

Fra: Førsteamanuensis Em. Gert-Fredrik Malt,
Institutt for Privatrekt, Jur. fak., UiO.
E-post: <g.f.malt@jus.uio.no>

Oslo, 1. september 2019 (Rev. 11/9-19)

til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, Oslo

HØRINGSINNLEGG

til Høringsnotat 3/5-2019 om Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova. Særlig om hyblifisering etter eierseksjonsloven.

1. INNLEDNING

1.1. Jeg¹ viser til Høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 3. mai 2019 - saksnr. 19/2116, med forslag til endringer i plan- og bygningsloven, i eierseksjonsloven og burettslagsloven, i det følgende omtalt som *Høringsnotatet*.

I dette høringsinnlegget vil jeg kommentere Høringsnotatets Del 2 om *Korttidsutleie og hyblifisering*, og spesielt forslagene som gjelder såkalt *hyblifisering* i notatets kap. 6, med forslag om endring i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. Jeg vil konsentrere meg om den *privatrettslige* tilnærmelsen til emnet, som i Høringsnotatet munner ut i et forslag om endring i *eisl § 49 annet ledd*.

I pkt. 2 vil jeg si noe mer om hva hyblifisering er, og om problemene som hyblifisering skaper. I pkt. 3 vil jeg såvidt kommentere forslagene om endringer i plan- og bygningsloven. I pkt. 4 vil jeg si noe mer om behandlingen av hyblifisering og mer generelt om former for ombygging etter gjeldende eierseksjonsrett, med sikte på en vurdering av behovet for en tilleggsregulering. I pkt. 5 vil jeg si noe om behovet for tilleggsregler og om foreliggende forslag om slike regler; derunder om departementets forslag om endring i eierseksjonsl § 49 annet ledd.

1.2. I høringsinnlegget vil jeg *også se hen til* andre lover enn plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven, så som til eldre eierseksjonslover og noen andre tingsrettslige lover. Jeg vil også i noen utstrekning vise til noen eldre lovforarbeider, til rettspraksis og til juridisk litteratur.²

¹ Jeg har bakgrunn som forsker og lærer i Husromsrett (boligrett), derunder eierseksjonsrett, ved Det juridiske fakultet, Univ. i Oslo. Samlet har jeg arbeidet med emnet i mange år.

² *Forkortelser*: - Lower: *Eisl 83* = lov 4/3-1983 nr. 7 om eierseksjoner. *Eisl 97* = lov 23/5-1997 nr. 31 om eierseksjoner. *Eisl* (evt *eisl 2017*) = Lov 16/6-2017 nr. 65 om eierseksjoner. *Sameigel.* = Lov 18/6-1965 nr. 6 om sameige. *Grannelova* = Lov 16/6-1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar. - Forarbeider: *NOU 1980:6*. Eierleiligheter. *Prop. 48* = Ot. prop. nr. 48 (1981-82) Om lov om eierseksjoner. *Prop. 33* = Ot. prp. nr. 33 (1995-96) Om lov om eierseksjoner. *Prop. 39* = Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner. - Juridisk litteratur: *Hagen o.a. 1999* = Ørnulf Hagen o.a.: Eierseksjonsloven. Kommentartutgave. Oslo 1999. *Hagen o.a. 2008* = Ørnulf Hagen o.a.: Eierseksjonsloven. Kommentartutgave. 2. utg. Oslo 2008. - Andre dokumenter: *Malt-Notat 2017* = GF. Malt. Notat av 20/2-2017 til Stortingets kommunal- og forvaltningskomite om forslaget til ny

2. HYBLIFISERING

2.1. Hybler

Jeg er i utgangspunktet enig med departementet i dets forklaring av *hybel*-begrepet; ved at man som hybel regner *enkeltrom* i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor leietakeren (hybelboeren) deler kjøkken, bad og toalett enten sammen med andre hybler, eller med brukeren av primærboligen³. Hybelen er samtidig en del av boligen (samme boenhet/bruksenhet) og inngår i samme branncelle. Leietakerne tenkes normalt som fremmede/uavhengige i forhold til hverandre og til utleieren, ved at de ikke inngår i samme husstand.

I en videre forstand kan man som hybler også regne visse *større boenheter*, i form av *større hybler og hybelleiligheter*, som består av *flere rom*, som eventuelt har kjøkken, bad og/eller toalett i bruksenheten, eller som har enerett til bruk av ett eller flere slike rom i leiligheten. Avgjørende for at bruksenheten fremdeles skal regnes som hybel i slike tilfeller er at bruksenheten ikke har egen inngang eller ikke er fysisk adskilt fra øvrige boenheter i leiligheten - se Byggesaksforskriften § 2-2⁴.

Om en leilighet deles i flere selvstendige bruksenheter i byggesaksforskriftens forstand er vi utenfor hybelbegrepet - også om bruksenhetene ikke etableres som nye seksjoner ved reseksjonering. (Men i praksis kan lignende problemer oppstå også i slike tilfeller.)

2.2. Hyblifisering

Jeg regner her som *hyblifisering* det at en (typisk stor) leilighet, som i utgangspunktet er beregnet for en husstand, omdannes til en leilighet med flere hybler, til bruk for flere personer, ved *ombygging* og/eller ved *tilrettelegging* på annen måte.⁵

Ordet *ombygging* bruker jeg her i utgangspunktet i en vid forstand, så det omfatter både mindre bygningsmessige endringer, f.eks. oppsetting eller flytting av en lettvegg, og større endringer - enten endringen direkte griper inn i bygningsstrukturen eller andre fellesarealer eller ikke; se nærmere i punkt 4.3 og 4.4. I noen utstrekning vil jeg for tydelighets skyld omtale ombygging i denne vide forstand som *endringer*.

Hyblifiseringen foretas typisk i en situasjon hvor seksjonseieren ikke selv bor i leiligheten, og hvor alle hyblene leies ut; dvs hvor hybelutleien innebærer utøvelse av *næring* (næringsmessig utleie). Hensikten er normalt å aktualisere et inntektspotensial for bruksenheten.

eierseksjonslov i Prop. 39 L (2016-2017). *Juristgruppe-notat. 2017* = Ny eierseksjonslov (Prop 39 L) - Hyblifisering og korttidsutleie. - Notat av 22/3-2017 til Stortingets Kommunal og forvaltningskomite, fra en Juristgruppe [bestående bl.a. av repr. for Huseiernes Landsforbund, NBBL, Leieboerforeningen og Oslo kommune]. Notatene kan fås ved henvendelse til meg.

³ Høringsnotatet punkt 6.6, s. 60

⁴ Forskrift om byggesak 26/3-2010 nr. 488, med endringer pr. 1/12-2018

⁵ Forklaringen svarer omtrent til forklaringene i Innst. 308 L (2016-2017) punkt 3,1 og i Høringsnotatet pkt 6.2 (s. 52).

Hyblene kan være myntet på langtidsleie - men hyblifisering vil ofte enten være bevisst knyttet til korttidsleie - eller de vil i praksis bli brukt slik.

Det regnes ikke som hyblifisering at *en eier som selv bor i leiligheten*, etablerer og leier ut en eller to hybler i den.

Det regnes normalt heller ikke som hyblifisering at leiligheten leies ut *i sin helhet*, - heller ikke til flere personer i et stort husstandsfellesskap (kollektiv). Et unntak kan være i tilfeller hvor leiligheten er delt opp i hybler, og hvor et hovedleieforhold for leiligheten som helhet kombineres med enkeltvis fremutleie av hyblene. Det minner også om hyblifisering at leiligheten leies ut i sin helhet, gjennom en rekke korttidskontrakter - ved såkalt korttidsutleie (Air-bnb-utleie), se punkt 4.2.

2.3. Hyblifiseringens problemer

2.3.1. *Problemene* med hyblifisering har nå lenge vært kjent. De ble bl.a. påberopt av flere i høringsrundene om eierseksjonsloven av 2017, både under Høringen i Stortinget og ellers, og de er siden blitt nevnt i forskjellige sammenhenger, både i høringer og i avisomtaler.

Under høringen av Prop. 33 i Stortingets kommunalkomite 14/2-2017 handlet flere innspill om dette, med detaljerte eksempler på ombygginger og problemer; se bl.a. Notat fra Huseiernes landsforbund, en uttalelse fra Alna Bydelsutvalg og en uttalelse fra Vestli Vel, og en uttalelse fra Sameiet Waldemar Thranes gt 60-62 (der 60 % av leilighetene da var utleieleiligheter).

Emnet ble etter det jeg forstår også diskutert under departements høring i februar 2019, før fremsettelse av Høringsutkastet.

2.3.2. *I det enkelte seksjonssameie* bidrar hyblifisering systematisk til en rekke problemer; så som til:

- økt og ofte irregulær bruk av *fellesarealer* (trapper, hage, parkeringsplasser);
- økt bruk av felles *forsyningsanlegg* for strøm, vann, og felles dataanlegg;
- økt og tildels irregulær bruk av *kloakk- og søppelanlegg* - f.eks. ved hensettelse av søppel og gjenstander på fellesområdene;
- og økt *nabostøy*.

Med flere beboere og (avlåste) boenheter kan det oppstå særlige utfordringer for *brannvern* og brannsikkerhet.

Særlig om hyblifiseringen kobles til korttidsutleie kan den også føre til en større grad av *fremmedgjøring* og utrygghet i sameiet, ved at det oftere befinner seg fremmede på fellesarealene, som ikke følger (og kanskje ikke kjenner) sameiets ordensregler og ikke forholder seg til andre som gode naboer.

En underliggende grunn til at problemene oppstår er at beboerne av hyblifiserte leiligheter, enten de er leietakere eller husstandsmedlemmer, ikke føler det samme *ansvaret* som seksjonseierne for eiendommen, for fellesskapet og naboene. Det fører til at de er mindre

tilbøyelige til å bidra til *bomiljøet*, til renhold eller vedlikehold av fellesarealene, og til å overholde ordensregler i sameiet. Sjansen er også større for at de overhodet ikke blir eller bryr seg om å bli kjent med reglene i sameiet. Dette gjelder i enda større grad for korttidsleiere.

Problemene kan systematisk (statistisk) oppstå allerede ved hyblifisering av en enkelt (stor) leilighet. Men de forsterkes i tilfeller *hvor flere leiligheter* er gjenstand for hyblifisering - og i ytterste grad om et flertall av leilighetene i en gård utvikles slik. Problemene forsterkes for såvidt allerede ved den muligheten sameiet ser for seg for ytterligere utbygging, f.eks. ved den usikkerheten som skapes når det gjelder behov for forsterkning av fellesanlegg ved fremtidig utbygging. Alt dette forsterkes enda mer av den muligheten man pr idag har for å omgå reglene om erhvervsbegrensning.

Noen av eksemplene som er blitt nevnt, har vært ekstreme, så som at en enkel leilighet er blitt oppdelt i 10 hybler, eller til hybler med tilsammen 12 eller 16 beboere. Men problemer vil også oppstå i mindre drastiske tilfeller.

En bivirkning av de problemene hyblifisering skaper, kan være at *administrasjonen* av sameiet blir vanskeligere, både ved at det blir vanskeligere og mer arbeidskrevende å treffe vedtak om vedlikehold og oppgradering, og ved at de boende seksjonseierne kvier seg for å delta i styret.

En annen bivirkning av det som er nevnt, kan være at markedsprisen reduseres for de andre boligene i sameiet - som rammes av hyblifiseringen.⁶

2.3.3. Mer helhetlig *samfunnsmessig* kan det umiddelbart sies at hyblifisering bidrar til å lindre bolignøden ved å øke antallet småboliger/hybler, f.eks. til bruk for studenter. Men, som departementet påpeker, kan utstrakt hyblifisering samtidig føre til en *skjevhet i boligmarkedet*, ved at det blir færre ledige egnede store/større boliger for barnefamilier, særlig i sentrumsnære strøk i de største byene⁷.

Den *forringelsen av bomiljøet* som en uhindret hyblifisering kan medføre, kan også være et problem for samfunnet som helhet.

2.3.4. I likhet med departementet kjenner jeg ikke til noen statistikk for *problemets omfang*. Jeg har imidlertid hørt og lest mange omtaler av problemet. Jeg har etterhvert også fått flere henvendelser om spørsmålet. Samlet har jeg inntrykk av at problemet er tydelig tilstede, iallfall i Oslo, og at det haster med å gjøre noe med det.

⁶ Se Høringsnotatet s. 54.

⁷ se Høringsnotatet punkt 6.4.3 s. 56

3. KORT OM OFFENTLIGRETTLIG REGULERING IDAG, ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Hyblifisering reguleres idag delvis offentligrettslig gjennom reglene i plan- og bygningslovens med forskrifter; derunder av viktige regler som gir kommunene en viss innflytelse på bygging og bruk av husrom til bolig- og næringsformål. Se om dette i Høringsnotatet punkt 6.3.2.

Ett slikt regelsett er reglene om *planbestemmelser*, etter reglene om arealplan i pbl § 11-9 nr. 5, jfr § 31-6, og etter reglene om reguleringsplaner i pbl § 12-7 nr. 2.

Et annet regelsett om dette er reglene om *søknadspliktige bruksendringer* i pbl § 20-2, jfr § 20-1 første ledd bokstav d, jfr byggesaksforskriften § 2-1 a.

Jeg går ikke nærmere inn på detaljene her. Jeg er enig med departementet når det sier at "det er viktig at kommunene har egnede verktøy for å kunne hindre uønsket hyblifisering. Gjennom plan- og bygningslovgivningen er det i tillegg mulig å ivareta andre viktige hensyn, som hensyn til bokvalitet, sikkerhet og utnytting av boligmassen."⁸ Og at det derfor er ønskelig å beholde og kanskje videreutvikle regler som her nevnt.

4. HYBLIFISERING ETTER GJELDENDE EIERSEKSJONSRETT

4.1. Innledning

4.1.1. Her i punkt 4 vil jeg si noe om retten til "hyblifisering" og om begrensninger i retten ut fra gjeldende eierseksjonsrett, med bakgrunn først og fremst i alminnelige regler om ombygging i seksjonssameier. Et hovedformål med redegjørelsen er å klargjøre i hvilken utstrekning det allerede finnes begrensninger finnes i adgangen til hyblifisering, og om begrensningene er lette å finne og anvende, for ut fra det å vurdere behovet for en særregulering av emnet.

Redegjørelsen i Høringsnotatet på dette punktet er knapp; se særlig Høringsnotatet s. 52-54. Reglene er heller ikke omtalt i noen særlig utstrekning, hverken i forarbeidene til 2017-loven eller til tidligere lover, eller i juridisk litteratur. Rekkevidden av reglene dessuten er lite kjent og delvis misforstått. Samtidig er det viktig å kjenne reglene og deres rekkevidde for å vurdere behovet for presiseringer og andre tillegg til loven. Alt dette tilsier at det er behov for å si noe mer i detalj om emnet.

4.1.2. *Utgangspunktene* er disse: Etter *eierseksjonsloven § 24 første ledd* annet punktum, kan en seksjonseier som utgangspunkt fritt *leie ut* sin egen seksjon eller deler av den, til hvem og hvor mange hen vil, se nærmere i punkt 4.2.

Det er også antatt at en seksjonseier som utgangspunkt "fritt" kan foreta mindre ("enkle") indre *bygningmessige endringer* inne i boligen, derunder også endringer med formål å tilrettelegge for utleie; se punkt 4.3 nedenfor.

⁸ Høringsnotatet s. 56.

Loven og eierseksjonslovens system, setter eller muliggjør imidlertid samtidig *begrensninger* for retten til utleie og til ombygging. Særlig viktige er de begrensninger som har å gjøre med inngrep i *fellesarealer* knyttet til bruksenheten, se punkt 4.4. Men også andre regler i loven kan gi begrensninger i adgangen til hyblifisering, derunder reglene i eisl § 49 annet ledd og eisl § 25 annet ledd; se punkt 4.5 til 4.7.

4.1.3. Reglene om ombygging av bruksenheter og derved også om hyblifisering har i hovedtrekk vært de samme siden etableringen av norsk eierseksjonsrett på 1960-tallet, og etter de tre lovene om eierseksjoner som til nå er kommet: eisl 1983, eisl 1997 og eisl 2017.

Reglene bygger på de alminnelige reglene om sameiernes endring av sameiegjenstanden i alminnelige *sameieforhold* etter sameigelova, lov 18/6-1965 nr. 6. Se særlig sameigelovens § 3 når det gjelder sameiernes rett til å "nytte" sameigetingen, og § 4 når det gjelder flertallets rett til å treffe vedtak om styring og utnytting. Disse reglene gjelder også ved såkalte bruksdelte sameier etter avtale eller etter lovens § 14, med mindre noe annet følger av særlige rettsforhold.

4.2. Kort om rett til utleie og begrensninger i retten

Et hovedformål med hyblifisering er gjerne å legge tilrette for at bruksenheten kan brukes av flere og gjensidig mer uavhengige personer enn den i utgangspunktet var tenkt for, og derved også å muliggjøre en overlatelse av bruksretten til flere slike personer, ved enkeltvis eller kollektiv *utleie* (se punkt 2.1 og 2.2).

Retten til å leie ut, forstått som en form for rettslig rådighet over seksjonen, er uttrykkelig hjemlet i *eisl § 24 første ledd første*, jfr annet punktum.

Ved lov 10/4-2019 nr. 13 (med virkning fra 1/1-2020) er det nå imidlertid med et nytt § 24 *syvende ledd* gitt særregler om begrenset adgang til *korttidsutleie av hele boligseksjoner* i andre sameier enn rent fritidsboligsameier. Reglene vil i noen utstrekning ramme tilfeller av hyblifisering.⁹ Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutninger krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger."

Regelen rammer imidlertid i utgangspunktet bare korttidsutleie av hele seksjonen, ikke korttidsutleie av enkeltrom - heller ikke i tilfeller hvor seksjonen i sin helhet er omdannet til hybler.

Noe kunne tale for å anvende forbudet analogisk på tilfeller hvor seksjonen leies ut i sin helhet ved flere korttidsleieforhold. Men det er ikke klart hvordan en slik analogi skulle utvikles

⁹ Om bakgrunnen for bestemmelsen, og den nærmere forståelsen av den, se Prop. 36 L (2018-2019) punkt 4 (s. 15-27) og s. 34.

praktisk. Og det er heller ikke nødvendig å strekke regelen på den måten, idet forholdet uansett vil kunne rammes som en bruk av seksjonen i strid med formålet, ved at utleien forstås som utøvelse av næringsvirksomhet; se § 25 tredje ledd og nedenfor i punkt 4.5.3.

Retten til utleie kan dessuten i noen utstrekning *begrenses* gjennom vedtektene på annen måte forutsatt at de som berøres av begrensningen (ved begrensningens etablering) samtykker i det; eller gjennom avtale; se eisl § 24 annet ledd og delvis i § 24 tredje ledd. Se noe nærmere i Høringsnotatet s. 53.

4.3. Rett til fysiske endringer i bruksenheten - utgangspunkter

4.3.1. I hvilken utstrekning har en seksjonseier overhodet rett til å bygge om sin leilighet (bruksenhet), dvs til å foreta fysiske endringer i den? I likhet med de tidligere eierseksjonslover av 1983 og 1997, har eierseksjonsloven av 2017 *ingen alminnelig regel* om dette. I den utstrekning en seksjonseier skal ha rett til slike endringer, er retten forutsatt i lovens andre regler.

4.3.2. Et stykke på vei kan en rett til ombygging av seksjonen, forankres i hovedreglene om eksklusiv rett til *bruk* av seksjonen, ved *utvidende tolkning av eisl. § 25 første ledd første punktum*, jfr § 4 bokstav a.

Grunntanken vil da være at om en seksjonseier har eksklusiv rådighet og enerett til bruk av bruksenheten, må hen også ha rett til å legge til rette for bruk, om nødvendig ved fysiske endringer i bruksenheten. I praksis er det visstnok vanlig å forstå regelen slik.

Klassiske eksempler på en ombyggingsrett som vil omfattes av en slik utvidet regel om bruk, gir ombygging i form av fjerning og oppsetting av lettvegger, dvs ikke bærende skillevegger, såvel som endring, reparasjon eller påføring/installasjon av nye gulvbelegg, listverk, membran i våtrom, indre dører osv.

Regelen om seksjonseierens *enerett til bruk* av bruksenheten knyttet til seksjonen har vært ansett som en bærebjelke i eierseksjonsretten siden etableringen av slike rettsforhold på i 1960-tallet, og regelen har vært tatt med som en grunnregel i alle de tre senere lovene om eierseksjoner; se eisl 83 § 1 første ledd; eisl 97 § 1 første ledd annet punktum og § 19 første ledd; og nå eisl 2017 § 4 bokstav a, jfr § 25 første ledd første punktum.

Det har visstnok også vært en utbredt forestilling at det gjelder en regel om fri *ombyggingsrett* innenfor bruksenheten, i forlengelse av den eksklusive retten til bruk.

En slik regel om ombyggingsrett har imidlertid ingen tydelig forankring i *loven* selv. Ikke i noen av de tre lovene om eierseksjoner har det vært gitt en uttrykkelig alminnelig regel om ombygging, heller ikke av bruksenheten selv. En slik regel har heller ingen støtte i sameigelovas bestemmelse om sameiernes rett til "bruk og utnytting" i sameigel. § 3.

Spørsmålet om rett til bygningsmessig endringer i bruksenheten og om rekkevidden av regelen om enerett til bruk har heller ikke vært direkte kommentert i *forarbeidene* til de eierseksjonsrettslige lovene. I forarbeidene til eisl 2017 diskuteres § 25 første ledd første punktum ikke generelt; i Prop. 39 nøyer departementet seg på dette punkt med å hevde at regelen "viderefører 1997-lovens regler om enerett til bruk (...)". I forarbeidene til 1997-lovens § 19 første ledd sier departementet bare at formuleringene i første ledd "innholdsmessig svarer til

sameielovens bestemmelser om retten til bruk av sameietingen, og ved tolkningen bør det tas hensyn til hvordan sameielovens bestemmelser er oppfattet", se Prop. 33 s. 109. I forarbeidene til 1983-loven begrenses omtalen til en setning om at eneretten til bruk "gir (...) seksjonseiereren en rett som stort sett er jevn god med en eiers råderett over sin eiendom", se NOU 1980:6 s. 68.

Den tydeligste omtalen av spørsmålet i *juridisk litteratur* er gitt i kommentarutgaven til loven, Hagen o.a. 2008 s. 165 (som er hentet ordrett fra 1999-utgaven s. 129). Men også der er redegjørelsen knapp. I to enkle setninger hevder forfatterne at "Innenfor bruksenheten står den enkelte sameier fritt til å foreta de bygningsmessige endringer som han måtte ønske, selv om dette rent språklig går ut over uttrykket 'enerett til bruk'. De andre kan ikke motsette seg at det foretas ominnredninger av enhver art så lenge man holder seg innenfor bruksenheten." Deretter gis noen forbehold - se nedenfor i pkt 4.4.1. Setningene gis ingen nærmere begrunnelse.

En setning om "full adgang til å foreta ominnredninger, herunder bygningsmessige endringer, innenfor bruksenheten" er også hevdet av Høyesterett, i *Rt 2004 s. 1711*, på s. 1717 - med en henvisning til Hagen o.a. Men regelens rekkevidde kom ikke på spissen i dommen.

4.3.3. Flere av eksemplene på tillatt ombygging nevnt ovenfor kan også anses forutsatt i *andre regler* i loven.

Mest fremtredende er reglene om seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr eisl § 32 første, jfr annet og femte ledd. Reglene forutsetter åpenbart en viss rett for seksjonseiere til å foreta tiltak i bruksenheten, svarende til den alminnelige plikten og retten til indre vedlikehold og reparasjoner.

En viss rett til ombygging i bruksenheten kan også anses forutsatt i eisl § 25 første ledd tredje punktum, om etablering av ladepunkt for elbil i tilknytning til bruksenheten.

4.3.4. Det som hittil er sagt gjelder i utgangspunktet bare for endringer i selve bruksenheten, med en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. I en viss utstrekning vil det imidlertid også gjelde for eventuelle bruksdelte fellesarealer knyttet til bruksenheten; se pkt 4.4.2.C og 4.4.3.E nedenfor, med videre henvisninger.

4.3.5. Om reglene forstås som her nevnt, er det fremdeles viktig å fastholde at bruk av en bruksenhet er noe prinsipielt annet enn en fysisk endring av den, også om formålet med endringen er å tilrettelegge for en særlig eller utvidet bruk; se videre om dette i punkt 4.8.

4.4. Begrensning ved inngrep i fellesarealer

4.4.1. En viktig alminnelig *begrensning* av seksjonseieres ombyggingsrett, som også kan være aktuell ved ombygging av bruksenheter til hybler ved hyblifisering, er knyttet til sameiets *fellesarealer*: Et selvfølgelig utgangspunkt er nemlig at seksjonseiere ikke har noen rett til å foreta fysiske *inngrep i fellesarealer*, uten samtykke fra sameiet - dvs fra sameiets styre. Dette gjelder også om inngrepets fysiske og praktiske utgangspunkt er et inngrep i bruksenheten selv; så som ved arbeider i denne som tilsynelatende "bare" berører fellesarealer "utenfor" eller "innenfor" den, som kanskje også bare "merkes" av sameieren selv.

En begrensning av ombyggingsadgangen ved inngrep i fellesarealene fremheves også, om svært knapt, i Hagen o.a. 2008, som et forbehold til det de fremhever som hovedregelen om fri

indre ombyggingsrett: Ifølge dem må det nemlig "gjøres den selvsagte begrensning at tiltaket ikke har innvirkning på bygningens konstruksjon eller felles installasjoner som går gjennom bruksenheten (...). Bærende vegger må ikke fjernes eller svekkes og ledninger/røropplegg gjennom bruksenheten må ikke skades." De presiserer imidlertid ikke nærmere hva de mener med "innvirkning" eller mer generelt hvor grensen bør trekkes mellom det tillatte og det forbudte, og de sier heller ikke noe nærmere om sameiets adgang til å gi regler om dette. Etter min mening bør det sies mer om spørsmålet enn de gjør.

4.4.2. Begrepet om *fellesarealer* forstås i denne sammenheng på en teknisk og forsåvidt vid måte. I eisl § 4 bokstav e er fellesareal forklart som alle "de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene".

Om det som sies her, se også Malt: Notat 2017 punkt 3.2.1 (s. 8 flg).

A. Grunnmodellen for *seksjonssameier* etter norsk rett, er at eiendommen med tilhørende bygning er organisert som et delvis bruksdelt sameie, der seksjonseierne ved en *grunnleggende bruksdeling* gis formell enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen med status som bruksenheter med en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, mens resten tilhører sameierne i fellesskap, som fellesareal.

Denne grunnleggende bruksdelingen vil her bli kalt en *primær* bruksdeling. En primær bruksdeling i denne forstand vil komme istand allerede ved en første *seksjonering* av eiendommen, etter eisl § 7, jfr, §§ 10-19, men den kan eventuelt også være nyetablert (i enkelttilfelle) eller videreutviklet ved senere *reseksjonering*, etter §§ 20-22.

Om sekundær bruksdeling, se punkt C.

B. I prinsippet omfatter fellesarealet etter dette alle deler av bygningen og eiendommen som ikke er eller inngår i bruksenhetene ved primær bruksdeling.

Praktisk sett omfatter dette ikke bare ytre eller andre åpne fellesarealer i form av rom eller ytre flater og rom i/på eiendommen, men like mye indre og skjulte (tildekkede eller utfylte/massive) rom, strukturer og elementer i bygning, så som bærende grunnmur/fundament, gulv, tak, indre bærende vegger og bjelker, ytre vegger og ytre vinduer; såvel som felles installasjoner i bygningen, så som heis, rør, ledninger osv., også om slike går gjennom en bruksenhet (se nedenfor); og enten arealet har vært gjenstand for en sekundær bruksdeling eller ikke.

Det man gjerne først og fremst tenker på som fellesarealer, er *grunn*, åpner *flater*, og *arealer/rom*, utenfor og i sameiets bygning og eiendom forøvrig, som som ikke inngår i bruksenhetene, og som derfor disponeres av fellesskapet; se eisl § 4 e, jfr. a og b-d.

Også *vesentlige bygningselementer* så som tak, bærende veggkonstruksjoner o.a. regnes som fellesareal. Dette følger strengt tatt allerede av definisjonene i § 4 e, jfr a - d, men det er dessuten forutsatt i reglene om avgrensningen mellom sameiernes og sameiets vedlikeholdsplikter i eisl §§ 32 og 33, som lar vedlikehold, reparasjon og utskiftning av slike elementer høre under fellesskapet, ikke under den enkelte seksjonseier. Se særlig § 33 første ledd som sier at sameiet skal vedlikeholde alle "utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner", og § 32 sjette ledd om at seksjonseierens vedlikeholdsplikt ikke omfatter "tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner". Viktig er også regelen i § 32 femte ledd om sluk (i våtrom), vinduer og ytterdører, der seksjonseieren vil ha plikt og rett til vedlikehold, men ikke til utskiftning. Grunnen til dette er at disse bygningselementene tenkes å ha to sider - en indre side mot bruksenheten i form av en overflate som seksjonseieren har en særlig interesse av og mulighet for å vedlikeholde, og en annen side mot bygningstrukturen eller mot utsiden, i form av en materiell grunnstruktur som naturlig hører under fellesskapet. Hvor grensen skal trekkes mellom fellesareal og elementer i bruksenhet kan i noen tilfeller diskuteres. Noen flere momenter for sontringen kan hentes fra eisl § 32 annet og fjerde ledd, der det antydes at ikke bare vegg-, gulv- og himlingsplater, men også annet gulvbelegg, varmekabler og membran i våtrom, såvel som rør (frem til fellesledningen), ledninger og sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, regnes som deler av bruksenheten.

Noen deler av bygningen eller eiendommen som ligger utenfor bruksenhetenes hoveddel kan være fysisk utformet eller praktisk øremerket for *særlige bruksformål* til fordel for enkelte seksjonseiere. Eksempler på dette kan være boder, garasjer/garasjeplasser, verandaer (balkonger, terrasser) med utgang fra en bruksenhet og som faktisk er knyttet eksklusivt til denne, og hageflekker. Slike arealer kan ved en opprinnelig eller senere primær bruksdeling være gitt status som formelle tilleggsdeler til bruksenhetene etter § 4 d, slik at de av den grunn ikke regnes som fellesarealer. Men de kan også ha status som bruksdelt fellesareal etablert ved en sekundær bruksdeling som omtalt nedenfor, og som det eventuelt gjelder særlige regler for - se punkt C.

Også *felles installasjoner som går gjennom en bruksenhet* har status som fellesareal, se forutsetningen om dette i eisl § 33 annet ledd første punktum.

C. Deler av fellesarealet som nevnt, som etter sitt formål skal tjene særlige bruksformål til fordel for sameierne, og som ikke ved primær bruksdeling er knyttet til en bruksenhet som hoveddel eller tilleggsdel til den, kan likevel være *bruksdelt* til fordel for enkelte seksjonseiere, som formelt eller praktisk gis en særrett til bruk av arealet. Etablering av særbruksretter i denne forstand skjer ved det jeg her vil kalle *sekundær bruksdeling*.

Sekundær bruksdeling kan skje *formelt* etter egne regler i loven om etablering av varig eller midlertidig særrett til bruk, se tidligere eisl 97 § 19 femte ledd, og nå eisl. § 25 femte og sjette ledd.

Sekundær bruksdeling kan også skje *uformelt*, på forskjellige måter. Et eksempel kan være verandaer (terrasser, balkonger) som fysisk bare har adkomst fra en eller få bestemte bruksenheter - slik at det i praksis bare er disse som kan bruke arealet - og altså uten at arealet er knyttet til bruksenheten som tilleggsdel. I et slikt tilfelle vil vedkommende seksjonseier(e) ha en faktisk enerett til bruk, også uten at retten gis en uttrykkelig formell eller uformell hjemmel, bl.a. ved at andre seksjonseiere ikke har umiddelbar rett til å skaffe seg adgang til arealet. Et annet eksempel gir boder eller parkeringsplasser, som etter en tradisjon eller andre regler i sameiet er eller blir fordelt til bruk for seksjonseierne på en særlig måte, eventuelt til bruk etter tur. Så lenge særretten i slike tilfeller ikke forstås formelt som en "enerett" i den forstand begrepet brukes i loven, er loven ikke til hinder for etablering av slike retter. Sameiet har heller ikke noen plikt til å formalisere slike retter som tilleggsdeler ved seksjonering/ reseksjonering. En svakhet ved slike retter er riktignok at de ikke har den samme beskyttelsen mot senere endringer eller inngrep fra fellesskapets side som retten til tilleggsdeler. Men det betyr ikke at retten er ubeskyttet - den vil fremdeles i noen utstrekning være vernet mot tilfeldige endringer og inngrep både fra enkeltsameieres og fra fellesskapets side, i det minste etter regelen i eisl § 25 første ledd annet punktum. Argumenter mot inngrep fra fellesskapets side kan også hentes fra sameil. § 4.

I utgangspunktet gjelder *alminnelige regler om fellesarealer* og om inngrep i slike fullt ut også for slike sekundært bruksdelte arealer. Men sekundært bruksdelte fellesarealer reiser likevel i praksis noen særlige spørsmål om rett til vedlikehold, ombygging og andre inngrep, som også kan være aktuelle ved hyblifisering, og som jeg vil berøre underveis i høringsinnlegget. Se særlig punkt 4.4.3.E.

D. Selv om det ikke fremgår direkte av eisl § 4 e, er det klart at regelen må tolkes utvidende så man som fellesareal også regner *andre fellesanlegg* utenfor eiendommen, f.eks. om sameiet eier en andel i en vei, et velhus/grendehus eller et parkeringshus.

Også *løsøre* på eller utenfor eiendommen som er knyttet til ("eies av") sameiet, må regnes likt med fellesarealer i lovens forstand.

Dersom arealer som her nevnt er undergitt sekundær bruksdeling, vil rådigheten bli regulert på samme måte som angitt i punkt C.

4.4.3. I prinsippet må forbudet mot inngrep i fellesarealer gjelde for *alle inngrep*, uavhengig av inngrepets art, og enten de for den enkelte seksjonseier fremstår som betydelige/vesentlige eller som små/uvesentlige. Utgangspunktet for inngrep som nevnt her er at den enkelte ikke har rett til å foreta dem, uten først å konferere med fellesskapet, ved styret. Det gjelder også i tilfeller hvor sameiet ikke har fastsatt særlige regler om det som omtalt nedenfor i pkt 4.4.5.

A. Et trivielt eksempel på et tilsynelatende *uvesentlig inngrep* som vil være forbudt om man forstår reglene på en formell og absolutt måte, kan være montering av noe på en bærevegg med spiker eller skruer i denne, eller boring av hull i den. Eksempelet reiser likevel spørsmålet om det er en nedre grense for hva som rammes av regelen. Et stykke på vei antar jeg dette er tilfelle, når det gjelder visse minimale inngrep som nevnt.

En måte å begrunne en slik nedre grense (som unntak fra hovedregelen) på, kan være å etablere en tilsvarende utvidende tolkning som ved bruksenheten, fra reglene om bruk av fellesarealer i § 25 første ledd annet punktum. Det kan hevdes at en helt uskyldig endring av fellesarealer kan forstås som en "bruk" (i utvidet forstand) av dem, som disse enten er "beregnet til eller vanligvis brukes til", eller som ellers "er i samsvar med tiden og forholdene". Det går også an å hevde at det er blitt en tradisjon for å forstå regelen slik, og jeg forstår Hagen o.a. 2008 på samme måte.

Men det er begrensninger for hvor langt et slikt unntak for uvesentlige inngrep kan strekkes.

B. Noen inngrep vil uansett klart ligge utenfor regelen om en fri ombyggingssadgang.

Dette gjelder først og fremst tiltak (inngrep) som innebærer *åpenbare og risikøøkende inngrep* eller *begrensninger* i åpne eller skjulte fellesarealer, så som det å *nyinstallere, fjerne, flytte på, erstatte* eller *skjære gjennom* et bærende gulv, en bærevegg/bærebjelke, en yttervegg, eller sameiets felles tak. Noen tiltak som lett medfører slike inngrep kan være det å legge et rør ned til en kjeller eller en underliggende leilighet, å lage et nytt ventilasjonsanlegg, å bygge en (ny) peis med pipeløp, eller å "forbedre og flytte" et sluk. Slike tiltak må sameiet ha full rett til å forby eller regulere (se nedenfor).

Den regelen som her er hevdet kan sees som et sterkere motstykke (a fortiori) til reglene i *eisl § 33 første ledd, jfr § 32 sjette ledd og femte ledd*, om at seksjonseierens vedlikeholdsplikt ikke omfatter reparasjon eller utskifting av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, med tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Sammenholdt med hovedregelen betyr dette bl.a. at den enkelte seksjonseier heller ikke selv kan lage nye sluk, vinduer eller ytterdører, og ikke kan etablere nye våtrom i leiligheten, uten samtykke fra sameiet.

Noen inngrep som nevnt kan kreve at vedtaket om tillatelse treffes av årsmøtet med kvalifisert flertall, etter reglene i § 49 annet ledd a eller b omtalt nedenfor i punkt 4.5.3.

C. Noen tiltak beveger seg på grensen mellom bruksenheten og fellesareal. I slike tilfeller kan det komme an på tiltakets art, utførelse og omstendighetene ellers hvordan forholdet betraktes.

Et eksempel kan være en endring av røropplegg, elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg eller installasjon av varmekabler for leiligheten, såvel som andre tiltak som forutsetter dype inngrep i bruksenheten. Slike tiltak tenkes etter lovens system i utgangspunktet å finne sted innenfor bruksenheten (jfr *eisl § 32 annet og fjerde ledd* nevnt i punkt 4.4.2), uavhengig av fellesarealene, slik at det evt bare rammes av reglene omtalt i punkt 4.7 nedenfor. Men det kan tenkes at det konkrete tiltaket likevel griper inn i fellesareal på en måte som gjør at det kreves tillatelse fra styret til det etter reglene omtalt her.

D. Det at en *seksjonseier selv mener* at et inngrep i fellesarealer er helt ubetydelig eller at det "egentlig" bare er et inngrep i bruksenheten som ikke på noen måte angår andre, kan ikke i seg selv være nok til å gi vedkommende en "rett" til inngrepet etter § 25. Skillet mellom bruksenheten og fellesarealer må trekkes objektivt - ikke ut fra en angivelse av om tiltakshaveren selv mener tiltaket er uproblematisk eller om noen andre enn seksjonseieren umiddelbart føler seg eller "er" berørt av inngrepet eller ikke.

Dersom et tiltak overhodet griper fysisk inn i et fellesareal, må utgangspunktet være at det er *opp til sameiet å vurdere* hvilken skade eller risiko for skade inngrepet medfører for fellesskapet, og ut fra dette å forby eller regulere det.

E. For ordens skyld nevner jeg at en *utvidet rett til inngrep i fellesarealer* kan være gitt i særlige tilfeller. Særlig praktisk er dette ved sekundært *bruksdelte fellesarealer*. Det kan her være aktuelt å supplere bruksdelingen med en særregulering av plikter og rettigheter mht vedlikehold og også mht inngrep. Mest aktuelt er dette når det dreier seg om arealer eller installasjoner som ikke er vesentlige elementer i sameiets felles bygning, og når bruksdelingen er relativt varig.

Om (sekundært) bruksdelte fellesarealer, se foran i punkt 4.4.2.C.

I tilfeller som nevnt her vil utgangspunktet være at den særretten til bruk m.v. og den avledede rett til tilretteleggelse og ombygging som innrømmes i forhold til bruksdelte fellesarealer, *ikke går lenger* enn den tilsvarende retten til bruk, tilretteleggelse og ombygging som ellers gjelder for bruksenheten.

Ombygingsretten kan også være *mer begrenset* enn retten til ombygging av bruksenheten, siden bruksdelingen jo bare gir rett til bruk av vedkommende fellesareal, og må forstås slik at den da bare gjelder for selve den bruksdelte flaten eller for rommet og ikke for den strukturen som omkranser og avgrenser den, og derfor heller ikke gir noen rett til å endre den - heller ikke i den utstrekning strukturen bare består av lettvegger eller annet lett erstattbart materiale.

Et eksempel: Dersom en seksjonseier "har" en veranda, som ikke har vært gjenstand for en primær bruksdeling, men som nå regnes som et sekundært bruksdelt fellesareal for vedkommende, da er det i utgangspunktet klart at seksjonseieren ikke uten samtykke fra styret har rett til å bygge balkongen inn som en glassveranda. Antakelig har vedkommende heller ikke uten videre rett til å sette opp høyere sideskjermer (mot støy, lys eller innsyn) på rekkverket, da dette regnes som et inngrep i fellesarealet (i tillegg til at det også kan rammes av generalklausulen i § 25 annet ledd). Tilsvarende: En seksjonseier som har en bruksdelt bod eller parkeringsplass, har ikke uten samtykke fra styret foreta fysiske endringer av den ytre strukturen for disse. (Slike begrensninger kan forresten også være aktuelle ved verandaer og boder som har status som tilleggsdeler til bruksenheten.)

Det kan tenkes tilfeller hvor retten går lenger. Men det krever en form for tillatelse fra sameiet, enten generelt ved regler om dette, eller i det enkelte tilfelle.

Loven har noen regler som kan komme inn i enkelte slike tilfeller.

Ved *formell* midlertidig eller varig bruksdeling, så som nå etter eisl § 25 femte eller sjette ledd, sies det i § 25 femte ledd annet punktum og § 25 sjette ledd tredje punktum at det i vedtektene kan fastsettes "nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt", noe som kan åpne for regler også om en utvidet adgang til inngrep i fellesarealer.

Ved *uformell* bruksdeling i andre tilfeller, så som ved faktisk bruksdeling av verandaer, ved tradisjonsbestemt bruksdeling av boder, eller ved bruksdeling av parkeringsplasser, kan lignende bestemmelser tenkes. Noen slike tilfeller omfattes av § 33 tredje ledd, der det sies at det i

vedtektene kan fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. Regelen er mest anvendelig ved former for varig faktisk bruksdeling, så som ved visse verandaer, såvel som i visse tilfeller uten bruksdeling der det faktisk bare er eierne av visse seksjoner som bruker vedkommende fellesareal.

Også ellers kan en seksjonseier bli gitt en utvidet rett til inngrep i (egne) bruksdelte eller ikke bruksdelte fellesarealer ved samtykke fra styret, i det enkelte tilfelle som omtalt i punkt 4.4.4 eller etter generelle regler om ombygging som nevnt nedenfor i punkt 4.4.5. En grense for slike samtykker vil riktignok være gitt med særreglene om kvalifiserte årsmøtevedtak i § 49 annet ledd, se pkt 4.5 nedenfor.

4.4.4. Selv om en viss bruk og tilsynelatende minimale inngrep i fellesarealer i utgangspunktet tillates f.eks. etter en tolkning av § 25 første ledd annet punktum, betyr det heller ikke at det er en rettighet for seksjonseiere som ikke kan påvirkes av felles *disposisjoner i sameiet*. Aller først: I den utstrekning et tiltak overhodet medfører inngrep i fellesarealer, er utgangspunktet at seksjonseieren ikke har rett til å foreta det, uten *samtykke (tillatelse) fra fellesskapet, ved styret, i det enkelte tilfelle*.

Styret må i slike tilfeller kunne kreve tegninger og annen dokumentasjon fra tiltakshaver, som viser tiltakets art og omfang.

I utgangspunktet vil styret i slike tilfeller ha fri *rett til å gi eller nekte samtykke*. Dette gjelder iallfall ved åpenbare inngrep i fellesarealer som nevnt - idet styret da bygger på at seksjonseierne ikke har noen rett til tiltaket. En nektelse kan her ofte også lett begrunnes med at tiltaket åpenbart volder skade eller medfører risiko for skade på eiendommen. Ved små inngrep, som for tiltakshaveren fremstår som selvfølgelig utslag av retten til fri indre ombygging, er det likevel naturlig å kreve at en nektelse gis en saklig grunn - som f.eks. viser til en vurdering av tiltakets risiko, f.eks. ved at tiltaket risikerer å svekke eiendommens bærende elementer. Men dersom det faktisk er på det rene at ombygningen overhodet volder selv en minimal skade på fellesareal, må det være opp til styret å avgjøre om inngrepet skal tillates eller ikke.

I sin vurdering av om det skal gis tillatelse til et inngrep, kan og bør styret foreta en både *individuell og generaliserende og helhetlig vurdering* av om tiltaket, sett i sammenheng med andre lignende eller forskjellige tiltak vil eller risikerere å volde, varig eller midlertidig, en unødig eller urimelig skade eller ulempe for sameiet som helhet eller for enkeltsameiere, i tråd med eisl § 25 annet ledd. Men inngrep som nevnt i pkt 4.4.3.B kan uansett nektes.

Se mer om dette i punkt 4.7. nedenfor. Et eksempel på en midlertidig ulempe som styret kan å ta i betraktning, er ulemper ved støy eller støv under gjennomføring av tiltaket. Dersom inngrep i fellesarealene har følger for anvendelse av *brannvernregler* eller andre offentligrettslige regler til skade eller ulempe for sameiet, gir det også sameiet en grunn til å nekte tiltaket.

Styret kan sette *vilkår* for samtykket, som har saklig sammenheng med tiltaket eller med risikoen for skade eller ulempe ved tiltaket, så som at arbeidet skal foretas uten omkostninger for sameiet, av en autorisert håndverker, på en skånsom måte, i et passende tidsrom, og at det

skal være undergitt sameiets kontroll.

Styret vil i avgjørelsen være bundet av alminnelige prinsipper om *likebehandling* (eisl § 58 annet ledd) og om at myndigheten ikke må misbrukes. Men likhetsprinsippet er ikke til hinder for at styret *endrer sin praksis* over tid, f.eks. ved å sette strengere krav til tiltak etter hvert som flere bruksenheter ombygges eller ut fra den erfaringen man etter hvert har opparbeidet med følger av inngrep og risiko for skade ved inngrep.

4.4.5. Det er også mulig for sameiet, ved vedtak i årsmøtet eller i styret, å etablere *regler for ombygging av og inngrep i fellesarealer*, derunder regler som rammer både større og tilsynelatende små inngrep. Det er klart nok at det å disponere over og tillate inngrep i fellesarealer overhodet er fellesskapets anliggende, og derfor også et emne for mulig regulering gjennom vedtak av årsmøtet eller styret. I praksis vet jeg om mange sameier som har etablert slike regler.

En viktig grunn til å ha slike regler, er *behovet for å kunne øve forhåndskontroll* med ombyggingstiltak før disse blir faktisk gjennomført; særlig med henblikk på sameiere som handler uten å tenke seg godt nok om eller uten å undersøke risikoen for skade ved tiltaket.

I praksis hender det ofte at seksjonseiere overvurderer den "retten" de har til ombygging av seksjonen. Det hender også ofte at seksjonseiere begynner på ombyggingen uten på forhånd å undersøke om den medfører skade eller risiko for skade på fellesarealene; kanskje med en baktanke om at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Selv når sameiet i slike tilfeller ønsker å gjennomføre en streng praksis, med påtale av ulovligheter og med krav om stansning, retting og tilbakeføring av ombyggingsarbeider, er det klart at slike tilfeller er uheldige. Når tiltaket er gjennomført, fører krav om retting eller tilbakeføring til ekstra kostnader og bryderi for alle parter. I noen tilfeller kan ombyggingen medføre en skade på bygningsstrukturer som er uopprettelig. Både ombyggingen og tilbakeføringen av den medfører typisk både støv og støy. Alt dette vil lett føre til ubehag og misstemning i sameiet, der sameier skuler på hverandre, og noen mener at styret må ta affære, mens andre mener at det bør være mer lemfeldig. Dette kan igjen føre til at styret blir mer tilbakeholden i sine krav enn de strengt tatt burde. Samlet tilsier dette at det er en fordel å etablere klare prosedyrer og materielle regler om ombygging på forhånd, så problemet kan unngås før det må løses ved krav, fremfor å vente med å ta konflikten til den er oppstått.

Om muligheten for å lage slike regler også for minimale inngrep og for rent indre ombygginger, se nedenfor og i punkt 4.8.

Slike regler trenger ikke tas inn i vedtektene, og de bør heller ikke tas inn der. De kan fastsettes og endres av *årsmøtet med alminnelig flertall*; men derved også av *styret* alene, jfr eisl § 58 første ledd annet punktum. Styrets vedtak kan overprøves og endres av årsmøtet. Årsmøtet kan også gi generelle rammevedtak om ombygging, samtidig som det overlater til styret å gi utfyllende regler.

Generelle regler om adgang til å foreta mer omfattende ombygginger kan støte an mot reglene i eisl § 49 annet ledd bokstav a eller b, som krever kvalifisert flertall for vedtak om visse ombygginger, se punkt 4.5.1. nedenfor. Det er naturlig å forstå reglene slik at de krever et kvalifisert flertall i hvert enkelt tilfelle, og at slike omfattende tiltak derfor overhodet ikke kan

hjemles i generelle vedtak.

Reglene kan være mer eller mindre liberale når det gjelder inngrep i fellesarealer.

Med det forbeholdet som er nevnt ovenfor om anvendelse av § 49 annet ledd, er det forsåvidt ikke noe i veien for at det gis regler som *utvider rammen* for hvilke ombygginger den enkelte kan foreta uten samtykke fra styret. Antakelig er dette mest praktisk ved ombygging av bruksenheter (hoveddeler), tilleggsdeler eller bruksdelte fellesarealer som befinner seg fysisk tydelig adskilt fra andre bruksenheter i sameiet.

Det kan likevel hevdes at det bør være *en grense for hvor liberale* (tillatende) slike regler kan være, også ut over det som måtte følge av § 49 annet ledd: Aller først er det klart at det, hverken ved bestemmelse i vedtektene eller i andre regler, kan etableres en alminnelig rett til ombygging som direkte påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe i strid med eisl § 25 annet ledd, se nedenfor i punkt 4.7. Men det bør heller ikke være mulig å gi regler som åpner for en fri adgang, uten samtykke fra styret, til å foreta andre åpenbare inngrep i fellesarealer, som nevnt i punkt 4.4.3.B.

Uansett vil sameiermøtet og styret ha full *adgang til å endre reglene* over tid, ved en begrensning av adgangen til ombygging, med virkning for fremtidige (inkludert planlagte) tiltak.

Reglene kan også regulere adgangen til å foreta *minimale inngrep* i fellesarealene; iallfall på den måten at det kreves forhåndssamtykke fra styret til tiltaket.

Et argument for at fellesskapet har en slik kompetanse spesielt i forhold til minimale inngrep gir "sveitser-ost"-argumentet. Selv om ett enkelt inngrep i en bærende struktur i sameiet er ufarlig, trenger det ikke bety at ikke ti, tredeve eller hundre lignende "små" inngrep er det. Systematisk er det selvfølgelig slik at jo flere inngrep som gjøres i en konstruksjon, jo mer svekket blir den, og tilsvarende større grunn kan sameiet ha for å forby inngrepet; og derunder også til å foregripe problemet før det kommer på spissen, ved å gi regler om det.

Et annet argument for det samme, er det erfaringen mange sameier har, med at seksjonseiere som tror at de har full indre ombyggingsrett, har lett for å overvurdere rettens innhold, samtidig som de har lett for å undervurdere følgene og risikoen for fellesskapet ved inngrep i fellesarealer.

En praktisk regel for slike tilfeller kan være å pålegge sameiere en melde- og eventuelt en *søknadsplikt for tiltak*, små eller store, som berører fellesarealer.

Det er også mulig å lage regler som i utgangspunktet *forbyr* alle eller visse typer av inngrep, uten samtykke fra styret.

Likhetsprinsippet gjelder også her, både for vedtak av årsmøtet (jfr eisl § 40 annet punktum), og for vedtak av styret (jfr eisl § 58 annet ledd).

4.4.6. En hyblifisering som innebærer inngrep som er forbudt eller som kan forbys etter det som her er sagt, kan altså kreves stanset ved vedtak av årsmøtet eller styret, allerede etter gjeldende rett.

4.5. Begrensning av hyblifisering etter § 49 annet ledd

4.5.1. Et regelsett som kan ramme visse former for hyblifisering, både i den utstrekning den

gjelder bruksenhetene internt og fellesarealer, er reglene i *eisl § 49 annet ledd*. Bestemmelsen handler om forskjellige tiltak og beslutninger i sameiet som anses som så viktige/ vesentlige/ avgjørende for fellesskapet at de bare kan gjennomføres etter vedtak i årsmøtet med kvalifisert flertall.

4.5.2. Sentral her, er regelen i *§ 49 annet ledd bokstav a*, som krever et slikt kvalifisert vedtak for å ta beslutning om "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet."

Bestemmelsen skjeler ikke mellom tilfeller hvor tiltaket umiddelbart gjelder fellesarealer eller ikke, og den gjelder altså også hvor tiltaket umiddelbart fremstår bare som et tiltak som gjelder den enkelte bruksenhet eller bruksdelte fellesarealer. Siden det gjelder former for fysiske inngrep som i utgangspunktet faller utenfor § 25 første ledd, er det heller ikke grunn til å tolke regelen innskrenkende på dette punkt. Tvertimot: Det kan hevdes at enhver ombygging - og særlig en omfattende slik - i utgangspunktet er noe annet enn både "forvaltning" og "vedlikehold" og derfor også noe annet enn "vanlig" forvaltning og vedlikehold, enten den i utgangspunktet gjelder fellesarealer eller bare den enkelte bruksenhet. At § 49 annet ledd a kan ramme tilfeller av hyblifisering er også hevdet av departementet i Høringsnotatet (s. 53).

Når det gjelder hyblifisering blir spørsmålet alt i alt, hvorvidt den enkelte hyblifisering dels overhodet fremstår som "forvaltning og vedlikehold", og dernest om den fremstår som "vanlig" eller ikke i det enkelte sameiet. Etter ordlyden i bestemmelsen skal det ikke mye til før et tiltak er utenfor det som godtas uten årsmøtevedtak.

I et vanlig sameie vil det å bygge om en fire roms leilighet til fire - eller seks - hybler, vanskelig fremstå som "vanlig forvaltning og vedlikehold". Tvertimot er det all grunn til å anse tiltaket som så særegent i forhold til regelen i § 49 annet ledd a, at det bør rammes av den. Dette må gjelde desto mer om det også handler om inngrep i fellesarealer - enten disse isolert sett er omfattende eller "små". Det er all grunn til å overlate til årsmøtet å ta stilling til slike tiltak.

Dette gjelder både ved vedtak om enkelttiltak, og for generelle bestemmelser om slike tiltak (se punkt 4.4.5 ovenfor).

4.5.3. Noen former for hyblifisering og ombygging kan støte an mot særregelen i *§ 49 annet ledd bokstav b*, om at det kreves vedtak av årsmøtet med minst to tredjedels flertall, bl.a. for vedtak om utvidelse av eksisterende bruksenheter, ved *omgjøring av fellesarealer*.

Det som rammes av bestemmelsen er først og fremst tilfeller hvor en bruksenhet utvides på en måte som innebærer at det *legges beslag på* åpne fellesarealer i form av fellesrom, som omdisponeres til en åpenbar utvidelse av bruksenheten.

Men i prinsippet vil bestemmelsen - sammen med andre bestemmelser i loven - også ramme tilfeller hvor utvidelsen er mindre åpenbar og bare rammer skjulte strukturer - så som at en

særinstallasjon bygges inn i en fellesvegg.

Det er likevel naturlig å forstå regelen slik at den ikke rammer mindre eller uvesentlige inngrep i fellesarealer. For slike inngrep gjelder det jeg sa foran i punkt 4.4.3 til 4.4.5.

4.5.4. I tilfeller hvor ombyggingen gjelder en hel leilighet, med henblikk på næringsmessig utleie av enkelthybler, kan et argument også hentes i § 49 annet ledd bokstav d om endring av bruksenheters formål. Umiddelbart gjelder denne regelen først og fremst tilfeller hvor det ønskes foretatt en formell formålsendring ved reseksjonering, etter eisl. § 21 annet ledd. Men formålet med regelen tilsier at det samme bør gjelde også i andre tilfeller, uten formell reseksjonering. Det at en hyblifisering i realiteten innebærer en formålsendring i strid med eisl. § 25 tredje ledd første punktum, jfr annet punktum, tilsier at § 49 annet ledd bokstav d også må kunne brukes for å ramme tiltaket, dels direkte, og eventuelt indirekte som et moment ved tolkningen av § 49 annet ledd a.

4.6. Hyblifisering og ordensregler - § 28

Departementet nevner som en mulig kilde for begrensninger av hyblifisering, regelen i eisl. § 28 første hold om adgang for årsmøtet til å gi *ordensregler* for eiendommen.

Ordensregler er først og fremst regler om *bruk*. Men i noen utstrekning kan man tenke seg inntatt i ordensreglene også regler om *annen fysisk rådighet*, så som regler om vedlikehold og visse regler om fysisk endring, iallfall når det gjelder fellesarealer.

De kan gjelde bruk av sameiets ytre og åpne fellesarealer, f.eks. om den enkeltes bruk av oppganger, fellesvaskeri, loft, kjeller, have, felles takterrasse, søppelanlegg osv. De kan gjelde sekundært bruksdelte fellesarealer. Men de kan også i en viss utstrekning angå forhold internt i bruksenhetene, så som ved regulering av støy - f.eks. ved bestemmelser om *ro*, dvs om ikke-bråkende støy (f.eks. når det gjelder pianospill og bruk av stereoanlegg, eller ombygging- og vedlikeholdsarbeider), spesielt om natten, på søndager, eller i et begrenset tidsrom om ettermiddagen. Siden ordensregler på denne måten kan begrense utfoldelsesmulighetene for beboerne i gården, vil de forsåvidt også kunne virke begrensende for leietakere ved hyblifisering. Viktigst - og mest praktisk ved hyblifisering - er kanskje regler om søppelhåndtering og om renhold og opphold på fellesarealer, så som ved forbud mot røyking på fellesarealene.

Ordensreglene kan ikke umiddelbart inneholde regler om ombygging som sådan. Men i praksis, i den utstrekning begge typer regler kan fastsettes av årsmøtet med vanlig flertall og av styret, kan man likevel tenke seg ordensregler etter § 28 koblet sammen med andre sameiesatte felles regler om bruk og endring av fellesarealene som nevnt i punkt 4.4, f.eks. i en mer omfattende "håndbok" for seksjonseiere.

En viktig begrensning ved ordensreglene som virkemiddel overfor hyblifisering er at de i utgangspunktet vil måtte fremstå som universelle - ved å gjelde likt for alle i gården. Det er

vanskelig å "øremerke" dem så de spesielt rammer utleieforhold.

4.7. Foreløpig om generalklausulen i eisl. § 25 annet ledd

Også andre regler i eierseksjonsretten kan komme inn som mulige begrensninger av en adgang til hyblifisering, enten denne skjer ved fysisk inngrep i fellesarealer eller ikke.

En viktig slik regel er generalklausulen i *eisl § 25 annet ledd*, om at bruksenheten og fellesarealene ikke må "brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte".

Bestemmelsen knytter an til en *klassisk formulering* i tingsretten, som først kom inn i grannegjerdelova 5/5-1961 § 4 første ledd, og som ble brukt med små justeringer i grannelova § 2 første ledd, i sameigel § 3; og senere i lov 29/11-1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttolva) § 2, såvel som i tidligere eierseksjonslover av 1983 § 11 og 1997 § 19 annet ledd.

Den tydeligste formuleringen finnes i *grannelova § 2 første ledd*, der det heter at "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Grannelova § 2 har også flere supplerende regler som presiserer innholdet i første ledd.

Etter *sameigel § 3* annet ledd er det avgjørende sammensatte vurderingskriteriet for om en rådighet var i strid med loven, hvorvidt den "uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar".

Eisl 2017 § 25 annet ledd svarer som nevnt i utgangspunktet til lignende klausuler inntatt i tidligere *eierseksjonslover* (eisl 1983 § 11 første ledd, eisl 1997 § 19 annet ledd), som igjen samsvarer med formuleringer inntatt i flere tingsrettslige særlover, med i spissen sameigel. § 3. I tråd med dette er det i utgangspunktet naturlig å forstå alle de nevnte formuleringene på samme måte. I eisl 97 § 19 annet ledd som nå er videreført i § 25 annet ledd, fikk regelen riktignok en litt annen ordlyd enn de eldre reglene ved at det fra da tilsynelatende skulle være avgjørende bare om andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig *måte*, mens de andre reglene legger opp til et videre skjønn, der også tiltakets, skadens og ulempens art og karakter ellers kan trekkes inn. Til tross for dette antar jeg at § 25 annet ledd på samme måte som tidligere § 19 annet ledd i utgangspunktet skal tolkes analogt med de andre nevnte reglene, ved at den legger opp til et slikt vidt skjønn som nevnt.

Ved anvendelse av § 25 annet ledd er det ofte naturlig å se hen til hovedregelen om rett til bruk av fellesarealene i *§ 25 første ledd annet punktum*, der det bl.a. sies å ha betydning hvorvidt bruken svarer til det fellesarealene er *beregnet eller vanligvis brukes til*, og hvorvidt den ellers er i *samsvar med tiden og forholdene*". Anvendt på hyblifisering vil et viktig argument da bl.a. være om hvorvidt hyblifisering er noe man ved opprettelsen av sameiet eller etter den senere utvikling rimeligvis måtte regne med og finne seg i, - eller om det tvertimot er noe som bryter så tydelig med forutsetningene for sameiet, at man ikke trenger å måtte finne seg i det. Det at en vanlig familieileilighet bygges om til hybler med sikte på regulær utleie kan lett tenkes å falle på gal side av grensen ved en slik vurdering, og det må gjelde desto mer jo flere hybler det er snakk om. Se mer om dette i punkt 4.8.3 nedenfor.

Dersom § 25 første ledd tolkes utvidende til i en viss utstrekning å hjemle en rett til ombygging, må det være klart at også § 25 annet ledd må tolkes tilsvarende utvidende, så den gjelder for slike tiltak.

Det er klart at mange tiltak som ovenfor er omtalt som ikke tillatt, f.eks. som inngrep i ikke bruksdelte eller bruksdelte fellesarealer, også vil kunne rammes av generalklausulen, fordi tiltaket direkte eller indirekte (gjennom fellesskapet) unødig eller urimelig til skade eller ulempe

for andre sameiere. I prinsippet må det også kunne være tilfelle ved rent indre ombygginger av en bruksenhet (se punkt 4.8).

Det er naturlig å forstå uttrykket "slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe", slik at det ikke bare omfatter tilfeller hvor skaden rammer en enkelt seksjonseier *direkte*, men også *indirekte*, og derved også sameiet, dvs seksjonseierene i fellesskap. Uttrykket må dessuten forstås slik at det også omfatter *risiko* for fremtidig skade eller ulempe - etter en sannsynlighetsvurdering, eventuelt etter en tenkt generalisering av tiltaket.

En viktig mulighet er å forstå regelen i eisl § 25 annet ledd *analogt med andre tilsvarende regler* om grenser for fysisk rådighet som nevnt, med i spissen reglene i sameigel. § 3 første, jfr annet ledd.

Etter analogi fra grannelova § 2 kan det f.eks. være aktuelt å argumentere ut fra de praktiske, (tekniske og økonomiske) mulighetene tiltakshaveren har for å hindre eller avgrense skaden eller ulempen (se § 2 annet ledd); det kan være aktuelt å trekke inn argumenter om tidsprioritet og om alminnelig og konkret påregnelighet (§ 2 tredje ledd), og det kan være aktuelt å påberope argumenter om at tiltaket slår spesielt uheldig ut for noen sameiere mer enn for andre (§ 2 fjerde ledd, jfr. også parallellen fra sameigel § 4 fjerde ledd).

Alt i alt er det lett å tenke seg at former for hyblifisering kan rammes av § 25 annet ledd.

Samtidig må det innrømmes at formuleringen i bestemmelsen (i likhet med de andre nevnte formuleringene) er så pass vag, at det kan kreve et godt juridisk håndverk og skjønn for å kunne anvende den på riktig måte. Se noe mer om dette i punkt 4.8 og 5.1 nedenfor.

4.8. Særlig om hyblifisering o.l. uten inngrep i fellesarealer

4.8.1. Redegjørelsen foran viser at om man mener at en tenkt, planlagt eller gjennomført hyblifisering er uheldig og bør begrenses, så er det mange regler i loven og i uskreven rett som kan påberopes som hjemmel for mulige begrensninger. Dette gjelder særlig i tilfeller hvor tiltaket direkte medfører inngrep i fellesarealer. Men begrensningene kan også komme inn i andre tilfeller. Her i punkt 4.8 vil jeg si noe mer om tilfeller av denne siste art, *hvor en hyblifisering direkte bare berører og medfører endringer i bruksenheten selv*, tilsynelatende uten at det skjer fysiske inngrep i fellesarealer overhodet. Spørsmålet om adgangen til hyblifisering og om mulighetene for å begrense hyblifisering kommer her på spissen.

Et enkelt eksempel på en rent indre endring i en bruksenhet, er endring av *romformål* og romfunksjoner; så som ved ombygging av soverom og kjøkken. (Jeg ser her bort fra spørsmålet om en endring av røropplegg med henblikk på flytting av kjøkkenet - se om dette foran i punkt 4.4.3.C.) Et annet tradisjonelt eksempel på en indre fysisk endring av bruksenheten gir oppsetting eller flytting av *lettvegger*, med eller uten endring av romfunksjoner. Enda et eksempel kan være etablering av mekanisk *ventilasjonsanlegg* uten at det skjer ved inngrep i yttervegger; eventuelt ved at et mekanisk (motordrevet) anlegg kobles til et eksisterende anlegg med såkalt balansert ventilasjon. Det kan også tenkes fysisk installasjon av andre former for innbygd *tilbehør* til bruksenheten i form av skap, indre dører osv. Departementet nevner som et eksempel også *annen tilrettelegging* for hybelutleie, så som ved oppsetting av *køyesenger* til bruk

for utleie til flere personer samtidig¹⁰.

Slik tiltakene er presentert her - og slik de ofte presenteres - er det lett å tenke på tiltakene som rent indre endringer i bruksenheten, som seksjonseieren derfor også bør ha full frihet til å foreta, etter utgangspunktene nevnt i punkt. 4.3.

Om man går nærmere inn på eksemplene, er det likevel lett å se at skinnen kan bedra: I mange tilfeller hvor en endring umiddelbart og tilsynelatende bare angår bruksenheten vil man i praksis uunngåelig måtte gripe i det minste minimalt inn i fellesarealer; om ikke på annen måte, så iallfall ved festing av spikre eller skruer i fellesarealene. I mange tilfeller vil tiltakene praktisk gå ut over dette. Dersom det er tilfelle, hører tiltaket systematisk inn under reguleringene omtalt i punkt 4.4. Jeg forutsetter her at det ikke er tilfelle.

I mange tilfeller omtalt her kan det *praktisk* selvsagt være at man ender med ikke å gripe inn, da det virker mer nærliggende å anse tilfellet som et spørsmål om regulær bruk, minimale endringer, eller om utleie - selv om utleien skjer til flere enn "vanlig". Men spørsmålet her er om det likevel kan tenkes måter å begrense forholdet på.

4.8.2. Dersom man overhodet skal begrense hyblifisering i tilfeller som her nevnt, er det naturlig å ta utgangspunkt i § 25 annet ledd, som omtalt i punkt 4.7. I prinsippet er det som nevnt klart at alle de omtalte tilfellene kan rammes av bestemmelsen.

Om forståelsen av uttrykket i § 25 annet ledd, og om forholdet til første ledd, se foran i punkt 4.7. I saken omhandlet i *Rt 2004 s. 1711* ble daværende § 19 annet ledd nevnt som en mulig begrensning av adgangen til ombygging, men uten at spørsmålet om anvendelsen ble satt på spissen.

Jeg minner også om at dersom tiltaket overhodet medfører fysiske *endringer* i bruksenheten som fast eiendom, eller i videre forstand om *tilrettelegging for bruk* av bruksenheten, er vi utenfor det sentrale området både for den eksklusive bruksretten etter § 25 første ledd første punktum og for § 25 annet ledd. Dette betyr, selv om ikke tiltaket direkte angår fellesarealene, at vurderingen av tiltakets rettmessighet må og kan bygge på en bredere vurdering, der andre momenter kan komme inn.

I tilfeller hvor hyblifiseringen innebærer en *fysisk endring* av bruksenheten, og hvor rådigheten derfor går ut over det som direkte ligger i § 25 første ledd første punktum, er det god grunn til å gi regelen i annet ledd anvendelse. Særlig gjelder det dersom man finner at tiltaket, betraktet isolert eller ved generalisering, selv om det ikke direkte griper inn i fellesarealene eller påfører andre seksjonseiere direkte skade, likevel medfører en *risiko* for skade, eller for *ulempe*. I slike tilfeller - som ikke omfattes av kjerneretten etter første punktum -, bør det ikke kreves så mye for å slå fast at tiltaket finnes å være *unødig eller urimelig* til skade eller ulempe i lovens forstand.

Et *eksempel* som jeg har støtt på i praksis er dette: Det å stenge en friskluftventil eller å koble en mekanisk vifte til et anlegg for balansert ventilasjon, kan medføre at lufttrykk og ventilasjonsbalansen i gården forrykkes; noe som lett kan få følger for andre beboere - f.eks. ved at kjøkkenos siver inn til andre, eller at det blir undertrykk i peisen/pipen. Det er klart at dette kan rammes av § 25 annet ledd og at det kan forbys av styret.

Spørsmålet om anvendelse av § 25 annet ledd kommer på spissen i tilfeller hvor

¹⁰ Høringsnotatet s. 58

hyblifiseringen ikke innebærer en fysisk endring av bruksenheten, men bare medfører en *ommøblering* og eventuelt endring av *romformål* i den med henblikk på utleie, med oppsetting av køyesenger, skjerm Brett og løse skap. I dette tilfelle vil møbleringen for såvidt være innenfor kjerneområdet for eksklusiv bruksrett etter § 25 første ledd første punktum. Men den vil samtidig være innenfor kjerneområdet for anvendelse av regelen i annet ledd; noe som innebærer at det også i dette tilfellet er full adgang til å hevde at bruken går ut over det tillatte etter bestemmelsen. § 25 forutsetter åpenbart at det også - nettopp - ved ren "bruk" kan tenkes tilfeller som bør rammes av bestemmelsen. Og i vurderingen er det ikke gitt at seksjonseierens egeninteresse har eller bør gis fortrinn fremfor fellesskapets interesse.

Spørsmålet også her blir altså hvorvidt den utvidede tilretteleggelsen og bruken medfører at andre seksjonseiere (og sameiet som helhet) "påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte".

Ved en angivelse av tiltakets skader og ulemper, kan alle de *typene problemer* ved en hyblifisering som er nevnt i punkt 2.3 trekkes inn. Problemene kan her på samme måte som ved inngrep i fellesareal (se punkt 4.4.3, jfr pkt 4.4.4) og ved indre fysiske endringer, tenkes både som *konkrete følger* av det enkelte tiltaket og som *generaliserte følger*, dvs som sannsynlige fremtidige følger av at også andre enn den første tiltakshaveren i fremtiden foretar en lignende hyblifisering.

Noe som kan trekkes inn i vurderingen etter § 25 annet ledd er altså argumenter knyttet til *fremtidige og sannsynlige følger* for sameiet av hyblifiseringen, derunder følger som vil inntreffe om også andre seksjonseiere benytter seg av den "retten" de mener å ha til hyblifisering - fremkommet ved en generalisering av ulempene. Et eksempel kan være at tiltaket etter sin art vil kunne medføre en ekstra belastning på ledningsnett for strøm, vann og kloakk i gården eller på systemet for avfallsbehandling, og derved vil nødvendiggjøre en kostbar oppgradering av disse systemene. (Se om dette forslaget om et nytt § 25 annet ledd annet punktum omtalt i punkt 5.3.3 nedenfor.)

En skade andre argumenter om skader og ulemper kan trekkes inn i vurderingen. Et eksempel gir hensynet til *ro og orden*, og et ønske om å unngå støy og luktproblemer. Også *offentligrettslige* regler, så som om brannvern hensyn, som kan tenkes gjort gjeldende overfor sameiet, kan være et relevant argument. Enda et argument gir regelen om forbud mot "overbefolkning" i *husll § 7-1 3dje punktum*. Denne regelen gjelder direkte for forholdet mellom utleier og leietaker, men, som departementet også fremhever¹¹, kan mye tale for å gi regelen tilsvarende anvendelse som et tilleggsargument ved tolkningen av § 25 annet ledd, i forholdet mellom sameiet og seksjonseiere som leier ut sin seksjon til flere.

Noe som kan tenkes rammet etter det som er sagt, er tilfeller hvor hyblifiseringen innebærer å *belaste gulvet* i en leilighet med vekt mer enn vanlig, og mer enn forutsatt ved byggingen av huset (eller ved fortsatt bruk av det). Dette kan tenkes rammet, både av § 25 annet ledd og av prinsippet om ikke-inngrep i (om å unngå risiko for skade på) fellesarealene.

Mye kan tale for at flere av de tilfellene av hyblifisering som er blitt nevnt som eksempler vil kunne rammes av bestemmelsen - fordi de nettopp medfører en ulempe for de andre sameierne som i lovens forstand er unødig eller urimelig.

¹¹ Høringsnotatet s. 59.

Alt i alt kan anvendelsen av § 25 annet ledd tenkes som et spørsmål om å etablere en generell eller konkret *tålegrense*, dvs om en grense for hva de andre seksjonseierne rimeligvis bør måtte finne seg i av ulemper, i en situasjon hvor det er et press på boligmarkedet - og et tilsvarende press i retning av større utnyttelse av boligseksjoner, samtidig som det er et viktig mål for anvendelsen av reglene å beskytte sameiet, sameierne og bomiljøet i videre forstand mot urimelige ulemper. Men den eneste praktiske måten å etablere en slik grense på, er omhyggelig å ta for seg de forskjellige hensynene og kriteriene knyttet til bestemmelsen, ett for ett, før man eventuelt sammenfatter dem i en helhetsvurdering.

4.8.3. Et argument som kan tenkes trukket inn, i tilknytning til § 25 eller uavhengig av den; har å gjøre med *forutsetninger* om sameiets egenskaper gitt ved sameiets opprettelse. Dette svarer til et grunnhensyn i formueretten generelt, at partenes naturlige og *rimelige forventninger* i et rettsforhold er noe som fortjener vern. Slike forventninger kan gjelde både sameiets karakter og sentrale egenskaper ved bygget eller ved bruken av det; derunder forutsetninger om antallet husstander og beboere i sameiet.

Argumentet kommer inn både i forhold til § 25 første ledd første og annet punktum, og i forhold til § 25 annet ledd. Jeg minner om at det her ikke handler bare om bruk, men om *tilrettelegging* for bruk, ved endringer i bruksenheten.

Forutsetningsargumentet kan tenkes påberopt i tilfeller hvor en leilighet legges tilrette for omfattende utleie. Det i seg selv å endre en familieleilighet til en leilighet med hybler beregnet på mange flere beboere, som praktisk dessuten vil være korttidsbeboere, kan lett tenkes å bryte med grunnleggende forutsetninger knyttet til sameiets opprettelse.

En høyesterettsdom i *Rt 1973 s. 1176*, gir støtte for et argument om at det kan være grenser for adgangen til ombygging, selv når denne skjer innenfor bruksenheten, i tilfeller hvor tiltaket er i strid med nærliggende forutsetninger for sameiet, også om partene ikke var seg dem fullt bevisst ved opprettelsen. Dommen handlet om et bruksdelt sameie, der sameierne ved avtale var gitt eksklusiv rådighet ("den fulle disposisjonsrett") over deler av eiendommen. Dette ga ikke den ene sameieren rett til å sette opp et bygg på en gårds plass innenfor det bruksdelte området, da dette innebar "en så radikal fravikelse fra vanlige sameieregler" at kontraktens ordlyd ikke kunne "bære" tolkningen, uten at det fremgikk på annen måte at muligheten for tiltaket var tilsiktet.

4.8.4. Også ved fysiske endringer som umiddelbart bare berører den enkelte bruksenhet, må sameiet ved årsmøtet eller styret, kunne gi *generelle regler* som berører tiltaket.

Det som er sagt foran om grunner som tilsier at sameiet har en slik kompetanse (pkt 4.4.5), gjelder tildels også her: En hovedgrunn er behovet for å kunne øve forhåndskontroll med tiltaket - med henblikk på å kontrollere om det er det det gir seg ut for, eller om det i realiteten også griper inn i fellesarealene.

Mest praktisk er *prosessuelle* regler om plikt til å melde slike tiltak til styret, og eventuelt om forhåndskontroll og samtykke til tiltaket; med tilhørende regler om fremlegging av dokumentasjon (planer, tegninger, beskrivelser) som viser hva tiltaket vil bestå i.

Det kan også tenkes etablert visse *materielle regler* om dette, dels om forholdet til fellesarealene, men eventuelt også om forhold som reguleres av eisl § 25 første og annet ledd som omtalt foran. I det siste tilfellet og særlig i tilfeller hvor man ønsker å utnytte fullt ut adgangen til å sette begrensninger etter § 25 annet ledd, kan det likevel være hensiktsmessig å

utforme reglene som retningslinjer for styrets vurdering, heller enn som absolutte kriterier - som ellers risikerer å gå lenger enn det bestemmelsen hjemler.

4.9. Virkninger av overtredelse av reglene

4.9.1. Som jeg har vist, kan hyblifisering rammes av flere enkeltbestemmelser i eierseksjonsloven, samtidig som det i stor utstrekning vil rammes av lovens regler, dvs dens system som helhet, gjennom de uskrevne reglene om forbud mot inngrep i fellesarealer, og om sameiets kompetanse til å gi regler om emnet. Spørsmålet her er hva det nærmere innebærer.

4.9.2. Om reglene overtres, ved at seksjonseieren foretar en hyblifisering i større utstrekning enn hen har lov til etter dem, vil overtredelsen være et *mislighold* av seksjonseierens plikter i sameiet.

Misligholdet gir først og fremst sameiet *rett til å kreve forholdet stanset, rettet eller omgjort*, ved tilbakeføring av tiltaket, på seksjonseierens egen bekostning; om nødvendig ved domstolenes hjelp. Denne retten er en alminnelig rett i slike tilfeller, som kan sies å følge av både privatrettens og sivilprosessrettens systemer.

I prinsippet er det også klart at sameiet vil ha rett til å kreve et planlagt tiltak *forbudt*, eventuelt ved midlertidig sikring i form av midlertidig forføyning, etter tvisteloven kap. 34.

Dersom tiltaket allerede har skadet fellesarealer og/eller påført sameiet andre særlige utgifter, må utgangspunktet også være at skaden/tapet kan kreves *erstattet*.

Dette gjelder klart i den utstrekning skadeforvoldelsen var forsettlig, eller erstatningsmessig uaktsom (culpøs), idet det forutsettes at seksjonseieren er ansvarlig for egen rettsvillfarelse. Et eksempel kan være åpenbart skadelige inngrep i fellesarealer, som sameiet selv må avbøte eller reparere, f.eks. med bruk av ekstra vaktmester- eller håndverkertjenester.

Men også ut over slike klare tilfeller vil seksjonseieren normalt være erstatningsansvarlig, etter regler om kontrollansvar svarende til reglene om manglende eller mangelfullt vedlikehold, se eisl § 34 første, jfr femte ledd - som her må gjelde tilsvarende (a forteriori).

I prinsippet gjelder erstatningsplikten også ved mindre og tilsynelatende ufarlige inngrep i bærende strukturer. Men i slike tilfeller kan det være vanskelig for sameiet å påvise et økonomisk tap, noe som betyr at stansning, forbud og evt retting (tilbakeføring) da vil være de eneste praktiske sanksjonene.

I tilfeller hvor overtredelse av husordensreglene medfører skade på fellesarealene er det god grunn til å anvende de samme reglene. Et eksempel kan være overtredelse av klare plikter når det gjelder søppelhåndtering som gjør det nødvendig med reparasjon av fellesanlegg.

De samme reglene gjelder imidlertid neppe i tilfeller hvor overtredelsen bare medfører behov for et ekstraordinært renhold/vedlikehold. I slike tilfeller er det naturlig å falle tilbake på alminnelige erstatningsrettslige regler om skyldansvar, derunder regler om et skjerpet ansvar for overtredelse av skrevne handlingsnormer.

Reglene omtalt her suppleres av særlige og alminnelige regler om erstatningsrettslig aktiv identifikasjon; noe som bl.a. innebærer at seksjonseieren normalt er ansvarlig for sine leietakeres inngrep i fellesarealer og for deres overtredelse av husordensreglene.

4.9.3. Ved gjentatt eller annet *vesentlig* mislighold, kan seksjonen begjæres tvangssolgt etter reglene i § 38. Det samme gjelder etter § 39 i tilfeller hvor "seksjonseierens oppførsel medfører

fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere". I det siste tilfelle kan styret begjære tvangsfravikelse uten først å fremme salgspålegg, samtidig med dette.

5. OM BEHOVET FOR TILLEGGSREGLER OM HYBLIFISERING I EIERSEKSJONSLOVEN, OG OM HVILKET INNHOLD REGLENE BØR HA

5.1. *Generelt om behovet for tilleggsregler om hyblifisering i eierseksjonsloven*

5.1.1. Som jeg har vist i punkt 4 ovenfor, finnes det allerede *etter gjeldende rett* en rekke regler som kan tenkes anvendt for å begrense hyblifisering i eksisterende seksjonssameier, også om man som utgangspunkt antar at en seksjonseier har en rett til å leie ut sin leilighet og til å bygge den om innvendig.

Særlig praktisk er reglene gitt med lovens system, som begrenser adgangen til å foreta *inngrep i fellesarealer*, se punkt 4.4. Dersom sameiet bruker aktivt de rettigheter det har til å hindre tiltak i enkelttilfelle eller til å gi regler om tiltak, vil man i praksis kunne hindre hyblifisering i mange tilfeller, spesielt om hyblifiseringen medfører tydelige inngrep i fellesarealene, så som ved etablering av nye våtrom eller flytting av våtrom, eller ved etablering av ytre lufteventiler. Også *eisl §§ 25 annet ledd og 49 annet ledd a, b og d* gir muligheter for i visse tilfeller å begrense hyblifisering, samtidig som § 28 gir mulighet for å begrense uheldige følger av hyblifisering gjennom ordensregler for eiendommen.

Loven muliggjør også bruk av en rekke *sanksjoner* ved overtredelse av reglene, med i spissen en rett til å kreve stansing, retting og tilbakeføring av tiltak.

Alt i alt er et hovedinntrykk at mange - om ikke de fleste - former for hyblifisering kan begrenses (rammes) av de reglene om dette som finnes, allerede etter gjeldende rett.

5.1.2. Likevel må det medgis at flere av disse reglene i noen utstrekning fremstår som vage og skjønnspregede, og derfor kan være vanskelig å ty til, særlig for et sameie som ikke råder over juridisk spisskompetanse, og som kanskje er overdrevent engstelig for å trå feil.

I tillegg kommer det faktum at flere av reglene - selv når de egentlig er klare nok - ikke er uttrykkelig satt som bestemmelser i loven, idet de bare er gitt med lovens og eierseksjonsrettens system.

Slike situasjoner er ikke sjeldne i rettssystemet. Men selv overraskende mange jurister blir lett usikre når de støter på dem; og særlig når det mangler uttrykkelige regler i lov; dvs når det som kreves er at man forstår lovens og vedkommende rettsområdes underliggende system og prinsipper.

Slike kommer lett på spissen i tilfeller hvor utbygger på sin side (kanskje uten tilstrekkelig grunn, og med en energisk advokat som talsmenneske) fremstår som selvsikker og ikke bare

hevder at hen har rett til tiltaket, men kanskje erklærer at hen vil gjøre sameiet erstatningsansvarlig for alle tap hen lider ved å bli hindret i utbyggingen.

Samlet betyr dette at det lett kan tenkes tilfeller hvor den retten sameiet har til å nekte en hyblifisering i praksis blir tilsidesatt - allerede på grunn av sameiets egen passivitet overfor utbyggeren.

5.1.3. I denne situasjonen er jeg enig med departementet i at det i visse tilfeller kan være *behov for en klargjøring og tydeliggjøring* av sameiets rett til å hindre hyblifisering, som tillegg til de reglene som allerede finnes.

5.2. Hva slags regler er det behov for?

5.2.1. Vurderingen av behovet for tilleggsregler henger naturlig sammen med vurderingen av i hvilken utstrekning gjeldende rett kan brukes for en regulering av hyblifisering - og hvor praktisk tilgjengelige og anvendelige disse reglene er.

Et hovedinntrykk av reglene er som nevnt at de synes alt i alt å ramme mange - og de groveste - tilfellene av hyblifisering, og at vanskeligheten med dem derved først og fremst er å påvise faktisk at en overtredelse har funnet sted, og å anvende reglene om sanksjoner ved overtredelse på en god måte.

5.2.2. Når det gjelder hyblifisering som medfører en tydelig endring med *inngrep i fellesarealer*, kan det hevdes at de reglene vi allerede har, er gode nok. Reglene, som omtalt foran i punkt 4.4 har et tydelig innhold, som i prinsippet stenger for alle inngrep i fellesarealene uten samtykke fra sameiet.

Vanskelighetene med anvendelse av dem, skyldes først og fremst *bevisproblemer*, problemene med i praksis å påvise at en overtredelse vil finne sted eller har funnet sted.

Samtidig kan det sies at disse reglene, som uskrevne, er mer utilgjengelige enn de bør være, særlig for ikke-jurister.

En nyttig tilleggsregel som kunne avbøte det siste problemet, kunne f.eks. være en regel om at "Inngrep i fellesarealer må ikke foretas uten etter samtykke fra styret." Se punkt 5.3.2.

5.2.3. Det området hvor det synes å være størst behov for tilleggsregler, gjelder tilfeller av hyblifisering ved ombygging eller ominnredning av bruksenheten, *uten inngrep i fellesarealene*.

Det sameiet har til rådighet i et slikt tilfelle er først og fremst generalklausulen i eisl § 25 annet ledd. Selv om regelen, som nevnt i punkt 4.8, nok vil ramme noen viktige former for hyblifisering er regelen ikke umiddelbart lett å anvende i slike tilfeller, både fordi den i seg selv er vag og abstrakt, og fordi den appellerer til vanskelige og tilsynelatende subjektive vurderinger av om skaden eller ulempen er påført "på en urimelig eller unødvendig måte". Det

gjelder særlig hvor det er vanskelig å påvise konkrete eller alvorlige skader eller ulemper i det enkelte tilfelle, men hvor sameiet ved styret mener å se at alvorlige problemer vil eller kan oppstå om også andre sameiere foretar en lignende ominnredning.

Mye taler for at man her bør supplere loven med en uttrykkelig regel.

5.3. Noen foreslåtte alternativer og bemerkninger til dem

5.3.1. Jeg skal her si noe mer om noen mulige alternativer for regler om hyblifisering som er blitt foreslått, som supplement til lovens regler.

Felles for forslagene er at de i en viss utstrekning fanger opp tilfeller som allerede vil bli eller kan rammes av regler etter gjeldende rett; men samtidig som de med etablering av mer presise kriterier setter skarpere grenser mellom det tillatte og det forbudte enn gjeldende rett gjør. I punkt 5.4 vil jeg særlig kommentere departementets forslag i Høringsnotatet.

5.3.2. Det som er sagt ovenfor i punkt 5.1 og 5.2 tilsier at det kan være behov for tilleggsregler som gjør det tydelig *hvor grensen går for tillatt hyblifisering*, ved det man alt i alt tenker gitt med en riktig anvendelse av gjeldende rett; enten som en hovedregel om eller presisering av grensen eller som en begrensning i et særlig tilfelle i tråd med gjeldende rett.

En regel med et slikt innhold når det gjelder *inngrep i fellesarealer* er antydnet foran i punkt 5.2.2. Regelen kan f.eks. tas inn som et *nytt annet punktum i § 25 annet ledd¹²*, slik:

"Inngrep i fellesarealer må ikke foretas uten etter samtykke fra sameiet."

Regelen er her i utgangspunktet tenkt som en uttrykkelig fremhevelse av et selvfølgelig utgangspunkt i eierseksjonsretten, som samtidig er et motstykke til regelen om sameiernes enerett til bruk (og til visse indre endringer) i § 25 første ledd første punktum. Det betyr at regelen strengt tatt er overflødig. Samtidig kan det hevdes at regelen nettopp er så sentral at den bør uttrykkes tydelig i loven selv.

En fordel med regelen er at den har et enkelt innhold, som bør være lett å forstå, også for den som ellers ikke klarer å lese regelen ut av eierseksjonsloven og eierseksjonsrettens system.

En ulempe ved regelen er at den ikke adresserer det spørsmålet som her er angitt å være hovedproblemet, hyblifisering ved indre ombygging og tilrettelegging av bruksenheter med sikte på hybelutleie. Regelen er derfor klart ikke tilstrekkelig for å løse problemet.

Det kan også hevdes at regelen er for firkantet, og at den derfor forutsetter en innskrenkende tolkning i visse tilfeller, så som ved helt minimale inngrep. Dessuten er det fremdeles en sjanse for at begrepet om "fellesarealer" ikke blir riktig forstått.

5.3.3. En mer direkte måte å lovsette en alminnelig begrensning av hyblifiseringsretten på ble *foreslått av Juristgruppen 2017*, også som *nytt § 25 annet ledd annet punktum*. Dette forslaget retter seg mer direkte mot hyblifisering, og tar uttrykkelig høyde for den risikoen for fremtidige skader eller ulemper, som foreligger ved en tenkt generalisering av en foretatt

¹² Et alternativ kan være å gi regelen som et tillegg til lovens § 32, f.eks. som et nytt annet punktum i § 32 syvende ledd.

hyblifisering. Forslaget lyder:¹³

"Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal forøvrig, dersom bruken av alle bruksenheter endres på samme måte".

Grunnideen til en slik regulering stammer fra advokat Stadheims innspill til Stortingskomiteen under høringen 14/2-2017, der han foreslo dette som en regel knyttet til § 49 annet ledd bokstav a; se nedenfor punkt 5.3.5.

Fordelen med en slik regel er - iallfall etter dens hensikt - at den bare rammer hyblifiseringer som reelt skaper eller vil skape problemer for sameiet, i tilfeller hvor alle bruksenheter endres på samme måte; samtidig som regelen kan påberopes allerede overfor den første hyblifiseringen.

Mye kan tale for at regelen uansett vil kunne hevdes å være gitt med gjeldende rett som omtalt foran i punkt 4 (særlig punkt 4.7 og 4.8), slik at det man oppnår med setningen umiddelbart bare er en presisering av gjeldende rett. Dette ble også antydnet av Juristgruppen selv.¹⁴

Det er også naturlig å forstå forslaget slik at det ikke skal tolkes antitetisk; noe som innebærer at det etter forslaget fremdeles kan tenkes anvendt andre regler om hyblifisering som nevnt.

Det må imidlertid innrømmes at regelen i praksis kan vise seg vanskelig å anvende - ved at den viser til et hypotetisk skjønn. (Denne vanskeligheten bør likevel ikke overdrives. I noen tilfeller kan det vise seg forholdsvis enkelt å beregne virkningene, dvs den samlede økte belastning av fellesarealene i tilfeller som nevnt i regelen.)

I tillegg kan det hevdes at den ikke går langt nok - idet man kan tenke seg at det oppstår problemer for sameiet ved en hyblifisering, også uten at det generaliserte vilkåret om følger for felles installasjoner eller fellesarealer er oppfylt.

5.3.4. En tredje mulig måte å begrense hyblifisering på ut over gjeldende rett, kan være å gi særlige regler om en *adgang for sameiet til å gi regler i vedtektene om slik utbygging*, med eller uten samtykke fra de seksjonene det gjelder.

Et regel med et slikt innhold ble foreslått av *Juristgruppen 2017*, som forslag om *nye § 25 annet ledd tredje og fjerde punktum*:

"I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet."

Regelen i det foreslått *tredje punktum* kan forstås slik at slike vedtektsbestemmelser kan vedtas av årsmøtet med kvalifisert flertall, også uten samtykke fra de enkelte seksjonseiere som regelen ville gjelde for. En slik adgang til flertallsvedtak kan eventuelt tenkes begrunnet ved at vedtaket i det vesentlige bare er et utslag av hovedreglene omtalt foran. Spørsmålet om dette ble imidlertid ikke omtalt uttrykkelig av juristgruppen, og det er klart noe man bør ta uttrykkelig stilling til om en slik regel skal foreslås.

En fordel med en slik regel er at vedtektene, om en slik bestemmelse er inntatt der, tydelig vil gi seksjonseierne et varsel om den begrensede adgangen til hyblifisering, samtidig som regelen slik den ble foreslått har et skarpt innhold.

I tillegg modifieres regelen på en viktig måte av forslaget til et nytt *fjerde punktum*, om at samtykke bare kan nektes i særlige tilfeller som nevnt.

Jeg forstår også dette forslaget slik at det ikke skulle tolkes antitetisk i forhold til andre mulige hjemler for begrensning av hyblifisering.

¹³ Juristgruppe-Notat 2017 s. 3, jfr s. 5 flg.

¹⁴ Juristgruppe-Notat 2017 s. 6.

En vanskelighet er likevel også her at særlig regelen i annet punktum er vag. I tillegg vil reglene bare ha virkning for fremtiden, etter vedtektsendringen.

Dessuten krever regelen altså en særlig vedtektsbestemmelse, med eller uten samtykke fra dem det gjelder. I tilfeller hvor den som ønsker å hyblifisere har et flertall i sameiet, og vedtaket ikke rammes av inhabilitetsbestemmelsene i § 48, kan kravet om kvalifisert flertall være det som avgjør hyblifiseringens skjebne, ved å beskytte dem som utgjør et tilstrekkelig stort mindretall.

Det kan dessuten sies at regelen ikke tar høyde for de mulighetene sameiet allerede har, som omtalt i punkt 4.4 foran, til å gi alminnelige regler om ombygging ved inngrep i fellesarealer, også uten vedtektsbestemmelse.

5.3.5. En fjerde måte å begrense hyblifisering på ut over gjeldende rett, kan være å gi særlige regler i loven om at visse former for slik utbygging krever *samtykke fra årsmøtet*, med eller uten et kvalifisert flertall, ved tillegg til lovens § 49 første og/eller annet ledd.

En slik løsning, med krav om samtykke med kvalifisert flertall, ble foreslått av *Advokat Dag Stadheim* under Høringen for Stortingskomiteen i februar 2017, og det er også enn slik løsning departementet nå har falt ned på. Jeg skal her i første omgang nevne Stadheims forslag. Om departementets forslag, se nedenfor punkt 5.4.

Stadheim foreslo et tillegg til *eisl § 49 annet ledd b*, med følgende ordlyd:

"b. omgjøring av fellesarealer til bruksenheter, utvidelse av eksisterende bruksenheter, endring av bruksenhet som vil betinger endring av fellesareal om alle bruksenheter ble endret på samme måte, endring av bruksenhet som medfører økte kostnader til drift eller vedlikehold av fellesareal eller endring av bruksenhet som betinger annen bruk av fellesareal enn det fellesarealet er beregnet for."

Regelen er foreslått som et tillegg til § 49 første ledd punkt b. Men etter sitt innhold kan regelen også sees - iallfall delvis - som en presisering og videreføring av hovedregelen om vesentlige bygningsmessige endringer i § 49 første ledd bokstav a; se foran i punkt 4.5.2.

Forslaget er godt, ved at det fanger opp flere viktige tilfeller av hyblifisering, derunder mange tilfeller som uten videre vil kunne fanges opp av gjeldende rett.

Forslaget viser også, ved kravet om at årsmøtets vedtak må ha kvalifisert flertall, at de tiltakene det her er snakk om, er tiltak som typisk vil ha inngripende virkning for sameiet, noe som tilsier at sameiet bare bør tillate dem etter et slikt vedtak; slik at et mindretall på mer enn 1/3 i årsmøtet kan hindre (ytterligere) hyblifisering, selv i tilfeller hvor det er et ellers bestemmende flertall som ønsker å tillate det.

En annen fordel med forslaget, særlig forslaget om de to vilkårene i siste (fjerde) komma, er at delvilkårene der er formulert på en tydelig måte, som gjør regelen på dette punkt lett anvendelig.

Også dette forslaget antar jeg må forstås slik at det ikke skulle tolkes antitetisk, bortsett fra når det gjelder særkravet for anvendelse av punkt b selv, - slik at de ikke utelukker påberopelse av andre regler om hyblifisering som nevnt.

En vanskelighet med forslaget i tredje komma er den som ble omtalt foran i punkt 5.2.2, at den viser til en hypotetisk vurdering som kan i noen tilfeller (men kanskje ikke i alle) kan vise seg å være problematisk å gjennomføre.

Det kan også spørres om forslaget på noen punkter går lenger enn nødvendig ved å insistere på at avgjørelsen treffes av sameiermøtet med kvalifisert flertall. Bør regelen også gjelde når tiltaket medfører bare en uvesentlig økning i felleskostnadene, eller når den endringen i bruk av fellesarealer som nødvendiggjøres bare er uvesentlig - og kanskje kan sies å svare til tiden og forholdene? I et innspill til Stortingskomiteen våren 2017 antydte jeg selv for å bøte på dette, en presisering av at det bare var "vesentlige" kostnader og endringer som "tydelig" betinget en

annen bruk av fellesareal som skulle utløse regelen.¹⁵

Og bør det generelt, eller i noen slike tilfeller være nok med vanlig flertall - eventuelt slik at også styret kan gi samtykke - som omtalt foran i punkt 4.4.4?

5.4. Særlig om departementets forslag om et nytt § 49 annet ledd bokstav f

5.4.1. I Høringsnotatet foreslår departementet en ny variant av tilføyelse til § 49 annet ledd, med forslag om en ny bokstav f, med følgende ordlyd:

"f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning."

5.4.2. Forslaget har *mye for seg*. En fordel ved det er at det adresserer direkte et av hovedproblemene ved hyblifisering, nemlig *antallet beboere*, samtidig som dette kobles til forutsetninger om hva som er vanlig for bruksenheter av forskjellig art.

Departementet supplerer forslaget med nyttige presiseringer, se Høringsnotatet s. 58 flg.; bl.a. om at regelen ikke bare omfatter bygningsmessige endringer, men også annen *tilrettelegging*, så som det å sette inn flere (køye-) senger i stuen, eller det å dele av rom med skillevegger eller gardinoppheng, så mange kan bo på hvert rom. Det vises også til regelen i husll § 7-1 om overbefolkning som en regel som gir "en viss veiledning" når det gjelder vurderingen av hva som er vanlig; også ved at den viser til en "konkret helhetsbedømmelse".

Jeg forstår forslaget slik at det, bortsett fra særkravet om anvendelse av punkt f selv, ikke er ment å skulle forstås antitetisk; noe som innebærer at det ikke hindrer påberopelse av andre regler for hyblifisering som nevnt. Det bør sies uttrykkelig i forarbeidene.

5.4.3. Forslaget kan likevel hevdes også å være delvis *problematiske* på enkelte måter:

En vanskelighet er henvisningen til en avgjørelse av hva som er *vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning*, noe som synes også å åpne for en liberalisering av adgangen til hyblifisering dersom dette i større utstrekning blir godtatt i andre sameier.

En annen vanskelighet skapes med bruk av hjelpeverbet *kan*: Hva vil det si at en bolig "kan" brukes som bolig for flere personer? Det kan virke som det er behov for en kvalifikasjon her, f.eks. i retning av at boligen gjennom tilretteleggelsen, *naturlig, åpenbart* eller *systematisk* (statistisk, dvs etter alle solemerker) kan eller vil bli brukt som bolig av flere, eller at boligen gjennom tilretteleggelsen åpenbart blir *beregnet på* bruk av flere.

Det kan også spørres om hvorvidt kriteriet om at boligen etter ombygging skal brukes av *flere personer*, bør presiseres. Er det f.eks. tilstrekkelig med en firkantet regel om at det som krever samtykke er en "fordobling" av antallet?

Det kan også spørres hvorvidt regelen slik den er formulert er for streng, dvs at den rammer

¹⁵ Malt: Notat 2017 punkt 3.5.3 s. 47 flg.

flere tilfeller av hyblifisering enn den bør - særlig om de alminnelige reglene om dette fremdeles gis anvendelse.

5.5. Sammenfatning

5.5.1. Mitt hovedinntrykk er at Departementet med Høringsutkastet og sitt forslag om en ny bokstav f i § 49 annet ledd, *har fulgt opp Stortingets anmodningsvedtak* av mai 2017 på en lojal måte; først med delreguleringen av korttidsutleie i det som nå er blitt lov 10/4-2019 nr. 13, og så i det Høringsutkastet som nå foreligger.

Men det kan kanskje sies at departementets nye erkjennelse av problemet, med oppfølgingen av stortingsvedtaket og lovforslaget, burde kommet tidligere - sett på bakgrunn av at det dreier seg om en prosess som pågår, og som det haster med å gripe inn i.

5.5.2. Det er ikke lett å finne en enkel og god formulering som rammer det man anser som uheldige tilfeller av hyblifisering og bare disse.

Forslaget om en ny bokstav f i § 49 annet ledd har som sagt mye for seg. Men det har også flere av de andre forslagene som er omtalt her - vel å merke så lenge de ikke tolkes antitetisk, annet enn når det gjelder særkravene i dem - så som kravet om kvalifisert flertall (noe som fremdeles ikke utelukker at tiltaket også kan rammes av andre deler av § 49 annet ledd).

En viktig forskjell mellom departementets forslag og de andre forslagene er at mens departementets forslag fullt ut knytter an til objektive kriterier, knytter alle de andre forslagene på en eller annen måte regelen til en vurdering av tiltakets konsekvenser for sameiet og sameierne, enten dette angis å være de felles installasjoner eller fellesareal og kostnadene ved disse (Juristgruppens forslag om § 25 annet ledd annet punktum, Stadheims forslag om § 49 annet ledd b), bomiljøet (Juristgruppens forslag om § 25 annet ledd fjerde punktum); eller mer ubestemte ulemper for sameierne (Juristgruppen § 25 annet ledd fjerde punktum).

Mens departementets forslag derved på en måte har retts tekniske hensyn for seg, betyr denne forskjellen kanskje at de andre forslagene treffer problemet mer i dets kjerne. Dette gjelder kanskje aller mest Juristgruppens forslag om et nytt annet punktum i § 25, ved at det direkte adresserer det problemet en utstrakt hyblifisering skaper.

Det er mulig det beste alt i alt er å kombinere kriteriene, eller noen av de nevnte forslagene. Jeg tar ikke her endelig stilling til hvordan det eventuelt bør gjøres. Kanskje finnes det en sjettem løsning? Uansett er det viktig at forarbeidene gjør det uttrykkelig at regelen ikke utelukker påberopelse av andre hyblifiseringsbegrensninger, så som dem som er omtalt i dette innlegget.

5.5.3. Jeg håper at Departementet nå arbeider raskt videre med emnet, med henblikk på fremleggelse av en Lov-proposisjon nå i høst, så Stortinget kan få truffet nødvendige lovvedtak tidlig til våren. Hyblifisering pågår nå - og det haster å gjøre det tydelig for alle hvordan lovgiver stiller seg til de problemene hyblifiseringen skaper.