

Gert-Fredrik Malt

Amanuensis, Institutt for Privatrett, Jur.fak. Univ. i Oslo

e-postadresse: <g.f.malt@jus.uio.no>

Oslo, 15 desember 2014

til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

HØRINGSUTTALELSE TIL NOU 2013:6 - REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN

1. INNLEDNING

Undertegnede er forsker og lærer ved Det juridiske fakultetet, Univ. i Oslo, i emnene Fast eiendoms rettsforhold/ husromsrett/ boligrett, herunder eierseksjonsrett. Jeg tillater meg med dette å inngi en høringsuttalelse om utredningen fra eierseksjonsutvalget, NOU 2014:6.¹

Et hovedinntrykk av utredningen er at utvalget har gjort et godt arbeid med mange viktige spørsmål i eierseksjonsretten. Dette gjelder bl.a. utvalgets grundige tilnærming til reglene om vedlikeholdsansvar, der det til erstatning for dagens knappe regler foreslås omfattende regler i §§ 16-20, om plikter for enkeltsameiere og for fellesskapet og om kontrollansvar og enkelte andre sanksjoner ved overtredelse, etter mønster av reglene i borettslagsloven. Det er også positivt at det foreslås regler om seksjoneringsrett for irregulære boligsameier (§ 1a) og om kommunens rett til å kreve reseksjonering ved uferdige utbygginger (ny § 14). Også andre deler av lovforslaget fortjener bifall, så som forslaget om endring av inhabilitetsregelen for sameiermøter (§ 37 tredje ledd), anerkjennelsen av styrets representasjonsevne for krav mot utbygger av fellesareal (§ 43 første ledd), og de nye svakere kravene til

¹ *Litteratur:* Hagen o.a.: Eierseksjonsloven. Kommentartutgave. 2. utgave. 2008.
Lovforkortelser: avtalet. = lov 31/5-1918 nr. 4 om avtaler; borl. 1960 = Lov 4/2-1960 nr. 2 om borettslag; borl. 2003 = Lov 6/6-2003 nr. 39 om burettslag; eisl. 1983 = Lov 4/3-1983 nr. 7 om eierseksjoner; eisl./eisl. 1997/Gjl. = Lov23/5-1997 nr. 31 om eierseksjoner; grannel. = Lov 16/6-1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova); sameiel. = lov 18/6-1965 nr. 6 om sameige; servitutt./servitutt. 1968 = lov 29/11-1968 om særlege råderettar over framand eigeidom (servituttlova).
Andre forkortelser: Utvalgets utredning (NOU 2013:6) viser jeg til som *Utr.*; utredningsutvalget viser jeg til som *utv.* Utvalgets lovutkast betegnes som *Utk.*

regnskap og revisjon i store sameier, supplert med særlige mindretallsrettigheter (§§ 44-45).

Men ikke alt er like overbevisende. En ting er at den inneholder av noen overraskende skjønnhetsfeil, som vel avslører en manglende finpussing og kanskje tidsnød når det gjelder finredigering, språkføring og språkform. Viktigere er at også enkelte av realitetsdrøftelsene og de materielle lovforslagene fremstår som mangelfulle - iallfall slik at de fortjener en bedre begrunnelse enn den utvalget - eller et flertall i utvalget - har gitt.

Nedenfor i pkt 2 til 9 vil jeg omtale noen delemner som jeg synes fortjener en bedre behandling. Til slutt (pkt 9) fremsetter jeg noen alternative forslag til lovtekst, som jeg ber departementet ta i betraktning i det videre lovarbeidet.

2. ENDRINGER I LOVENS KAP. II. SEKSJONERING

2.1. Innledning

Mye av utredningen gjelder reglene i gjeldende lovs *kap. 2* om seksjonering og reseksjonering. Hovedformålet med de foreslåtte materielle endringene er å gjøre reglene enklere å praktisere, og samtidig å markere tydeligere forskjellen mellom på den ene side kontroll av seksjoneringsvilkår etter eierseksjonsloven og på den annen side kontroll av bygg-kvaliteter etter plan- og bygningsloven (pbl), idet eierseksjonsloven tenkes rendyrket som en lov om *private rettsforhold* mens plan- og bygningsloven beholdes og fremheves som hovedloven for *offentligrettslige krav*, om planlegging, plangjennomføring, tomtebearbeidelse, tilknytning til infrastruktur og byggkvaliteter. I utgangspunktet er utvalgets tilnærming fornuftig, ved at det lar regulerings- og kontrollkompetansen for være der den hører systematisk hører hjemme, hos plan- og bygningsmyndighetene, og samtidig søker å unngå regler som gir overlappende kompetanse - noe som også motvirker en uttidig sammenblanding av forvaltningsroller og vedtakshjemler.

Ut fra dette fremstår også deler av forslaget fra utvalget i utgangspunktet som fornuftig, særlig forslaget om opphevelse av unødige koblinger til plan- og bygningslovens regelsett, så som gjeldende lovs § 8 *første ledd* om kommunens adgang til å nekte seksjonering ut fra et ønske om å gjennomføre en alternativ plan om utbedring e.l. - samt ved nedleggelse av midlertidige forbud etter pbl § 13-1.

Jeg nøyer meg her med først og fremst å si noe om forslagene om endringer i seksjoneringsvilkårene etter lovens § 6. Et særlig spørsmål om dette når det spesielt gjelder leietakers stilling vil bli tatt opp i kap. 3.

2.2. Materielle vilkår for seksjonering - § 6; særlig om § 6 første ledd 4 pkt.

Det kan likevel spørres om ikke utvalget har trukket forslagene lenger enn en god begrunnelse for dem rekker, når utvalget i samme sleng foreslår en opphevelse av flere *særlige eierseksjonsrettslige seksjoneringsvilkår*, herunder kravet i § 6 første ledd 1 pkt om en "formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter", og en del av særreglene ellers i § 6. Etter min mening bør iallfall regelen i første ledd fjerde punktum beholdes.

Det kan virke som utvalget på dette punkt har latt seg forlede til å tenke for enkelt over saken. Dels kan det virke som utvalget har *overreagert på det HiB-Rapporten forteller* om misforståelse og angivelig misbruk av reglene. At reglene kan misbrukes betyr ikke at det ikke er behov for dem. Dessuten virker det som utvalget har *undervurdert de særlige behov og muligheter for overprøving av arealdisponering* som oppstår når en eiendom seksjoneres: Utvalget gir inntrykk av at det uproblematisk bør være opp til partene, dvs til utbygger selv, å bestemme organisering av arealer osv. i et seksjonssameie - og slik at dette er noe det offentlige ikke har interesse av å blande seg opp i - og derfor heller ikke bør kunne gjøre. Denne holdningen, som gjerne begrunnes med at det ikke er det offentliges oppgave å blande seg inn i *privatrettslige forhold*, preger også plan- og bygningslovens system.

Etter min mening kunne man med fordel se hen til et annet rettsinstitutt, nettopp på tingsrettens område, *jordskifte*, som viser at det er mulig å tenke annerledes om dette. Det som preger jordskifte er dels en faktisk erfaring under stikkordet "teigblanding", at private parter om de får råde fritt kan havne i innfløkte og urasjonelle samvilkingsforhold, og samtidig en erfaring for at det kan være til fordel for alle parter - også økonomisk - om slike konflikter løses, ikke bare i etterkant, men også i forkant. Etter min mening er det nærliggende å tenke på flere av reglene om seksjoneringsvilkår på samme måte, som regler som søker å unngå irrasjonelle oppdelingsforhold - i tilfeller hvor hverken partene selv eller plan- og bygningsmyndighetene alene ser det nødvendig å gripe inn.

Om man trekker linjen fra det som er sagt, ville den beste løsning være å involvere nettopp jordskiftemyndighetene i større utstrekning i seksjoneringsaker - som organer som har en særlig kompetanse når det gjelder å vurdere fordeler, ulemper og praktiske muligheter ved eiendomsutforming. Jeg fremmer ikke noe forslag om dette her, men mener likevel at det å oppheve gjeldende lovs § 6 først ledd fjerde pkt er en helt gal vei å gå.

Også forslagene om opphevelse av delregelen i § 6 annet ledd tredje pkt og fjerde pkt kan diskuteres ut fra dette, uten at jeg her fremmer et alternativt forslag.

3. LEIETAKERES RETTSSTILLING

3.1. Innledning

Leietakers rettstilling blir svekket gjennom utkastet. Først og fremst skjer dette ved forslaget om oppheving av lovens kap. III om leietakers kjøperett. Men også andre småregler gitt av hensyn til leietaker fjernes, så som § 7 tredje ledd 2 pkt og § 9 tredje ledd, jfr § 11 første ledd. Jeg savner en samlet begrunnelse for dette og en vurdering av behovet for leietakerbeskyttelse ved seksjonering. For å tydeliggjøre

dette fremmer jeg her også forslag om to særlige tillegg til loven, som jeg mener det er grunn til å ta med.

Når man leser utredningen, er hovedinntrykket at leietakere er en gruppe som ikke trenger et særlig vern. Dette er misforstått. Oppdeling av en eiendom med eksisterende leieforhold i eierseksjoner gir mange muligheter for misbruk til skade for leietakerne, som lovgiver bør se det som sin oppgave å motvirke.

3.2. Leietakers innsigelsesrett ved seksjonering og reseksjonering

Hverken etter GjL eller etter Utk. har leietakere noen formell rett til innsigelse mot seksjonering eller reseksjonering, ikke engang om leieretten er tinglyst og om retten etter sitt innhold sterkt vanskeliggjøres av seksjoneringen eller hvor denne medfører en økt risiko for godtroutslukking av leieretten. Spørsmålet drøftes heller ikke av utvalget. Etter min mening bør loven inneholde en regel om dette, se mitt forslag om et nytt § 6 niende ledd.

Efter gjL har leietaker en klagerett over seksjoneringsvedtak og reseksjoneringsvedtak, se § 10 første punktum, jfr § 9 tredje ledd og henvisningen til disse reglene i §§ 12 og 13. Men det sies intet i loven eller forarbeidene om hvilke berettigede innsigelser leietakere kan tenkes å ha mot seksjoneringen, som departementet kan ta hensyn til ved behandling av klagen.

Mest nærliggende er å tenke en innsigelsesadgang som knyttet til vilkårene i § 6 og med henblikk på at vedkommende bruksenhet vil være undergitt reglene om leietakers kjøperett, herunder igjen særlig kvalitetskravene i § 6 syvende ledd, eventuelt også kravet om "formålstjenlig avgrensning" av bruksenheten i § 6 første ledd siste pkt. I rettspraksis finnes det også eksempler på at leietakere har påklaget seksjoneringsvedtak ut fra angivelser av plan- og bygningsloven. En innsigelse av annen art er en innsigelse basert på at leietakeren har *særlige rettigheter* i leieobjektet, dels allerede i kraft av leieavtalen - og særlig om denne er tidsbestemt (langvarig) og i tillegg er tinglyst. Bl.a. kan det tenkes at leieavtalen gjelder hovedrom eller andre arealer som ved en seksjonering blir gjort til fellesarealer eller tillagt andre bruksenheter enn den bruksenhet leieavtalen først og fremst gjelder for. Dersom seksjoneringen godtas i slike tilfeller kan det medføre ikke bare praktiske ulemper for leietakeren, men det kan også lettere føre til utslukkelse av leietakers rett ved godtroende tredjepersons erverv av seksjonen, i den utstrekning retten ikke er beskyttet som utinglyst gjennom tgl § 22 nr. 3.

Formelt er det intet i veien for at en leietaker selv sørger for en særlig beskyttelse mot slike situasjoner, ved en *tinglyst* uttrykkelig *seksjoneringsbegrensning*, eller ved en mer omfattende *rådighetsbegrensning*. I slike tilfeller må også tinglysningsdommeren uten videre kunne nekte seksjonering etter grunnreglene i tinglysningsloven. Men de færreste leietakere vil tenke på muligheten for en slik begrensende disposisjon, og det kan være vanskelig å få hjemmelshaveren med på den. Det kan også tenkes innfortolket en slik rådighetsbegrensning i leieavtalen; særlig i tilfeller hvor seksjoneringen medfører en inndeling av bruksenheter som går på tvers av leieavtalen. I slike tilfeller bør det også være mulig å nekte tinglysnings, mest praktisk etter at leietaker har fått dom på retten. Men jeg kjenner ikke til noe eksempel fra praksis på dette, og gjeldende lære både om tingslysningsdommerens

begrensede undersøkelsesplikt og om hans begrensede nektelsesplikt ved materielle innsigelser tilsier at leietaker vil ha problemer med å vinne frem i slike tilfeller.

Det som er sagt viser at det er behov for en særlig regel, etter analogi fra reglene om panthavers innsigelsesrett ved reseksjonering, se gjeldende lovs § 12 fjerde ledd og § 13 tredje ledd. I mitt forslag har jeg gitt regelen en minimalt innhold. Den kan tenkes utvidet ytterligere for å ivareta leietakers interesse i andre situasjoner nevnt ovenfor, men jeg unnlater å gjøre det her.

3.3. Leietakeres kjøperett ved seksjonering

Efter min mening er det uheldig å fjerne reglene om kjøperett for leier av bolig ved seksjonering, slik utvalgets flertall foreslår. Jeg mener reglene bør beholdes, som ett av flere regelsett til vern for leietakere.

At reglene brukes mindre idag enn tidligere viser ikke at det ikke er bruk for dem. Reglene er heller ikke urimelige, slik de lyder. Jeg er enig den begrunnelsen mindretallet gir for å beholde kjøperetten, se Utr. s. 59 flg.

Dersom reglene beholdes, støtter jeg utvalgets tilleggsforslag om å innføre et nytt unntak etter § 14 for useksjonerte nybygg, se Utr. s. 60.

3.4. Leietakeres rettsstilling etter seksjonering

Gjl. § 18 har en regel til vern for leietakere som ikke kjøper seksjon i eiendommen - ved bruk av kjøperetten eller på annet grunnlag, og som innebærer at de "beholder sine rettigheter etter leieavtalen" og etter husleieloven - med unntak for særreglene i den tidligere husleielov § 32 om bytterett. Etter min mening bør regelen beholdes i loven, også om reglene ellers om kjøperett tas bort. Den bør også gjøres mer generell, så den omfatter alle leieforhold og leietakers hele rettsstilling, se mitt forslag om ny § 11a.

§ 18 gjelder mest åpenbart for leietakere som har hatt rett til og fått tilbud om kjøp av den seksjonen som bruksenheten som har vært gjenstand for leieavtalen blir knyttet til. Men etter sin ordlyd og begrunnelse vil regelen gjelde utover dette - herunder i tilfeller hvor leietakeren har en annen avtalt kjøperett eller hvor vedkommende faktisk har fått tilbud om kjøp - uten å benytte seg av det. Om innholdet i regelen se ellers Hagen o.a. 2008 s. 161 flg.

I utgangspunktet er innholdet i § 18 - bortsett fra unntaket der - selvfølgelig, dvs at dette også har gjeldt og vil gjelde uten særlig lovregulering. Men regelen har en viktig opplysende funksjon overfor leietakere som tror og kanskje blir forledet til å tro at seksjoneringen rettslig sett innebærer mer enn den gjør. Dette er det fremdeles behov for etter opphevelsen av særreglene om kjøperett. Dette tilsier at regelen bør beholdes uavhengig av om nåværende §§ 14 til 17 blir opphevet eller ikke.

Dersom §§ 14 til 17 oppheves foreslår jeg regelen gjeninntatt som ny § 11 a, med en tilsvarende endring av henvisningene i §§ 12 første ledd fjerde pkt og § 13 første ledd tredje punktum. Dette siste betyr at regelen også (som nåværende § 18) kommer til anvendelse i andre tilfeller, så som ved oppdeling av samleseksjoner, hvor leietaker ved en reseksjonering stilles overfor et valg om kjøp av seksjonen eller ikke.

4. ENDRINGER I LOVENS KAP. III. RESEKSJONERING

4.1. Innledning

Forslaget om tilføyelse av en ny § 14 om kommunens rett til å kreve reseksjonering er fornuftig.

Jeg foreslår i tillegg tilføyet en ny bestemmelse om adgang til omdannelse eller avløsning av særretter, se pkt 4.2.

4.2. En regel om omdanning eller avløsning av særretter

Et spørsmål som ikke er drøftet i utredningen er i hvilken utstrekning det skal være mulig i ettertid å gripe inn i og eventuelt endre irrasjonelle seksjoneringer eller andre særretter, særlig i tilfeller hvor slike medfører åpenbart uhensiktsmessige bruksforhold. Jeg foreslår her å innføre en særregel om dette, som et nytt fjerde ledd i § 13.

Begrunnelsen for regelen er parallell til begrunnelsen for å beholde regelen i § 6 første ledd 4 pkt om at inndelingen i hoved- og bruksenheter skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter, se foran i pkt 2.2. Det kan lett tenkes tilfeller, med eller uten bibehold av regelen i § 6, hvor partene - evt med bygningsmyndighetenes medvirkning, etablerer bruksforhold som i ettertid viser seg å være åpenbart uhensiktsmessige eller urimelig til ulempe for andre sameiere, uten at seksjonseieren har en berettiget interesse i å beholde inndelingen uforandret.

I slike tilfeller er det nærliggende å se hen til de tilsvarende regler om slike spørsmål i servituttforhold, herunder særlig reglene om omdanning og avløsning i §§ 6 og 7. Merk at med endringene i servituttloven med den nye jordskifteloven er det nettopp jordskiftemyndighetene som skal foreta vurderingen etter disse bestemmelsene - noe jeg mener vil være en klart hensiktsmessig løsning også i seksjonssameieforhold.

Jeg er klar over at den regelen jeg foreslår bryter med tradisjonell tenkning i eierseksjonsretten, som innebærer at seksjonseierens rett er hellig. Etter min mening er det på tide å trekke forholdet mer ned på jorden - og innrømme at man her kan ha akkurat de samme problemene som i servituttforhold, og at man også ned fordel kan bruke tilsvarende løsninger.

Jeg har latt regelen omfatte bruksretter i form av tilleggsdeler og andre særretter - idet jeg spesielt sikter til eventuelle særretter etter § 19 femte ledd.

5. ENDRINGER I LOVENS KAP. IV. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE ...

5.1. Innledning

I lovens kap. IV foreslår utvalget først og fremst en tilføyelse av flere omfattende regler om vedlikehold, som nye §§ 16 til 20, etter mønster fra borettslagsloven. Forslaget er stort sett prisverdig. Jeg har her bare noen mindre kommentarer som særlig angår regelutforming.

De foreslåtte bestemmelsene inneholder en rekke forskjellige regler, og *disposisjonen* er delvis diskutabel.

I utgangspunktet beholdes etter utkastet § 15 som en bestemmelse om *bruk* svarende til gjl § 19, mens §§ 16 til 20 gir nye regler om *vedlikehold* svarende systematisk til gjl § 20. Men deler av gjl § 21, som idag bare handler om installasjoner m.m., dvs om *ombygging*, er satt inn i § 16, samtidig som § 21 er gjort til en samlet bestemmelse om tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne, med en ny regel om bruk som systematisk hører hjemme i forlengelse av § 19. Dette skaper uklarhet, særlig for reglene om installasjoner, se nedenfor pkt 5.3.

Også forholdet innbyrdes mellom reglene ellers i §§ 16 til 19 er diskutabelt, med en blanding av regler om vedlikehold av *fellesarealer* med regler om vedlikehold av *bruksenheten*, idet § 16 og 19 først og fremst gir regler om det første, mens §§ 17 og 18 gir regler om det siste.

Jeg mener reglene vil bli lettere å forstå om reglene i utkastets § 21 første ledd trekkes sammen med § 15 mens § 21 beholdes som en regel om installasjoner m.m., og hvis reglene om vedlikehold henholdsvis av fellesarealer og av bruksenheten settes for seg. Jeg fremmer likevel ikke noe konkret forslag om dette her.

5.2. Regler om bruk: Utk. § 15 femte ledd og 21 første ledd

I utk. § 15 femte ledd tredje punktum mangler en henvisning til § 6 annet ledd *fjerde pkt.* I

Behovet for denne endringen er fremhevet i utredningen selv, se s. 106, men uten at det er gjennomført i selve lovutkastet.

Utk. § 21 første ledd tredje pkt. sier at dersom en sameier tildeles en garasje- eller parkeringsplass i sameiet pga nedsatt funksjonsevne, og vedkommende fra før disponerer en *annen garasje- eller parkeringsplass*, så kan han pålegges å stille denne til disposisjon for en annen sameier. Det bør vurderes i hvilken utstrekning regelen også bør gjelde for parkeringsplasser andre steder enn i sameieeiendommen, f.eks. i samarbeidende naboieendommer.

Om plassering av regelen, se ovenfor i pkt 5.1.

Etter sin ordlyd gjelder regelen generelt, og mye kan tale for at det også bør være regelen, iallfall i tilfeller hvor plassen disponeres i henhold til en særlig avtale med omkringliggende eiendommer. Jeg fremmer ikke noe eget forslag om dette.

5.3. Særregler om felles og særlige installasjoner: Utk. § 16 annet ledd

Flyttingen av særregelen om installasjoner m.m. i gjl. § 21 første ledd til utk. § 16 annet ledd som nye 2 og 3 punktum, er ikke helt vellykket. Også utformingen av regelen kan diskuteres. Jeg foreslår to små endringer for å tydeliggjøre den.

Om behovet for *flytting* av regelen, se ovenfor i pkt 5.1, petitavsnittet. De reglene det her er snakk om, er i realiteten regler om *ombygging* - først og fremst

om *fellesskapets* adgang til å foreta *varige inngrep i særarealer* tilhørende enkelte bruksenheter, noe som langt fra er opplagt, gitt eierseksjonslovens system. Dette tilsier i seg selv at reglene ikke bør gjemmes bort i en regel om vedlikehold, men heller bør fremheves i en egen tydelig regel. Flyttingen innebærer også at § 16 gis et videre innhold enn overskriften tilsier. Etter min mening burde regelen tas tilbake som en egen regel, mest praktisk ved en delvis tilbakeføring av endringen til § 21.

Sammenblandingen av vedlikehold og ombygging viser seg også i den nærmere *utforming* av reglene: Utk. § 16 annet ledds *første punktum* gir i utgangspunktet en grei regel om fellesskapets plikt til å vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter - og i dette kobles til en naturlig regel i *tredje punktum* om sameiernes plikt til å gi adgang til slikt vedlikehold osv. Men inniblandt dette plasseres som nytt *annet punktum* regelen hentet fra gjl § 21 første ledd om at sameierne har rett til å føre nye "slike" *installasjoner* gjennom bruksenheter, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for vedkommende sameier. Dette reiser flere spørsmål. *Hva slags felles installasjoner* kan fellesskapet treffe vedtak om etter bestemmelsen? Ved nyetablering av et seksjonssameie kan det tenkes situasjoner hvor man velger å la felles installasjoner av forskjellig art gå gjennom en bruksenhet, herunder ikke bare pipeløp, ledninger osv, men også en trapp eller heis, kanskje også andre større rom eller kanaler. Slike tiltak kan, om de skjer før seksjoneringen og avspeiles i denne, foretas uavhengig av § 16, og i slike tilfeller må fellesskapet også ha en selvfølgelig rett og plikt til å foreta vedlikehold og ettersyn. Men det er ikke like opplagt at fellesskapet også senere skal kunne foreta så omfattende tiltak til skade eller ulempe for den enkelte. Tilsynelatende inneholder bestemmelsen i utkastets § 16 annet ledd *annet punktum* ingen begrensning her, så meget mer som utvalget uten begrunnelse har fjernet den sentrale begrensningen som ligger i dagens § 21 første ledd 1 pkt, at vedkommende installasjoner skal være *nødvendige*. Regelen blir dobbelt uklar ved formuleringen av *tredje punktum*, der det sies at en "sameier plikter å gi adgang til bruksenheten for utføring av *slikt vedlikehold* og for ettersyn i anledning vedlikehold, reparasjon eller utskifting" (min uthevelse), noe som kan forstås som en analogisk begrensning av tiltaksadgangen. Jeg foreslår å beholde ordet "nødvendig" i regelen.

Tatt på ordet gir Gjl § 21 første ledd ikke bare fellesskapet (sameierne i fellesskap), men også *enkeltsameiere* en viss rett til å føre nødvendige installasjoner gjennom andre sameieres bruksenheter. Det kan diskuteres om en slik regel var tilsiktet, men det kan lett tenkes tilfeller hvor også en slik rett er nyttig og naturlig. (Hagen o.a. har i kommentarutgaven valgt å tolke bestemmelsen delvis innskrenkende, gjennom en setning om at det vil "normalt" bare være fellesinstallasjoner som kan kreves ført gjennom bruksenheten i kraft av regelen, men slik at retten likevel hevdes å kunne påberopes i tilfeller etter annet ledd, se s. 191.) I utvalgets og i mitt utkast er uklarheten om spørsmålet tilsynelatende beholdt - idet retten formuleres som en rett for *sameierne* - uten at det sies uttrykkelig at det bare er en rett for fellesskapet. (Siden vedlikeholdsplikten etter første ledd bare påhviler sameierne i fellesskap, er det likevel mer nærliggende her enn etter gjl § 21 å forstå regelen i § 16 annet ledd med en tilsvarende begrensning.)

5.4. Vedlikeholdsregler: §§ 16 til 20

Utkastet inneholder omfattende nye regler om vedlikehold etter mønster fra borettslagsloven. Stort sett er reglene gode. Her er bare noen små kommentarer og endringsforslag

Utk. § 16 første ledd første punktum har fått en uheldig utforming, som gjør setningen er ikke bare grammatisk mangelfull men også etter sitt innhold grunnleggende uklar: Etter formuleringen fremstår det å unngå ulemper for den enkelte sameier og å forebygge skader på fellesareal osv. som selvstendige plikter for sameierne også uavhengig av vedlikeholdsplikten. Jeg antar hensikten er det mindre, å la alt dette være en del av formålet med vedlikeholdsplikten - og har utformet et endret forslag i samsvar med dette.

Også *utk. § 17 første ledd første punktum* har fått en uheldig utforming, delvis svarende til den uheldige formuleringen i § 16 første ledd. Jeg antar at hensikten også her er å la skadeforebyggelse være en del av formålet med vedlikeholdsplikten, og ikke fremsette det som en selvstendig plikt; se mitt endringsforslag.

Bestemmelsen i utkastets § 20 inneholder to språklig diskutabile formuleringer som jeg foreslår endret, henholdsvis i overskriften og i annet pkt.

Bestemmelsen som helhet handler om adgangen til å reise *direktekrav* mot personer/rettssubjekter som den som fremsetter kravet (vedkommende enkeltsameier eller sameiet som helhet ved styret) ikke selv står i avtaleforhold til - ved at vedkommende (den angivelige skyldneren) bare står i avtaleforhold til enten fellesskapet (når enkeltsameier gjør kravet gjeldende) eller til en enkeltsameier (når fellesskapet gjør kravet gjeldende) og som i denne forstand står *bak* fellesskapet/enkeltsameieren som i en kjede av kontraktsforhold. Det er ikke helt treffende i slike tilfeller å betegne vedkommende bare som en *tidligere* avtalepart. Et bedre supplerende uttrykk, som brukes bl.a. i overskriften til borl.§ 5-14, er å betegne vedkommende som *bakre ledd*, og jeg foreslår en endring av overskriften i samsvar med dette.

For å markere at det er den samme personen det er snakk om i annet pkt som i første pkt, bør man erstatte ordet "en" i annet punktum med "vedkommende".

5.5. Rettslig rådighet - § 22

Utvalget har foreslått endringer i § 22 som medfører at tidligere fjerde ledd nå er blitt tredje ledd. Jeg antar at henvisningen i *femte ledd* bør endres tilsvarende, idet det vel ikke er meningen å utvide adgangen til også å omfatte fjerde ledd.

6. ENDRINGER I LOVENS KAP. V - SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

6.1. Innledning

Utvalget foreslår to viktige endringer henholdsvis i lovens § 30 annet og tredje ledd. Samlet medfører de en viss innskrenkning av sameiermøtets myndighet

sammenlignet med dagens regler. Begge endringene kan et stykke på vei forsvares. Men jeg savner en mer inngående begrunnelse for dem sammenlignet med dagens regler, ut fra systemet av normer om beslutninger i og for fellesskapet, herunder en refleksjon over hvilken betydning sameiets *formål* og *karakter* har og bør ha for myndigheten. Alt i alt mener jeg de foreslåtte reglene ikke er nyanserte nok, og at det er bedre å ta utgangspunkt i dagens regler - vel å merke med visse tillegg.

Jeg foreslår å beholde utkastets tillegg til § 30 annet ledd g, men samtidig å innføre av en adgang til unntak. Jeg foreslår også tilføyet et nytt fjerde ledd, som alternativ til utvalgets forslag om reformulering av § 30 tredje ledd.

Reglene i § 30 annet ledd pkt g og tredje ledd må sees i sammenheng med det mer omfattende *systemet* av normer om sameiermøtets kompetanse; der også regler om seksjonssameiers *formål* og *karakter* spiller en rolle.

Seksjonssameiers *formål* er delvis gitt i loven selv, f.eks. som forutsatt i §§ 1, 19, 20 og 30, men kan også være helt eller delvis satt i vedtektene eller på annen måte.

Hovedformålet er å ta vare på, vedlikeholde og forvalte eiendommen og legge til rette for og eventuelt styre sameiernes utnyttelse ved bruk av den, med de egenskaper eiendommen allerede har. Hovedformålet utvides naturlig med en oppfordring til å sørge for en mer omfattende og tidsmessig *utvikling* av eiendommen i samsvar med det eiendommen er beregnet til, eventuelt også i samsvar med det eiendommen er egnet til, i samsvar med tiden og forholdene. § 30 annet ledd pkt a, c og d bør naturlig forstås slik at de gir rom for dette.

Sameiet har typisk også som *biformål* å treffe andre tiltak som har "sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser" som angitt i § 30 annet ledd pkt g, ofte (med henblikk på boligsameier) kalt *bomiljøtiltak*. Slike biformål kan dels anses forutsatt i loven selv og i praksis omkring den, men de kan også utvides eller begrenses ved bestemmelser i vedtektene eller på annen måte.

I tillegg til hoved- og biformål som nevnt, er det mulig å tenke seg særlige *tilleggsformål* ut over det § 30 annet ledd pkt g forutsetter, etablert (typisk i vedtektene) med tilslutning fra samtlige sameiere.

Muligheten for *særformål* i form av utvidede biformål og tilleggsformål, satt i vedtektene eller på annen måte, nevnes ikke av utvalget. I motsetning til borettsloven (der § 1-1 første ledd tydelig legger opp til en antitese) er eierseksjonsloven etter min mening ikke til hinder for slike særformål. Tvertimot passer en slik mulighet godt inn i lovens system - samtidig som det åpenbart kan være behov for slike særformål i visse sameier, gjerne knyttet til omsetningsbegrensninger og andre særregler. Jeg antar dette særlig gjelder for næringssameier, men det kan også tenkes ellers ved fritidsboligsameier eller andre sameier med en særlig karakter som angitt nedenfor.

Sameiets *karakter* er delvis forutsatt som en viktig egenskap ved sameier i loven selv, allerede med det grunnleggende skille mellom næringssameier og boligsameier. I tillegg kan det tenkes sameier som ut fra formålet eller andre viktige egenskaper fremstår med en særlig karakter, f.eks. som sameie for eldre eller miljø-sameie. Begrepet svarer bl.a. til begrepet i alminnelig sameierrett etter sameieloven § 4 annet ledd, om sameier som noe bestemt i motsetning til noe annet. (Ordet er der også brukt i forarbeidene.)

Både formål og karakter har betydning for en nærmere forståelse av *reglene om sameiermøtets kompetanse*, herunder om forståelsen av særreglene i § 30 annet ledd og tredje ledd. F.eks. er det nærliggende å forstå både § 29 og 30 første ledd samt annet ledd pkt a slik at vedtak om "vanlig forvaltning og vedlikehold" også kan treffes etter § 30 første ledd ved drift og vedlikehold av eiendeler tilkommet under vedtektssatte biformal og tilleggsformål.

6.2. Eisl. § 30 annet ledd pkt g

Gjl. § 30 annet ledd g gir sameiermøtet en kompetanse til med kvalifisert flertall å treffe vedtak som har "sammenheng med" sameiernes bo- eller bruksinteresser, også om tiltaket fremstår som særlig kostnadskrevende - i regelen angitt som tiltak som "fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene [felleskostnadene]". Utvalget foreslår regelen endret ved tilføyelse av et nytt *annet punktum* som setter en absolutt grense i tilfeller tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for den enkelte sameie på mer enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygdloven, ved at det da bare kan "gjennomføres" med tilslutning fra vedkommende. Etter min mening er regelen slik den foreslås for streng og også delvis uklar. Den bør iallfall suppleres med en adgang til å utvide kompetansen ved vedtektsbestemmelse - helst også i andre tilfeller hvor kompetansen til å vedtak tiltaket klart ligger innenfor sameiets formål eller tidligere vedtak, se mitt forslag.

§ 30 annet ledd pkt g ivaretar flere funksjoner i systemet av normer om sameiermøtets kompetanse. Regelen forutsetter at sameier kan ha - og typisk har - biformal som omtalt i pkt 6.1. I tillegg setter den et krav om kvalifisert (2/3) flertall ved betydelige vedtak om slike formål.

Ordlyden i Gjl § 30 annet ledd g er hentet fra borettsloven av 1960 § 46 annet ledd sammenholdt med § 2, som omhandler tilfeller hvor borettslaget har tilleggsformål som har "sammenheng med andelseiernes bointeresser". Regelen idag og utvalgets tilleggsforslag - kan forstås som en delvis operasjonalisering, på ett område, av regelen i sameiel. § 4 annet ledd, om at flertallsvedtak ikke må "gå ut på urimeleg kostnad". Spørsmålet er om det gjøres på en god måte.

Jeg antar regelen i § 30 annet ledd g, og derved også tilleggsbestemmelsen foreslått av utvalget har et begrenset *anvendelsesområde*, ved at reglen bare gjelder for tiltak innenfor *biformal* som der nevnt, ikke også for tiltak etter andre deler av annet ledd. Dette er en viktig begrensning. Jeg mener bestemmelsene dessuten må forstås slik at de ikke rammer vedtak om tiltak innenfor vedtektssatte *tilleggsformål* som nevnt.

Tatt på ordet kan dagens § 30 annet ledd med en viss rett gis anvendelse både ved bomiljøtiltak og ved andre tiltak innenfor hoved- og biformål, herunder for tiltak under § 30 annet ledd pkt a, c og d, men slik at det i disse siste tilfellene ikke er behov for regelen, siden det uansett etter dem også kreves kvalifisert flertall. Med utvalgets forslag settes dette på spissen, idet det kan spørres om unntaket også skal gjelde slike tilfeller.

Slik jeg forstår utvalget er meningen at tillegget bare skal gjelde for tiltak under pkt g - dvs for det jeg kalle tiltak innenfor sameiets *biformål*, herunder også ved vedtektssatte biformal. Se i denne retning særlig utredningen s. 70 flg. Derimot er det ikke tydelig sagt i særmotivene til bestemmelsen på s. 112 flg. Dersom regelen skal tas inn i loven er dette en viktig begrensning som bør fremheves.

I tilfeller hvor et sameie har særlige *tilleggsformål* ut over formål om omtalt i pkt g, gjelder hverken dagens pkt g eller utvalgets forslag om pkt g med nytt annet punktum. Utvalget nevner ikke denne muligheten. Etter min mening bør det også være slik, idet en begrensning av utgiftene ved slike tiltak heller bør etableres ved særlige regler på annen måte, f.eks. i vedtektene. Men dette kan med fordel sies uttrykkelig i forarbeidene til bestemmelsen. Etter mitt forslag om et nytt 3pkt vil dette fremgå av loven selv.

Utvalget sier lite om hvilke tiltak som skal regnes under denne bestemmelsen heller enn under pkt a, c og d, ut over at det dreier seg om *bomiljøtiltak* og vedtak som "ligger i periferien av det som er sameiernes hovedoppgave, å vedlikeholde og forvalte en bygningsmasse på en forsvarlig måte". Dette er lite opplysende, særlig om man tenker på rene næringssameier, hvor ordet "bomiljøtiltak" overhodet passer dårlig, men også ellers. En nærliggende tolkning ut fra bestemmelsens ordlyd er at pkt g overhodet ikke får anvendelse ved tiltak som nevnt i pkt a, c eller d, herunder ved ombygging eller eiendomskjøp osv. som inngår i opprustning av eiendommen f.eks. med heis, balkonger e.l. i tråd med et utvidet hovedformål og heller ikke hvor slike disposisjoner tar sikte på å tilgode videre behov innenfor selvfølgelige biformal - så som å skaffe parkeringsplasser eller et servicehus for sameiet. Noe av det utvalget sier tyder likevel på at også visse slike tilfeller skal rammes. Hvis det er meningen at pkt g også skal gripe inn i området for disse reglene og dessuten med virkning for sameier med en særlig karakter, bør det sies tydeligere - samtidig som det i seg selv gjør beløpsbegrensningen mer betenkelig.

Utvalget foreslår at pkt g suppleres med en særregel om et *beløpsgrense* i form av et maksimumsbeløp for utlegg for hvert tiltak under bestemmelsen uten tilslutning fra den enkelte sameier, og slik at grensen gjelder for *gjennomføring overfor hver enkelt* sameier. I utgangspunktet kan dette virke som en rimelig begrensning; særlig siden beløpet er satt så pass høyt at de fleste praktiske bomiljøtiltak ut over pkt a, b og d ikke rammes når utgiften deles på samtlige sameiere. Men selv med dette forbeholdet kan det finnes situasjoner hvor regelen vil være for streng, særlig i tilfeller hvor tiltaket er åpent hjemlet i et vedtektssatt biformal knyttet til sameiets særlige karakter, eller i et tidligere vedtak av sameiermøtet fattet med tilslutning av samtlige.

Det er ikke uten videre gitt at det overhodet er behov for en slik beløpsbegrensningsregel. I mange tilfeller vil særlig kostnadskrevende tiltak kunne rammes på andre måter, fordi de anses å høre utenfor sameiets formål, eller fordi de

rammes av lovens § 32 eller av § 30 tredje ledd. Jeg minner om at regelen i § 32 tolkes delvis utvidende så den rammer mange flere tilfeller enn ordlyden alene tilsier, slik at den nærmer seg en alminnelig regel om myndighetsmisbruk og urimelighet; se nærmere Hagen o.a. 2008 s. 304-309. Også § 30 tredje ledd kan ramme noen slike tilfeller, kanskje særlig i små sameier eller i sameier med en annen særlig karakter.

Jeg gir utvalget likevel rett i at det fremdeles kan tenkes tilfeller som ikke rammes slik - og hvor vi som utenforstående betraktere kanskje mener at tiltaket er noe sameierne ikke trenger å finne seg i. Også i slike tilfeller kan det riktignok diskuteres om grensen bør være fast, i betydningen uavhengig av forholdene i det enkelte sameie, eller om den ikke heller bør være knyttet til dette, f.eks. ved å utgjøre en større prosentdel (20 eller 40 %?) av felleskostnadene.

Beløpsbegrensningen er imidlertid betenkelig i tilfeller hvor vedkommende tiltak nettopp er noe sameierne har forutsatt og tatt høyde for som sameiere. Dette kan lett være tilfeller ved sameier med en særlig *karakter*, hvor tiltaket tydelig hører inn under et bestemt *biformål*, kanskje etter en uttrykkelig generell eller konkret bestemmelse i *vedtektene*. Tilsvarende bør gjelde hvor tiltaket hører inn under et *tilleggsformål* utenfor pkt g. I slike tilfeller mener jeg det bør åpnes for at beløpsgrensen likevel ikke skal gjelde. Det kan også spørres i hvilken utstrekning regelen skal ramme *tidligere trufne enkeltvedtak* om tiltaket. Utvalgets forslag er formulert, ikke som en regel om *vedtak* om tiltak, men om *virksomheter* og videre *gjennomføring* av slike vedtak - i det det avgjørende er om tiltaket *fører med seg* et visst økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne, samtidig som det i slike tilfellet settes bom for *gjennomføring* av det - uten en tilslutning fra dem. Dette medfører at *forhåndsvedtak* om slike tiltak ikke kan gjøres bindende med virkning også for senere tilkomne sameiere, selv ikke hvor disses hjemmelsmann har gitt sin tilslutning til tiltaket - det kreves tilslutning fra hver ny sameier som rammes av tiltakets gjennomføring. Etter min mening er dette for strengt.

De innvendingene jeg har presentert synes særlig å ha vekt ved rene næringssameier og i andre tilfeller hvor sameiet har en særlig karakter som åpenbart kan medføre særlige tiltak innenfor vedtektssatte biformål og tilleggsformål. Men de kan også gjøres gjeldende i andre tilfeller, f.eks. ved særlige fritidsboligsameier - og også i rene boligsameier med særlige biformål.

Jeg minner om at loven som helhet i utgangspunktet er ufravikelig etter § 4. Dette gjør at en begrensning som foreslått her virker dobbelt streng.

Regelen bør uansett bør suppleres med en regel om rett for sameiet til å gjennomføre tiltaket mot vederlag eller erstatning, etter prinsippet i sameiel. § 4 fjerde ledd - se om dette nedenfor i pkt 6.4.

6.3. Eisl. § 30 tredje ledd

Eisl. § 30 tredje ledd gir en overordnet regel om de ytterste grenser for sameiermøtets flertallskompetanse - med virkning også for vedtektsbeslutninger, jfr § 28 annet ledd tredje punktum. Gjeldende lov har en *hovedregel* med ordene *vesentlig endring av sameiets karakter* som hoveduttrykk. Utvalget foreslår å erstatte dette med uttrykket *vedtak som er særlig inngripende eller særlig viktige*. Jeg synes dette ikke er en god erstatning. I den utstrekning utkastets regel ivaretar

særlige hensyn som ikke blir ivaretatt etter gjeldende lov mener jeg det er bedre å erstatte den med en tilleggsregel, se neste pkt. 6.4.

Innledningen - de første 16 ordene - i § 30 tredje ledd etter utkastet er uproblematisk, når det kreves tilslutning fra alle sameiere ved vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt om oppløsning av sameiet.

Hovedspørsmålet i det følgende er derved om utvalgets forslag om endring av *hovedregelen* i § 30 tredje ledd fortjener tilslutning. For å avgjøre dette må man vurdere nærmere innholdet, såvel som fordeler og ulemper ved de alternativene som foreligger.

Når det gjelder forståelsen av *gjeldende rett* etter dagens hovedregel, mener jeg at dagens regel som setter vedtaket i forhold til sameiets *karakter*, forstått på en riktig måte er både nyansert og tilstrekkelig dynamisk til å gi en rimelig grense for sameiermøtets myndighet - med mulig unntak for noen av tiltakene under § 30 annet ledd g som er omtalt foran i pkt 6.2 og kanskje under mitt forslag til § 30 fjerde ledd; vel å merke så lenge regelen suppleres med alminnelige prinsipper om myndighetsmisbruk, likebehandling og mindretallsvern, som omhandlet i § 32. Det finnes lite rettspraksis om bestemmelsen; jeg kjenner bare en lagmannsrettsavgjørelse der § 30 tredje ledd er uttrykkelig, prejudisielt, anvendt (LB-2004-6970) og en annen som reelt kan forstås som et tilfelle under regelen - der § 30 kanskje kunne vært påberopt; se LB-2002-36. Dette kan tyde på at slike spørsmål sjelden oppstår, og at regelen idag er god nok.

Utvalget foreslår som erstatning herimot en regel om at vedtak som er *særlig inngripende eller særlig viktige* krever tilslutning fra samtlige sameiere. Jeg synes ikke dette er en forbedring, hverken formelt (uttrykksmessig) eller materielt; både fordi de uttrykkene som brukes er så løse at de er unødig konfliktskapende, og fordi regelen selv tolket på en god måte er for streng.

Et spørsmål som ikke berøres i utredningen, men lett kommer på spissen med utvalgets regelutkast, er hva som skal regnes som *tilslutning*.

Første del av hovedregelen handler om vedtak som *er særlig inngripende*. Formuleringen sier nok noe om at det som rammes er vedtak med betydelige negative konsekvenser for en eller flere sameiere. Men samtidig er regelen uklar - og det kan tenkes tilfeller hvor den blir for streng.

Hensikten med dette kriteriet er åpenbart å lage en parallell til forslaget om nytt 2 punktum i § 30 annet ledd g - for tilfeller hvor en eller flere enkeltsameiere *rammes* særlig hardt av tiltaket (= hvor det i en forstand *griper inn* i deres faktiske materielle eller øvrige *tilværelse* - situasjon - i sameiet på en særlig negativ måte), uten at det medfører spesielt en særlig direkte økonomisk belastning for dem/vedkommende, og uten at det rammes av mindretallsvernet i § 32.

Det er lett å ha sympati for en slik regel. Men en grunn til dette er nok at man som eksempel på slike tiltak intuitivt ledes mot å tenke på inngrep som samtidig fremstår som objektivt eller subjektivt sett som urimelige, kanskje endog som overgrep mot den enkelte, mens man nedbetoner tiltakets mulige saklighet, slik at man reelt nærmer seg myndighetsmisbrukstilfellene. Et grunnproblem er derved hvilket *perspektiv* man skal bedømme tiltak etter.

For å se hva regelen innebærer og hvilket behov det er for den, må man tenke tilfeller hvor vedkommende tiltak sett fra sameiets/de øvrige sameiernes side

fremstår som *saklig*, kanskje endog som *nødvendig* (som ikke unødig) og *ikke urimelig*, samtidig som det likevel rammer en sameier særlig fremfor andre. Den situasjonen som her er beskrevet minner for så vidt om situasjonen omhandlet i grannel § 2 fjerde ledd, og også i sameiel. § 4 fjerde ledd. En viktig forskjell er likevel at tiltaket etter naboloven og sameieloven fremdeles kan foretas, (etter sameieloven vel å merke med mindre det dreier seg om avhendelse eller bortleie - se sameiel. § 4 tredje ledd), men slik at det etter de lovene utløser en erstatningsplikt, mens tiltaket etter utkastets regel overhodet ikke kan foretas, uten etter tilslutning fra samtlige sameiere.

Såvidt jeg kan se vil en slik absolutt forbudsregel - med et ubetinget krav om alle sameieres tilslutning - være for streng, dvs at den fremstår som en overreaksjon for de særlige tilfellene den gjelder for. Det man heller bør etablere med tanke på slike tilfeller, er etter min mening en form for mellomløsning, svarende til løsningen etter naboloven og sameieloven, se om dette nedenfor i pkt. 6.4.

Annen passus handler om vedtak som *er særlig viktige*. Dette er en uklar og samtidig overdrevent vidtrekkende regel.

Hensikten med den kan man se: Først og fremst handler det om å ramme vedtak utenfor sameiets formål eller som innebærer en vesentlig endring av sameiets karakter - og som derfor fremstår som særlig viktige i en negativ forstand. Ut over dette handler det åpenbart om å ramme tilfeller hvor sameiets organer blir for grådige eller storslåtne i sin iver etter å fremme sameiets eller sameierens interesser - og derved går ut over det som et mer nøkternt sameiermøte ville tillate.

Men den uttrykksmåten utvalget har valgt går langt ut over dette. Tatt på ordet rammer uttrykket ikke bare det som er nevnt, men også former for symbolsk, nominell, ideell eller annen *prinsipiell* viktighet - som for den enkelte kan være avgjørende nok. Den rammer selvfølgelig materielle tiltak *utenfor* sameiets formål, men den kan også ramme tiltak som ligger godt *innenfor* det, ja selv tilfeller hvor vedkommende tiltak fremstår som avgjørende (som særlig viktig) for sameiets videre liv i en positiv forstand - og kanskje derfor er uttrykkelig nevnt i formålet eller vedtektene forøvrig. Dette betyr at regelen uansett må tolkes innskrenkende for å virke på en god måte (slik også utvalget selv innrømmer). Men også etter en slik nærmere tolkning virker det på meg som den vil være mer konfliktskapende enn avklarende.

Sammenlagt fremstår de foreslåtte kriterier som en overreaksjon på tenkte tilfeller av urimelige vedtak. Det er mulig å tenke at regelen kan misbrukes av en sameier til å lamme selv saklige og fornuftige tiltak i sameiet - eller til å skaffe seg urimelige fordeler på fellesskapets bekostning ved å si nei. Sammenlignet med dette er lovens gjeldende regel god nok, ja bedre egnet til å ivareta de hensynene som er omtalt.

6.4. § 30 tredje/fjerde ledd (forts.): En tilleggsregel om tiltak som rammer enkeltsameiere særlig hardt

Enten man godtar utvalgets utkast til § 30 tredje ledd eller ikke, mener jeg det er behov for en særregel om adgang for sameiet til likevel å treffe vedtak som rammer

enkeltsameiere særlig hardt, mot erstatning til vedkommende. Det synes best å ha en slik regel i en egen bestemmelse, som et § 30 *fjerde ledd*.

Det er nærliggende å hente inspirasjon fra tilsvarende regler i alminnelig sameierett og naborett. *Sameiel. § 4 fjerde ledd* sier at dersom et flertallsvedtak fører "til skade for nokon eigarane på bruk, utnytting, eller anna som han har rett til i sameiega, skal han ha like for tapet". En litt svakere regel gis i *grannel. § 2 fjerde ledd* (fra 1989), som angir at et tiltak som for så vidt er ventelig eller vanlig, likevel *kan regnes som urimelig* (og derved som ulovlig etter § 2 første ledd), "så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar." Kjernen i reglene er at *tiltak som rammer en enkelt person eller persongruppe på en særlig inngripende måte*, og som etter andre regler i utgangspunktet ville være tillatt, likevel kan være forbudt, men samtidig slik at det eventuelt kan tillates mot erstatning.

Det kan diskuteres hvilke *situasjoner* regelen nærmere bør ramme. Det mest praktiske tilfeller som bør høre under regelen er nok vedtak om bygging eller andre særlige *fysiske tiltak på fellesareal*, etter § 30 annet ledd a, som medfører enten at den bruksretten enkeltsameiere har etter § 19 første ledd blir vesentlig innskrenket, eller som rammer bruken av særarealer på en særlig måte - så som ved (varig) endring av lysforhold, innsyn, støy eller annen forurensning. Antakelig bør regelen også kunne ramme enkelte andre disposisjoner under § 30 annet ledd. Alt i alt har jeg valgt å formulere regelen som gjeldende generelt for *vedtak om tiltak*.

Et mulig tiltak under § 30 annet ledd c kan være erverv av en naboeiendom til bruk som parkeringsplass nær opp til en av sameierne.

Regelen sikter først og fremst mot konkrete *enkeltiltak* - men den kan også ramme visse *generelle vedtak*.

Tiltaket vil mest praktisk være et tiltak i regi av sameiet selv. Men det kan også være tiltak i regi av andre - i forlengelse av innrømmelse av en særrett til bruk etter § 30 annet ledd d, se nedenfor. Uten at det trenger å sies uttrykkelig, må regelen kunne anvendes tilsvarende når sameiet bevisst unnlater å protestere mot et tiltak på en naboeiendom, som sameiet ellers med stor sannsynlighet ville kunne forhindre.

Ikke ethvert vedtak som nevnt bør rammes. Dette følger allerede av hovedreglene i § 30 annet ledd, som i utgangspunktet tillater at de der nevnte vedtakene kan treffes med kvalifisert, 2/3 flertall. Det som skal rammes, er tiltak som er *særlig inngripende*, ved at de *rammer en enkelt sameier på en særlig belastende måte* - så vedkommende får betydelig forverring av bruksforholdene, uten at tilfellet uten videre rammes av mindretallsvernet i § 32. Det er naturlig å formulere regelen slik at den i utgangspunktet sikter mot tilfeller hvor *en enkelt sameier* rammes. Men den vil også kunne brukes i tilfeller hvor to eller *flere*

rammes - forutsatt at de alle oppfyller vilkårene regelen setter. Den nærmere avgrensning av regelen, herunder avgjørelsen av om tiltaket er særlig inngripende og rammer en enkeltsameier som nevnt, må bero på et *skjønn* svarende til skjønnnet etter grannel. § 2 fjerde ledd og sameiel. § 4 fjerde ledd, som også vil inneholde en samlet vurdering av tiltakets *rimelighet/urimelighet*, både generelt og med henblikk på den/dem som rammes særskilt av det.

Sameiel. § 4 fjerde ledd gjelder umiddelbart når vedtaket fører til skade for *nokon av sameigarane* - men kan klart også brukes når to eller flere enkeltsameiere rammes. Grannel. § 2 fjerde ledd gjelder uttrykkelig også når flere rammes - der formulert som "ein avgrensa krins av personar". Det er samtidig klart at jo større gruppen av rammede er, jo mer rimelig vil det ofte være at de må finne seg i tiltaket.

Bestemmelsene i sameiel. og grannel. forutsetter, hver på sin måte, at det skal mye til før vilkårene anses oppfylt: Sameiel. § 4 fjerde ledd fremstår umiddelbart som en tilnærmet objektiv regel. Men den kommer ikke til anvendelse i alle tilfeller hvor tiltaket medfører *ulempe*, for enkeltsameiere, den krever at tiltaket er til *skade* for vedkommende, *på bruk, utnytting, eller annet* som han *har rett til* i sameiet, og avgjørelsen av hvilken rett til utnytting osv. den enkelte har beror på skjønnsregelen i § 3 første ledd. Regelen i eisl. § 30 bør kanskje begrenses tilsvarende, aller først ved et skille mellom skade og ulempe, samtidig som det må medgis at grensen mellom skade og ulempe ikke er helt skarp. (Et bilde: Det å miste sol er umiddelbart bare en ulempe. Men dersom det medfører redusert plantevekst kan det også sees som skade.) Et *skjønn* svarende til sameiel. § 3 første ledd finnes i eisl. § 19 første ledd - og vil tilsvarende være innbakt i formuleringen "betydelig forverring av bruksforholdene". Grannel. § 2 fjerde ledd angir på sin side ikke bare et vanskelig *skjønn* ved å kreve at tiltaket medfører en *betydelig* (monaleg) *forverring* av bruksforholdene, men overlater også avgjørelsen i siste instans til retten, ved å si at tiltaket selv da bare *kan* regnes som urimelig. Om et krav om *økonomisk* tap, se straks nedenfor.

Det kan diskuteres hva *rettsvirkningene* bør være om regelen utløses. Først og fremst kan det spørres om regelen bør begrenses til å gi *erstatning* i en vanlig forstand, for *økonomisk* tap. I min formulering har jeg valgt å bruke en formulering svarende til sameielovens uttrykk, hvorefter den skadelidende sameier skal ha *like for tapet*. Jeg forutsetter at uttrykket etter omstendighetene kan tolkes vidt - så det fanger opp objektive urimeligheter skapt av sameiermøtets vedtak på en god måte ved erstatning eller tildeling av en annen fordel for den rammede, - uten at vedkommende med dette, dvs ved å motsette seg tiltaket, skal kunne "sko seg" på det. Regelen bør utformes slik at om erstatning e.l. ikke gis, så kan tiltaket heller ikke gjennomføres. I denne situasjonen blir følgen altså som forutsatt i utvalgets utkast til § 30 tredje ledd.

Sameiel. § 4 fjerde ledd sier at i tilfeller som omfattes av regelen, skal den skadelidende sameier ha *like for tapet*. Det er uklart om dette skal forstås som en begrensning til erstatning for økonomisk tap. Loven bruker ikke her, som i § 17 annet ledd eller som i nabol. § 9, det klassiske ordet for erstatning - "skadebot". Dette kan forstås slik at det i de tilfellene som er nevnt er mulig å gi erstatning i videre forstand, i form av et økonomisk motstykke, både om tapet ikke er umiddelbart økonomisk - bare ideelt eller følelsesmessig - på linje med en menerstatning etter skadeserstatningsloven, og ved at skadelidte tilbys en annen fordel - som et slags vederlag for tapet.

En tilsvarende mulighet er gitt i *grannel. § 10 annet ledd*, om *vederlag* som et alternativ til retting (=forbud mot tiltaket og gjenoppretting av en tidligere tilstand) og erstatning, for tilfeller hvor en retting "kom til å valde så store utlegg eller tap elles at det klært stod i mishøve til gagnet" og "det ikkje er noko nemnande å leggja tiltakshavaren til last".

7. ENDRINGER I LOVENS KAP. VII. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

7.1 § 43: Representasjon

Utkastet inneholder her en åpenbar redigeringsfeil, idet det etter tilføyelsen av et nytt annet punktum i første ledd, ikke foretas en tilsvarende endring av henvisningen i tredje ledd, se mitt lovutkast.

8. SPRÅKFORM

En siste kommentar, når det gjelder språkform: Med de ordformer utvalget har valgt i utkastet, kommer loven til å fremstå med en merkelig blanding av språkformer. Jeg sikter her særlig til ordformene frem/fram og begrensning/begrensing. Kanskje bør departementet foreta en opprydning i dette - i retning av mer enhetlighet.

Gjeldende lov bruker visstnok konsekvent bokmålsvarianten *fram* (og tilsvarende "framgår"), mens utvalget like konsekvent har brukt riksmålsvarianten *frem*, se f.eks. § 7 henholdsvis første og femte ledd. Samtidig - og paradoksalt - benytter gjeldende lov ordformen *begrensning* - som vel må forstås som en riksmålsvariant, mens utvalget systematisk foreslår *begrensing*, som vel må forstås som en bokmålsvariant; se f.eks. henholdsvis § 22 tredje og fjerde ledd. Også valg mellom ordformene *unødvendig* og *unødig* kan diskuteres, se henholdsvis på den ene side utk. § 16 annet ledd tredje pkt og § 17 tredje ledd første pkt og på den annen side § 25 annet ledd.

Det beste er kanskje å respektere den gamle lovtekstens språk, ved å endre utkastet tilsvarende, eventuelt gjøre også den mer konsekvent ved å erstatte *begrensning* med *begrensing* ... ?

9. ALTERNATIVE FORSLAG TIL LOVTEKST

Forklaring av angivelsesmåter:

Deler av lovteksten i gjeldende lov som foreslås beholdt uendret både i lovutkastet i NOU 2014:6 og her, er umerket. Deler av lovteksten som foreslås fjernet i lovutkastet men beholdt uendret her er satt i **fet skrift**. Endringer fra lovutkastet som foreslås beholdt her, er bare angitt med *kursiv*. Endringer foreslått her som tillegg eller alternativ til eller ved språklige endringer av lovutkastet er fremhevet ved understreket kursiv. Endringer foreslått her i forhold til loven men som ikke er foreslått i utkastet, er fremhevet ved understreking.

Til lovens kap. II. Seksjonering

§ 6 første ledd skal lyde:

Til hver sameieandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenhetens hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang. **Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.**

§ 6 nytt niende ledd skal lyde:

Seksjonering som medfører en oppdeling av eiendommen i strid med en avtalt og tinglyst leierett kan bare gjennomføres med samtykke fra leietakeren.

Ny § 11 a skal lyde: [NB: Hvis nåværende § 18 ikke beholdes]

§ 11 a. Leier som ikke kjøper seksjon

Leier, herunder leietaker som har fått men ikke akseptert tilbud om kjøp av seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen, også etter seksjoneringen. Bytterett etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 32 a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

Til utk. Kap. III Reseksjonering

I § 13 Reseksjonering, skal nytt fjerde ledd lyde:

I tilfeller hvor utformingen av en tilleggsdel eller annen særrett for en seksjonseier er til særlig ulempe for en eller flere sameiere kan sameiet etter vedtak i sameiermøtet med 2/3 flertall begjære omdannelse eller avløsning av retten etter reglene i lov 29 november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom §§ 6 og 7, jfr §§ 18 og 19. § 14 første ledd første ledd første, tredje og fjerde punktum gjelder tilsvarende, idet skjønnsorganet etter servituttl § 18 trer i kommunens sted. Sameiet bærer alle kostnader ved tiltaket, men kan utligne disse på sameiere som tilgodeses av reseksjoneringen.

Til lovens kap. IV. Forholdet mellom sameierne ...

§ 15 femte ledd tredje punktum skal lyde:

Begrensningen i § 6 annet ledd tredje og fjerde punktum gjelder tilsvarende.

§ 16 første ledd første punktum skal lyde:

Sameierne plikter å vedlikeholde bygningen, utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner på forsvarlig vis for å forebygge skader på fellesareal og de enkelte bruksenheter og slik at (...) ulemper for den enkelte sameier unngås.

§ 16 annet ledd annet og tredje pkt skal lyde:

Sameierne har rett til å føre nye slike nødvendige installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for vedkommende sameier. En sameier plikter å gi adgang til bruksenheten for utføring av installasjoner og vedlikehold som nevnt, og for ettersyn i anledning vedlikehold, reparasjon eller utskifting.

§ 17 første ledd første punktum skal lyde:

Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis (...) med henblikk på å forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter, og slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameier.

§ 20 skal lyde:

§ 20 Krav mot *bakre ledd*

En sameier eller styret kan gjøre sitt krav etter § 18 og § 19 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Det gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 18 eller § 19 kan gjøre krav gjeldende mot vedkommende tidligere avtalepart.

§ 22 femte ledd skal lyde:

Eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av boligseksjon fra eier som nevnt i tredje ledd til leier av seksjonen.

Til lovens kap. V Beslutningsmyndighet

§ 30 annet ledd pkt g skal lyde:

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Fører tiltaket med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygden, kan det bare gjennomføres med tilslutning fra disse. Dette gjelder ikke hvis tiltaket har et særlig grunnlag, i sameiets formål, i særlig vedtektsbestemmelse eller i annet tidligere vedtak gjort av sameiermøtet, og bestemmelsen er truffet med tilslutning fra alle daværende sameiere.

§ 30 tredje ledd skal lyde:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, *om oppløsning av sameiet* samt vedtak som **innebærer vesentlig endring av sameiets karakter**, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 30 nytt fjerde ledd skal lyde:

Vedtak om tiltak etter som er særlig inngripende ved å føre til en betydelig forverring av bruksforholdene for en sameier, kan ikke gjennomføres uten at vedkommende får like for tapet.

Til lovens kap. VII. Styre og forretningsfører

§ 43 tredje ledd første punktum skal lyde:

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum.

Oslo, 15/12-14

(sign.)

Gert-Fredrik Malt