene i loven kan fravikes ved avtale og «serlege rettshøve»	84
12.1	Bestemmelsene i loven kan fravikes ved avtale	84
12.2	Bestemmelsene i loven kan fravikes ved «serlege rettshøve»	85
Partshøvet (§ 2)		88
§ 2.	. . . . .	88
1	Oversikt over bestemmelsen	88
2	Fastsettelse av sameieandel – hovedregel	88
3	Særlover kan ha regler om fastsettelse av sameieandelen	90
4	Fastsettelse av sameieandel for fast eiendom etter skatteskylden	91
5	«Serlege rettshøve» kan tilsi at fordeling etter hovedreglene ikke skal benyttes	93
6	Fastsettelse av størrelse av sameieandel ved jordskifteretten	94
6.1	Fastsettelse av inngangsverdi ved jordskifte	94
6.2	Formelle vilkår for krav om sak for jordskifteretten	95
6.3	Materielle vilkår for krav om sak for jordskifteretten	95
6.3.1	Vilkåret om utjenlighet	95
6.3.2	Vilkåret om vern mot tap	97
6.3.3	Forholdet mellom jordskiftelovens virkemidler og EMK	98
7	Fordeling når fordeling etter skyld virker urimelig	99
8	Krav på endring av sameiebrøk fra sameier	99
Bruk og utnyttning (§ 3)		100
§ 3.	. . . . .	100
1	Oversikt over bestemmelsen	100
2	Grunnlaget for bruksutøvelse av en sameiegjenstand	100
3	Utgangspunkter for bruksutnyttelse	101
4	Det sameiegjenstanden er «etla» til	102
5	Det sameiegjenstanden er «vanlig» brukt til	102
6	Den bruk av sameiegjenstanden som «høver med tida og tilhøva»	102
7	Bruken må tilpasses de andre sameiernes rettigheter	105
8	Bruken må ikke være unødvendig eller urimelig til «meins» for noen sameier	106
9	Bruk av bolig etter oppløsning av bofellesskap	108
10	Vedlikehold forbundet med bruksutøvelse	108
11	Krav på erstatning	109
12	Sameiernes rettigheter til juridiske disposisjoner	109

Fleirtalsvedtak (§§ 4–7)	110
§ 4.	110
1 Oversikt over bestemmelsen	110
2 Hovedregler om og oversikt over flertallets kompetanse	111
3 Vedtaket kan ikke gå ut på å avhende «verde»	113
4 Vedtak må gjelde det sameiegenstanden er «etla eller skikka til» ...	113
5 Et vedtak må gjelde «styring og utnytting»	114
6 Et flertallsvedtak kan ikke være til urimelig fortrenghet for en sameier	115
7 Et vedtak kan ikke gå ut på noe som innebærer «urimeleg kostnad»	115
8 Et vedtak skal «hindra ovkosting og uvitug spekulasjon»	116
9 Et vedtak kan ikke gå ut på å gjøre tingen til «noko anna»	116
10 Vedtak om å avhende eller leie bort sameiegenstanden	117
11 Vedtak om pantssettelse	118
12 Særskilt om rett til bortleie for kortere og lengre tid enn 10 år	118
13 Salg av deler av en sameiegenstand kan utgjøre bruksutnyttelse i «samsvar med tida og tilhøva»	120
14 Særskilt om bruksutnyttelse etter jordloven	122
15 Opptak av nye sameiere	122
16 Vedtak må ikke være i strid med sameieloven selv	122
17 Krav på vederlag og erstatning for skade	123
18 Oppgjør overfor tredjeperson	124
§ 5.	125
1 Oversikt over bestemmelsen	125
2 Rett til deltakelse i samdrift	125
3 Fastsettelse av vederlag	125
4 Samdrift kan innebære selskapsrettslig virksomhet	126
5 Etterfølgende inntreden i samdrift	126
§ 6.	127
1 Oversikt	127
2 Vedtak om å ha et styre	127
3 Saksbehandlingsregler i sameieloven	128
4 Krav til beskrivelse av sak før sameiermøte	129
5 Sammenligning med saksbehandlingsregler i borettslag og eierseksjonssameier	130
6 Vedtak om styret og styrets myndighet	132
7 Generelle krav til vedtekter	133
8 Domstoladministrasjonens forslag til vedtekter	134
9 Vedtekter og vedtak må ikke være i strid mot regler om mindretallsvern	134
10 Domstolsgodkjenning av vedtekter – fremgangsmåte og vurderingsgrunnlag	136
11 Domstolsgodkjenning av vedtekter – myndighet	138
12 Særskilt om vedtakskrav ved endringer av vedtekter	139

13	Styrets partsevne og søksmålskompetanse	140
14	Kostnader ved søksmål	141
15	Vedtak om tvisteløsning	141
§ 7.	.....	141
1	Oversikt over bestemmelsen	141
2	Beregning av stemmetall	142
3	Krav til flertallsvedtak på sameiermøter	142
4	Loddtrekning ved stemmelikhet	143
5	Regler om inhabilitet	143
6	Adgangen til å gi fullmakt og fullmaktsforhold	144
Stell og vedlikehold (§ 8)	.....	147
§ 8.	.....	147
1	Oversikt over bestemmelsen	147
2	Sameierens plikter ved bruk av sameiegjenstanden	147
3	Sameiernes krav på vedlikehold	148
4	Særskilt om vedlikehold av veier	149
5	Sameiernes rett til selvhjelpsvedlikehold	149
Utgifts- og inntektsdeling (§ 9)	.....	151
§ 9.	.....	151
1	Oversikt over bestemmelsen	151
2	Fordeling av utgifter til drift og vedlikehold	151
3	Fordeling av utgifter med vedlikehold	153
4	Krav på refusjon av utgifter reduserer ikke sameieandelen	154
5	Fordeling av inntekter	154
6	Vederlagskrav for annet enn utgifter – berikelsesprinsipper	156
7	Avtaler om det økonomiske oppgjør etter oppløste husstandsfellesskap	160
Rett til å avhenda part (§ 10)	.....	161
§ 10.	.....	161
1	Oversikt over bestemmelsen	161
2	Rett til avhending gjelder den ideelle sameieandelen	161
3	Avhending av andel i sameier knyttet til fast eiendom	162
3.1	Hovedreglene om avhending av andel knyttet til fast eiendom	162
3.2	Vilkår for at en sameieandel er knyttet til en fast eiendom ...	164
3.3	Sameieandel kan være knyttet til fast eiendom når den avhjelper en mangel ved eiendommen	166
3.4	Avhending av sameieandel med en tilsvarende del av eiendommen	167
3.5	Særskilt om jordsameier	169
3.5.1	Definisjon, begrepsbruk og registrering av jordsameier	169

3.5.2	Vilkår i jordloven for avhendelse av sameieandel knyttet til fast eiendom	170
4	Spørsmål om sameieandel i en eierseksjon er knyttet til fast eiendom	172
5	Rettigheter som er unødvendige eller uhensiktsmessige for den faste eiendommen som rettigheten ligger til	173
6	Reglene om avhending av sameieandel knyttet til fast eiendom omfatter både frivillige og tvungne avståelser	174
7	Reglene om avhending av sameieandeler knyttet til fast eiendom omfatter bortleie	175
8	Avtaler om salgsforbud kan virke som forbud mot oppløsning	175
9	Forholdet til regler om delingsforbud	176
10	Avhending av eiendom uten samtidig avhending av sameieandel	176
11	Avkall på rettigheter som ligger til fast eiendom	176
12	En sameier kan knytte egne rettigheter til en sameieandel	177
13	Avhendelse av rettigheter fra ektefeller og samboere til andre enn sameiere	177
14	Overdragelse av en andel av en sameieandel	177
	Forkjøpsrett (§§ 11–12)	179
	§ 11.	179
1	Oversikt over bestemmelsen	179
2	Betydningen av at avhender av sameieandel gir kjøper opplysninger om sameiet	180
3	Forholdet til løysingsrettslova	180
3.1	Forholdet til at sameieloven er fravikelig og løysingsrettslova er ufravikelig	180
3.2	Løysingsrettslova gjelder bare for fast eiendom	181
4	Spørsmål om forkjøpsrett gjelder både bygninger og grunn som bygninger er oppført på	182
5	Forkjøpsrett overfor avtalebestemmelser	183
6	Vilkår for bruk av forkjøpsrett – krav til fremsettelse av forkjøpstilbud overfor riktig mottaker	184
7	Vilkår for bruk av forkjøpsrett – krav til varsel	184
8	Vilkår for bruk av forkjøpsrett – krav til finansiering av forkjøpstilbud ved fast eiendom	185
8.1	Krav til sikkerhet for oppgjør	185
8.2	Frist for fremsettelse av kravet	186
8.3	Virkninger av at kravet ikke er overholdt	187
9	Fremgangsmåten ved bruk av forkjøpsrett – frist for fremsettelse av tilbud	188
10	Fremgangsmåten ved bruk av forkjøpsrett – bruk av forhåndstilbud	189
11	Bruk av forkjøpsrett ved oppløsning av sameie	190

12	Bruk av forkjøpsrett – fastsettelse av betalingstidspunkt	192
13	Bruk av forkjøpsrett – fastsettelse av løsningssummens størrelse . . .	192
14	Odelsrett og forkjøpsrett	195
15	Det gjelder ingen forkjøpsrett ved overdragelse til bestemte nærstående	196
16	Nærmere om regler om forkjøpsrett i arvetilfeller	198
17	Nærmere om regler om forkjøpsrett i husstandsfellesskap	198
18	Overdragelse av andel av en sameieandel	200
19	Adgangen til å sette vilkår for bruk av forkjøpsrett	200
20	Adgangen til å trekke tilbake krav om bruk av forkjøpsrett	200
21	Adgang til å omgjøre en overdragelse når forkjøpsrett er erklært . . .	201
22	Innløsningsrett ved nektet konsesjon	204
23	Situasjonen hvis flere krever forkjøpsrett	206
24	Forholdet mellom forkjøpsrett og panterettigheter	207
25	Mislighold av frister	208
26	Reglene om forkjøpsrett gjelder ikke i realsameier	208
27	Opphør av forkjøpsrett	209
28	Bevisbyrden ved krav om forkjøpsrett	209
29	Fremgangsmåte ved tvister	210
§ 12.	. . . . .	210
1	Oversikt over bestemmelsen	210
2	Overlatelse av utnyttelsesrett til andre	211
3	Utleie av utnyttelsesrett i sameiet	211
4	De nærmere vilkårene for inntredelsesrett	212
5	Inntredelsesretten gjelder ikke midlertidige avtaler	213
6	Påhefte av servitutt	214
7	Pantsettelse av og utlegg i sameieandel	214
Utløsning av misbruker (§ 13)	. . . . .	215
§ 13.	. . . . .	215
1	Oversikt over bestemmelsen	215
2	Sameierne har ikke utløsningsrett ved sameieandel som er knyttet til fast eiendom	216
3	Misbruk som gir rett til utløsning	216
4	Misbruket må ha vært varig	217
5	Retten til å påberope sanksjoner krever at det er gitt advarsel	218
6	Misbruk av råderett kan gi rett til utløsning	219
7	Fremgangsmåte ved krav om utløsning og hvem krav skal rettes mot	220
8	Identifikasjon mellom misbruker og etterfølgende erverver	221
9	Misbruk kan gi krav på gjenoppretting	222
10	Krav på vederlag ved utløsning	223
11	Misbruk av råderett kan gi rett til erstatning for økonomisk tap	223
12	Misbruk av råderett kan gi rett til erstatning for ikke-økonomisk skade	224

13	Krav på erstatning fra tredjemann	224
14	Andre lovregler om misbruk av rettigheter	224
Bruksdeling (§ 14)		225
§ 14.		225
1	Oversikt over bestemmelsen	225
2	Bestemmelsen omfatter bare bruksutnyttelse etter reglene i sameielloven	225
3	Tidsbegrensningen	226
4	Sameielloven § 14 gjelder ikke «grunn og rettar» som ligger i sameie mellom bruk	227
5	Fremgangsmåten ved krav om bruksdeling	227
Oppløsning (§ 15)		228
§ 15.		228
1	Overordnet beskrivelse av bestemmelsen	228
2	Bakgrunnen for og formålet med bestemmelsen	229
3	Betydningen av at reglene i tvangsfullbyrdelsesloven får anvendelse så langt de passer	231
4	Bevisbyrde	232
5	Oppløsning når en sameier har odelsrett	234
6	Forholdet til individuelle særrettigheter	235
7	Rettigheter etter hustandsfelleskapsloven	235
8	Ved deling av sameiegenstand skal sameiere få samme eierandel og ellers stilles likt	236
9	«Serlege rettsshøve» kan tilsi at retten til oppløsning er frafalt	237
9.1	Konkrete omstendigheter viser at det foreligger særlige rettsregler	237
9.2	Rimelighet er et relevant hensyn i vurderingen	237
9.3	Subjektive oppfatninger, intensjoner og forventninger er ikke relevant	239
9.4	Betydningen av forutsett og uforutsett utvikling	240
10	Avtale kan tilsi at retten til oppløsning er frafalt	241
10.1	Betydningen av avtalebestemmelser som direkte regulerer adgangen til oppløsning	241
10.2	Betydningen av formål med og opprinnelige forutsetninger for avtaler	242
10.3	Betydningen av sameiernes subjektive oppfatninger, intensjoner og forventninger	242
10.4	Rimelighet er et relevant hensyn i vurderingen	243
10.5	Forholdet til avtaleloven § 36	244
10.6	Bortfall av rett til oppløsning ved konkludent adferd	245
10.7	Betydningen av ønsker om at eierstruktur ved stiftelsen av sameiet skal forbli uendret	245

10.8	Betydningen av at det er avtalt bestemmelser knyttet til salg av sameieandel	246
10.9	Bestemmelser i testamenter og gavebrev	249
11	Oppløsning kan være avskåret når sameiegenstanden i praksis allerede er delt	250
12	Krav om seksjonering kan gå foran krav om oppløsning	252
13	Panthaveres rettigheter ved oppløsning	252
14	En sameier kan kreve oppløsning selv om en annen sameier har fremsatt krav om oppløsning	253
15	Ved oppløsning uten tvangsgrunnlag må sameiegenstanden kunne deles uten skade	254
15.1	Krav til fysisk og rettslig fullstendig deling	254
15.2	Det må være sannsynlig at det vil bli gitt delingstillatelse . . .	255
15.3	Muligheten til å utjevne forskjeller med pengevederlag	257
15.4	Deling må kunne skje i samsvar med andelens verdi	258
15.5	For landbrukseiendom må det foretas en driftsøkonomisk vurdering	259
15.6	Situasjonen når alle egenskaper ikke medfølger	259
15.7	Delene må være av samme art og karakter som sameiet	260
15.8	Sameiere medvirker ikke til deling av sameiegenstanden . . .	260
15.9	Bygning og grunn må vurderes samlet	261
16	Seksjonering av en eiendom er ikke naturaldeling	262
17	Delvis oppløsning av et jordsameie	262
18	Konkursbo	263
19	Særrettigheter som påhviler en sameieandel må overtas	263
20	Oppløsning av realsameier	264
20.1	Når det ikke foreligger enighet mellom alle sameierne	264
20.2	Ved enighet mellom alle sameiere og rettighetshavere	265
20.3	Gjennomføring av oppløsning av sameie og deling av eiendom ved jordskifte	265
20.3.1	Jordskifterettens adgang til å oppløse et sameie	265
20.3.2	Jordskifterettens adgang til å dele en sameieeiendom	266
20.3.3	Jordskifteretten kan ikke dele opp et eierseksjonssameie	269
21	Fremgangsmåten ved krav om oppløsning og fremsettelse av innsigelser mot oppløsning	269
21.1	Hver sameier kan kreve oppløsning	269
21.2	Motparter i saken	269
21.3	Kravet behandles ved de ordinære domstolene	270
21.4	Salgsmåte	270
21.5	Dekningsprinsippet ved tvangssalg	270
21.6	Kravet om at det skal være gitt varsel	271
21.7	Krav til at det skal gis rimelig frist ved varsel om oppløsning	271

21.8	Varsel kan ikke sendes på et «ulagelig» tidspunkt	274
21.9	Regler om varsel og kunngjøring av auksjonssalg	275
21.10	Nærmere om muligheten til og betydningen av å gi «forhåndsbud»	275
21.11	Fremsettelse av begjæring om tvangssalg ved domstolene . . .	276
21.12	Medhjelperens rolle	278
21.13	Innsigelser mot oppløsning uten tvangsgrunnlag	279
21.13.1	Påstand om at det foreligger et bundet sameie	279
21.13.2	Påstand om særrettigheter knyttet til en sameieandel hindrer oppløsning	279
21.13.3	Uenighet om hvilke rettigheter og forpliktelser som følger med ved oppløsning	280
21.13.4	Påstand om at sameiegjensstanden ikke eies i sameie	280
21.13.5	Påstand om at den som krever oppløsning er ikke sameier	281
21.13.6	De øvrige sameierne har ikke fått anledning til å gjøre gjeldende forkjøpsrett	281
21.13.7	Muligheter for ytterligere verdistigning	282
21.13.8	Kostnadene forbundet med oppløsning	283
21.13.9	Uenighet om sameieandelens størrelse	283
21.13.10	Krav på økonomisk vederlag	284
21.13.11	Krav på erstatningsbolig etter dekningsloven	284
21.13.12	Påstand om at tvangssalg vil medføre tap	285
21.13.13	Innsigelser som gjelder egenskaper ved sameiegjensstanden	285
21.13.14	Innsigelse om krav til offentligrettslig samtykke . . .	286
22	Stadfestelse av bud	289
23	Situasjonen når ytterligere salgsarbeid vil kunne lede til høyere bud	290
24	Situasjonen ved likelydende bud	291
25	Betydningen av krav til konsesjon ved vurdering av avgitte bud	293
26	Anke over beslutningen om tvangssalg	295
27	Anke over stadfestelseskjennelse	296
28	Fordelingskjennelse	299
29	Anke over fordelingskjennelse	302
30	Sakskostnader	303
30.1	Rettsgebyr og kostnader til medhjelper	303
30.2	Kostnader til juridisk bistand	303
31	Anke over sakskostnader	305
32	Oppfriskning ved oversittelse av ankefrist	306
33	Erstatning av staten	307

Fristar (§ 16)	308
§ 16.	308
Ikraftsetjing (§ 17)	309
§ 17.	309
DEL 3 VEDLEGG	311
Vedlegg 1 Forskrift til sameigeloven § 15 fjerde ledd	313
Vedlegg 2 Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll	316
Litteratur om sameier det er vist til i boken	320
Lovregister	322
Domsregister	332
Stikkordregister	342