

**OM FLERTALLSVEDTAK  
I  
TINGSRETTSLIG SAMEIE**

Kandidatnummer: 338

Veileder: Kirsti Strøm Bull

Leveringsfrist: 25. november 2006

Til sammen 17 997 ord

24.11.2006

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Oppgavens tema	1
1.2	Problemstilling	1
1.3	Avgrensning	2
1.4	Metode og rettskilder	2
1.5	Videre fremstilling	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>DET TINGSRETTLIGE SAMEIE</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1	Noen karakteristika	5
2.2	Stiftelse	5
2.3	Ulike typer av sameie	6
<b><u>3</u></b>	<b><u>FLERTALLSVEDTAK – SAMEIELOVEN § 4</u></b>	<b><u>8</u></b>
3.1	Oversikt	8
3.2	Nærmere om § 4 annet ledd første alternativ – ”stride mot lova”	8
3.2.1	§ 1 lovens virkeområde	9
3.2.2	§ 2 partsforholdet	10
3.2.3	§ 3 bruk og utnyttelse	10
3.2.4	§§ 4 – 7 flertallsvedtak	11
3.2.5	§ 8 stell og vedlikehold	11
3.2.6	§ 9 Utgifts- og inntektsdeling	13
3.2.7	§ 10 rett til å avhende part og § 11 forkjøpsrett	16
3.2.8	§ 15 oppløsning av sameiet	17

3.2.9	Ulovfestede prinsipper	19
<b>3.3</b>	<b>Nærmere om § 4 annet ledd andre alternativ – ”urimeleg kostnad”</b>	<b>20</b>
<b>3.4</b>	<b>Nærmere om § 4 annet ledd tredje alternativ – ”noko anna”</b>	<b>23</b>
<b>3.5</b>	<b>Nærmere om § 4 første ledd – utgangspunktet for flertallsvedtak</b>	<b>24</b>
<b>3.6</b>	<b>Et par eksempler knyttet til vedlikehold og utgiftsfordeling</b>	<b>28</b>
3.6.1	Nødvendig vedlikehold	28
3.6.2	Reglene om utgiftsfordeling, i tilknytning til flertallets kompetansebegrensninger	33
<b>3.7</b>	<b>Sameielovens § 4 fjerde ledd</b>	<b>35</b>
<b>3.8</b>	<b>Sameielovens § 4 tredje ledd</b>	<b>39</b>
3.8.1	Nærmere om bestemmelsen	39
3.8.2	Avgjørelsen om ”Hatten sameie”, Rt. 1997 side 755	40
<b><u>4</u></b>	<b><u>SAMEIELOVENS § 6 - VEDTEKTER</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b>4.1</b>	<b>Oversikt</b>	<b>51</b>
<b>4.2</b>	<b>Styre</b>	<b>51</b>
4.2.1	Rettens kontroll med nedsettelse av styre	51
<b>4.3</b>	<b>Vedtektenes materielle innhold</b>	<b>53</b>
4.3.1	Rettens kontroll med vedtektenes materielle innhold	55
<b><u>5</u></b>	<b><u>AVSLUTTENDE BEMERKNING</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>58</u></b>

# 1 Innledning

## 1.1 Oppgavens tema

Oppgavens tema er om det rettslige instituttet om flertallsvedtak i det tingsrettslige sameie.

Sameie, det å eie noe sammen, har stor praktisk betydning i det daglige liv. Eieformen har lange tradisjoner og dype historiske røtter. Sameie kan oppstå på bakgrunn av en rekke forskjellige forhold og bestå av mange parter. Dersom enhver avgjørelse vedrørende sameiegjenstanden skulle være avhengig av enstemmighet blant medeierne, kunne dette gjøre sameiet totalt handlingslammet i en rekke viktige spørsmål. Regler om flertallsvedtak finnes derfor i sameielovens §§ 4-7. Reglene er til for at en rasjonell utnyttelse av sameiet kan finne sted.<sup>1</sup> Hensynet til en rasjonell forvaltning vil gagne så vel det enkelte sameie, som det samfunnet sameiet er en del av. Imidlertid vil mindretallet i et sameie, som i samfunnet for øvrig, ha behov for et vern mot misbruk av makt og flertallstyranni.

## 1.2 Problemstilling

Problemstillingen for oppgaven blir å fastlegge nærmere om de rettslige skrankene for flertallets mulighet til å binde mindretallet gjennom flertallsvedtak. Hvilke rettslige rammer er flertallet bundet av ved utøvelse av sin myndighet?

---

<sup>1</sup> Rådsegn 4 side 17.

### 1.3 Avgrensning

Det finnes flere rettsforhold med sameielignende karakter. Nærmere om dette under punkt 2.3. Fremstillingen begrenses til problemstillinger knyttet til det tingsrettslige sameiet, regulert av sameieloven. Sameielovens deklarasjonskarakter, jf. § 1, gjør at det ved enighet kan avtales andre regler om flertall enn lovens løsning. Det vil i det følgende være flertallsreglene slik de er kommet til uttrykk i sameieloven som vil bli behandlet.

Plasshensyn gjør at det må avgrenses mot behandling av problemstillinger knyttet til sameielovens § 5 og § 7. Interessante problemstillinger vedrørende disse bestemmelsene kan reises, men da det ikke er rom for å gå i den nødvendige dybden vil de bli utelatt.

Etter lov om ekteskap 4. juli 1991 nr. 47 kapittel 6, gjelder det særlige regler for visse sameieandeler mellom ektefeller. Disse vil ikke bli berørt i den følgende behandlingen.

### 1.4 Metode og rettskilder

Oppgaven baserer seg på alminnelig juridisk metode.

De rettskilder som benyttes er først og fremst lov om sameige 18. juni 1965 nr. 06 (sameieloven), forarbeider, rettspraksis og juridisk teori.

Sameieloven kom i stand på bakgrunn av Sivillovbokutvalet sitt arbeid. Utvalget fikk ved kongelig resolusjon 10. april 1953 i oppgave blant annet å utarbeide kodifikasjonslover for tings- og panteretten.<sup>2</sup> Utvalget la frem sitt arbeid ”om sameige” i Rådsegn 4. Rådsegn 4 utgjør sammen med Odelstingsproposisjon nr. 13 (1964-65) (Ot. prp. nr. 13) og Innstilling Odelsting XX (1964-65) (Inst. O. XX), sameielovens forarbeider. Før sameieloven fantes

---

<sup>2</sup> Ot. prp. nr. 13 side 4 annen spalte.

det ingen enhetlig lovgivning om sameieforhold. Rettspørsmål måtte før dette løses på bakgrunn av spredte lovbestemmelser og ulovfestede regler forankret i rettspraksis og sedvane. Sameieloven var således ment som en kodifikasjon av gjeldende rett på tiden. På noen områder var det imidlertid usikkerhet med hensyn til rettstilstanden. Dette gjaldt blant annet i hvilket omfang et flertall i et sameie kunne fatte avgjørelser som ville være bindende for mindretallet.<sup>3</sup> Med hensyn til flertallsvedtak kunne således sameielovens regler representere en nyskapning i forhold til den tidligere rettstilstand.

Når det gjelder rettspraksis har det vært få avgjørelser å finne som direkte omhandler flertallsvedtak.

## 1.5 Videre fremstilling

I den videre fremstilling vil jeg først under punkt 2 gi en kort beskrivelse av noen av det tingsrettslige sameiets særegenheter. Dette er hensiktsmessig for å plassere oppgavens tema i en nærmere ramme. Deretter vil jeg under punkt 3 ta for meg sameielovens § 4. Det er i tilknytning til denne bestemmelsen oppgavens hovedfokus vil ligge. Dette vil bli etterfulgt av en behandling av § 6 under punkt 4. Denne bestemmelsen har en mer naturlig sammenheng med § 4 enn hva §§ 5 og 7 har, jf. avgrensningen ovenfor under punkt 1.3.

Som grunnlag for problematiseringer underveis i fremstillingen har jeg forsøkt å innhente eksempler også fra eksterne krefter. Blant annet fra private organisasjoner som Norges Bondelag og Huseiernes Landsforbund, samt vitenskapelig ansatte og advokater. Jeg har forsøkt å få tak i reelle sameieavtaler for om mulig å se nærmere på hvordan regler om flertallsvedtak konkret har vært løst i disse. Dessverre har jeg mottatt sparsommelig med slike eksempler som kunne være egnet til å brukes i behandlingen. Problematiseringen underveis er derfor i det vesentlige tuftet på rettspraksis og egen fantasi.

---

<sup>3</sup> Ot. prp. nr. 13 side 3.

Sameier kan dekke en rekke typer av forhold og formuesgoder av svært ulik karakter og verdi. Jeg holder meg i behandlingen gjerne til dagligdagse eksempler knyttet til fast eiendom, som for eksempel hytter. De overordnede prinsippene som utledes av de konkrete eksemplene vil imidlertid i utgangspunktet være de samme uansett hva det konkrete sameiet måtte bestå av.

## 2 Det tingsrettslige sameie

### 2.1 Noen karakteristika

Vi snakker om et tingsrettslig sameie der ”to eller fleire” eier noe sammen, jf. sameieloven § 1. Sameiedeltagerne har i utgangspunktet samme kvalitative rett til å råde over sameiegjenstanden, både faktisk og juridisk. Dette i motsetning til der partene eier hver sin bestemte del av en ting, for eksempel hver sin fysiske del av en eiendom. Det vanlige er at et sameie gjelder eiendomsrett til en fysisk ting eller formuesmasse, jf. § 1 første ledd (”noko”). Dette kalles gjerne det ”egentlige” sameie. Andre rettigheter kan imidlertid også ligge i sameie, som for eksempel servitutter, panterett eller opphavsrett. Det er antatt at sameielovens regler også kan gis ”tilsvarende eller analogisk” anvendelse på slike ”samrettsforhold” dersom forholdene ligger til rette for det.<sup>4</sup>

### 2.2 Stiftelse

Et sameie kan oppstå på en rekke forskjellige måter. Et naturlig utgangspunkt vil være at et sameie stiftes på bakgrunn av en avtale. Dette behøver imidlertid ikke være noen uttrykkelig uttalt avtale. Det kan for eksempel følge underforstått eller stilltiende at det er snakk om et sameie der to eller flere sammen kjøper en bil eller en båt. En annen mulighet er at et sameie oppstår på bakgrunn av mer tilfeldige hendelser. Over tid kan det ha skjedd en sammenblanding av rettigheter som gjør det praktisk umulig å utskille dem igjen. En annen illustrasjon på et tilfeldig sameie har man der to skjøter blir tinglyst på samme dag. Forutsatt at skjøteinnehaverne er i god tro, blir de i slike tilfeller sameiere, jf. tinglysningsloven § 20, jf. § 21 første ledd. Andre særlig praktisk viktige måter sameie kan oppstå på er ved arv og gave. I vår tid er den materielle velferden høy slik at det kan være

---

<sup>4</sup> Ot. prp. nr. 13 side 29 flg.



mange gjenstander som skal fordeles ved et generasjonsskifte. Ekteskap og samboforhold er også praktisk relevante. For eksempel slår ekteskapsloven § 31 annet ledd fast at det ektefellene erverver sammen, blir sameie.

### 2.3 Ulike typer av sameie

Det finnes flere rettsfellesskap med sameierettslige likheter som likevel ikke reguleres av sameieloven. Både når det gjelder tingsrettslige sameier og beslektede "samrettsforhold", må det trekkes en grense mot tilfeller der sameie må anses som et ansvarlig selskap, og derved være regulert av selskapslovens bestemmelser. Grensen mellom det tingsrettslige sameie og det ansvarlige selskap er ofte vanskelig å trekke opp og den er viet betydelig behandling i blant annet juridisk teori.<sup>5</sup> Det vil i denne sammenhengen fare for vidt å gå dypt inn i problemstillingen, men en skisse kan likevel være hensiktsmessig. Det sentrale for vurderingen av om et sameie skal anses som et ansvarlig selskap vil være om sameiet driver "økonomisk virksomhet" for deltakernes "felles regning og risiko", jf. selskapsloven § 1-1 første ledd. Det fremgår av forarbeidene til selskapsloven at selskapsloven går foran sameieloven hvis det med sameieobjektet etableres en virksomhet som faller inn under selskapsloven § 1-1 første ledd, jf. Odelstingsproposisjon nr. 47 (1984-85) side 15-16. Hvis sameiet først omfattes av definisjonen i selskapsloven § 1-1 første ledd, vil det dermed ikke lenger kunne anses som et tingsrettslig sameie eller et beslektet "samrettsforhold". Det må være en objektiv analyse som avgjør vurderingen, ikke hvilket skinn sameiet utgir seg for å ha.

Andre sameielignende rettsfellesskap som faller utenfor sameielovens virkeområde vil blant annet være eierseksjonsforhold. Dette er et sameie, men hvor hver enkelt seksjonseier er gitt en eksklusiv bruksrett til en bestemt eierseksjon, jf. lov om eierseksjoner 23. mai

---

<sup>5</sup> Blant annet; Falkanger "Tingsrett" side 117-121, Brækhus & Hærem "Norsk tingsrett" side 354 ff., omfattende drøftelse er gjort i Andenæs "Selskaper og sameier" især kapittel 4.

1997 nr. 31 § 1 første ledd annet punktum. Borettslag er en annen type sameie som er regulert ved særlovgivning, jf. lov om burettslag 6. juni 2003 nr. 39 § 1-1. Det følger også av sameielovens § 1 annet ledd at "serlege rettshøve" faller utenfor lovens virkeområde. For eksempel har Høyesterett i en avgjørelse inntatt i Rt. 1991 side 1230, slått fast at skifte av et dødsbo er et slikt "serlege rettshøve" hvor sameieloven ikke kommer til anvendelse.

### 3 Flertallsvedtak – sameieloven § 4

#### 3.1 Oversikt

Hjemmelsgrunnlaget for flertallets makt til å fatte bindende beslutninger på vegne av hele sameiet fremgår av § 4 første ledd. Flertallet er de eller den som har mer enn halvparten av partene i sameiet, jf. § 7 første ledd første punktum. Utgangspunktet etter § 4 første ledd er at flertallet kan gjøre vedtak om ”styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til”. Begrepene ”styring og utnytting” må språklig sett anses og være relativt vage slik at det ikke umiddelbart kan oppstilles skarpe konturer av hva som kan sies å falle innenfor eller utenfor begrepene. De etterfølgende ledd i § 4 inneholder nærmere begrensninger med hensyn til hva flertallets vedtak kan gå ut på. Det kan derfor være hensiktsmessig å starte med å se nærmere på disse begrensningene, for på den måten å forsøke å tydeliggjøre eventuelle innskrenkninger i utgangspunktet for flertallsvedtak. Jeg vil således komme tilbake til dette utgangspunktet i § 4 første ledd senere, i behandlingen under punkt 3.5.

#### 3.2 Nærmere om § 4 annet ledd første alternativ – ”stride mot lova”

Etter § 4 annet ledd første alternativ kan et flertallsvedtak ikke ”stride mot lova her”. Først og fremst er det dermed knesatt et absolutt forbud mot at et vedtak strider mot noen av sameielovens bestemmelser. Forarbeidene nevner imidlertid at det også er ment å avskjære vedtak som strider mot de ”materielle sameiereglene og lov og rette elles”.<sup>6</sup> Juridisk teori ser det også som klart at en flertallsavgjørelse heller ikke må stride mot noen annen lov enn sameieloven.<sup>7</sup> For eksempel innebærer dette at det ikke kan gjøres vedtak som strider mot

---

<sup>6</sup> Rådsegn 4 side 17.

<sup>7</sup> Falkanger side 150.

lov om løysingsrettar 9. desember 1994 nr. 64 (løsningsrettsloven), som det vises til i sameieloven § 11. Ved at det oppstilles et absolutt forbud mot at vedtak ikke kan stride mot sameieloven, gis mindretallet en beskyttelse i forhold til de rettigheter som i utgangspunktet er ansett å utgjøre et sameies egenart.

I likhet med kriteriene i § 4 første ledd, setter heller ikke begrensningen i denne bestemmelsen noen umiddelbare klare grenser for flertallets kompetanse. Jeg vil derfor foreta en noe nærmere gjennomgang av hva det innebærer at et flertallsvedtak ikke kan ”stride mot lova”. Jeg tar i de følgende underpunkter for meg noen konkrete bestemmelser i sameieloven og ser på hva det rent praktisk vil innebære at flertallsvedtak ikke kan ”stride mot lova”. Av hensyn til omfanget kan ikke samtlige bestemmelser gjennomgås. Dette betyr imidlertid ikke at det ikke kan reises interessante problemstillinger rundt de bestemmelsene som ikke behandles.

### 3.2.1 § 1 lovens virkeområde

Sameielovens § 1 første ledd slår fast lovens virkeområde. Et flertallsvedtak kan ikke gå ut på at loven ikke skal komme til anvendelse på det aktuelle rettsfellesskapet. Et vedtak som går ut på at sameiet som sådant skal gå over i en annen form, som for eksempel et ansvarlig selskap eller at det skal foretas seksjonering i medhold av eierseksjonsloven, må også på samme måte sies å være i strid med loven. Slike vedtak ville bringe rettsfellesskapet utenfor lovens virkeområde og må rammes av begrensningen i § 4 annet ledd første alternativ.

Sameielovens § 1 annet ledd slår fast sameielovens deklarasjons karakter. Sameielovens bestemmelser viker der andre løsninger følger av avtale eller av ”serlege rettshøve”. Dette innebærer at det ikke finnes noen begrensninger for hva som kan besluttes dersom alle medlemmene er enige om det. Et flertallsvedtak kan ikke slå beina under denne bestemmelsen, som ved at det som er avtalt mellom sameiepartene eller som følger av

”serlege rettshøve” ikke lenger skal gjelde. Sameielovens deklarasjoniske karakter og det faktum at et flertallsvedtak ikke kan stride mot sameieloven, må vidare også medføre at et flertallsvedtak i seg selv heller ikke kan stride mot det som er avtalt mellom partene. Det som er avtalt mellom partene vil således bli en tolkningsfaktor og en rettslig skranke i forhold til flertallets kompetanse vedrørende bindene vedtak. Dersom det for eksempel er avtalt spesifikke tidsrom for når hver enkelt sameier kan bruke sameiegjenstanden, kan ikke flertallet med bindende virkning fatte en avgjørelse som griper inn i det opprinnelig avtalte. Dersom det er fastsatt vedtekter for sameiet kan også disse utgjøre en begrensning for flertallets kompetanse. Forholdet til vedtekter vil for øvrig bli nærmere behandlet under punkt 4.3.

### 3.2.2 § 2 partsforholdet

Sameielovens § 2 første og annet ledd gjelder fastleggelsen av partsforholdet mellom sameierne. Partstallet vil som oftest følge av stiftelsesgrunnlaget eller ved en tolkning av stiftelsesgrunnlaget. Det er klart at flertallet ikke kan gripe inn i partstallet gjennom et flertallsvedtak, slik at for eksempel en sameiers part vedtas å bli redusert. Dette er et vedtak som ville ”stride mot lova”.

### 3.2.3 § 3 bruk og utnyttelse

Sameielovens § 3 første og annet ledd gjelder hvilken bruk av sameiegjenstanden hver enkelt av sameierne er berettiget til. Et flertallsvedtak som griper inn i en sameiers berettigede bruk av sameiegjenstanden vil således stride mot bestemmelsen. Dette må gjelde både for faktisk og juridisk bruk og rådighet. Videre må dette gjelde både flertallsvedtak som innskrenker eller utvider en parts berettigede bruk. Et vedtak som utvider en parts berettigede bruk vil imidlertid raskt kunne komme i konflikt med

sameielovens § 3 annet ledd, da utvidelsen vil kunne medføre at en annen sameier presses vekk. Et flertallsvedtak må således heller ikke ”stride mot lova” på en slik måte at det griper inn i den beskyttelsen den enkelte sameier har i forhold til de øvrige sameiernes bruk, jf. § 3 annet ledd. Etter § 4 tredje ledd kan det på bakgrunn av flertallsvedtak i en viss utstrekning gjøres beslutning om delvis utleie av sameiegjenstanden. Dette vil bli behandlet nærmere under punkt 3.8. Her skal bare nevnes at § 3 i slike tilfeller ikke kan sette noen bom for slike vedtak. Vedtak om slik utleie følger av en særbestemmelse og reguleres på bakgrunn av særbestemmelsen selv.

#### 3.2.4 §§ 4 – 7 flertallsvedtak

Flertallet kan ikke vedta andre regler for flertallsvedtak enn de som er fastsatt i §§ 4 – 7. Dette vil være et vedtak som er i ”strid med lova”, jf. § 4 annet ledd første alternativ. Dersom reglene for flertallsvedtak skal fravikes vil dette kreve enstemmighet eller avtale mellom partene.

#### 3.2.5 § 8 stell og vedlikehold

Sameielovens § 8 inneholder regler om stell og vedlikehold av sameiegjenstanden. Etter første ledd første punktum plikter den enkelte sameier å være forsiktig med sameietingen. Etter annet punktum plikter en sameier etter bruk av sameiegjenstanden å sørge for nødvendig opprydning, rengjøring og annet etterarbeid som hører til. Et flertallsvedtak som sier at man ikke lenger plikter å være forsiktig med tingen og gi den det nødvendige stell, kan således ikke være gyldig da dette er i ”strid med lova”, jf. § 4 annet ledd første alternativ. Dette må gjelde uansett om vedtaket opphever plikten bare til fordel for bestemte sameiere (for eksempel flertallssameierne) eller om den opphever plikten for

samtligte deltakere. Et slikt vedtak vil i sin ytterste konsekvens kunne føre til at sameiegjenstanden blir ødelagt og kan ikke passere.

Etter § 8 annet ledd fastsettes prinsippet om at det er vedlikeholdsplikt av sameiegjenstanden. Hver sameier har krav på at sameietingen blir holdt ”forsvarleg ved like”. Dette vil si at det pliktes å sørge for det nødvendige vedlikehold for at gjenstanden ikke skal skades eller bli ødelagt. I utgangspunktet bør det være i samtligte sameieres interesse at sameiegjenstanden holdes vedlike. Man skulle på denne bakgrunn tro at sameierne sammen skulle være i stand til å komme frem til de nødvendige avgjørelsene om vedlikehold. Av ulike grunner kan det imidlertid oppstå situasjoner med uenighet mellom medlemmene med hensyn til hvilke grep som må besluttet. Bestemmelsene om flertallsvedtak vil i slike situasjoner bli praktisk viktige.

Ordningsen med flertallets beslutningsmyndighet etter § 4, sammenholdt med vedlikeholdsplikten etter § 8 annet ledd, medfører at flertallet kan ta de beslutninger som kreves på vegne av fellesskapet for at sameiegjenstanden holdes ”forsvarleg ved like” – det nødvendige vedlikehold. Flertallets synspunkter om hva som er det nødvendige vedlikehold vil ha både en nedre og en øvre grense hvor deres kompetanse til bindende beslutninger beskjæres av begrensningene for flertallsvedtak. Hva som må regnes som det nødvendige vedlikehold kan variere vidt innenfor det enkelte sameie, og ikke minst kan det være store variasjoner innenfor ulike typer av sameie.

Det faktum at flertallsvedtak ikke må være i strid med sameieloven må følgelig innebære at flertallet ikke kan beslutte vedlikeholdsarbeider i mindre utstrekning enn det som er nødvendig for å holde sameiegjenstanden ”forsvarleg ved like”, jf. § 8 annet ledd første punktum. I denne forbindelse minnes det for øvrig om at hver enkelt sameier kan på vegne av sameiet som helhet ta de nødvendige foranstaltninger for å hindre skade og ødeleggelse av sameiegjenstanden, jf. § 8 annet ledd annet punktum. Bestemmelsen hjemler også en regressrett overfor de andre sameierne. Det nødvendige vedlikehold er således etter dette fastsatt som en minstestandard som ikke kan forsømmes, selv ikke med flertallsvedtak.

Et flertallsvedtak kan vise seg å gå ut på vedlikehold utover det som objektivt sett er nødvendig for å holde sameiegjenstanden ”forsvarleg ved like”. Kan det hevdes at et slikt flertallsvedtak i seg selv er ulovlig fordi det strider mot § 8 annet ledd første punktum? Spørsmålet blir om det kan utledes en øvre skranke for vedlikeholdsavgjørelser etter § 8 annet punktum? Lovens ordlyd og bestemmelsens systematikk der § 8 første og annet punktum ses i sammenheng, taler etter min vurdering for at det kun er en nedre grense for vedlikeholdsplikt som er fastsatt. Det er en plikt til å ta de grep som er nødvendige for at gjenstanden ikke skal skades eller bli ødelagt som fastsettes. Dette innebærer da på den annen side at vedlikeholdsbestemmelsen i § 8 ikke fastsetter noen øvre normer eller skranker for hva som vil måtte regnes som nødvendig vedlikehold, contra hva som snarere fremstår som påkostninger eller oppgraderinger utover det som er nødvendig. Fordi om et flertallsvedtak går ut på noe mer enn det som skal til for holde sameiegjenstanden ”forsvarleg ved like”, jf. § 8 annet ledd første punktum, vil dette dermed ikke innebære ugyldighet på bakgrunn av § 4 annet ledd første alternativ (”stride mot lova”). Imidlertid kan det tenkes at et slikt flertallsvedtak likevel er ugyldig fordi det strider mot noen av de andre skrankene for flertallsvedtak, for eksempel § 4 annet ledd annet alternativ (”urimeleg kostnad”). Dette er en problemstilling jeg kommer nærmere tilbake til særlig under punkt 3.6.1 når flere av skrankene for flertallsvedtak er gjennomgått, slik at dette kan ses i en bredere sammenheng.

### 3.2.6 § 9 Utgifts- og inntektsdeling

Sameielovens § 9 inneholder regler om utgifts- og inntektsfordeling i sameiet. Etter første ledd går det frem at valg av fordelingsnøkkel delvis er avhengig av den aktuelle utgiftens art, og delvis av den aktuelle nytten for den enkelte sameier. Praktisk viktig er at en annen fordelingsnøkkel kan være avtalemessig forankret i stiftelsesgrunnlaget eller følge av sedvanebetraktninger i det aktuelle sameiet, jf. § 1 annet ledd.



Hvordan må flertallsvedtak forholde seg til lovens utgangspunkt om utgiftsfordelingen? Dersom et flertallsvedtak gir anvisning på andre vurderingstemaer vedrørende utgiftsfordelingen enn de som i utgangspunktet går frem av bestemmelsen, vil dette være i strid med prinsippet i § 9 første ledd. Et slikt flertallsvedtak vil således være ulovlig etter § 4 annet ledd første alternativ ("stride mot lova"). Til illustrasjon kan her nevnes en kjennelse fra Frostating lagmannsretten inntatt i RG 2004 side 1064. I denne saken var det spørsmål om å godkjenne vedtekter fastsatt av flertallet, jf. § 6 annet ledd. Lagmannsretten nektet å godkjenne vedtektene da de ble funnet å være i strid med § 9 første ledd. Vedtektene gikk ut på en generell fordeling av utgiftene basert på partstallet, uavhengig av den konkrete nytten for den enkelte sameier.

Til ytterligere illustrasjon kan vi tenke oss en felles vei som ligger i sameiemark. Vi legger til grunn at partstallet i sameiet er ulikt deltagerne i mellom. Vi forutsetter at det foreligger et materielt sett gyldig flertallsvedtak, jf. § 4, om vedlikehold av veien. Dersom veien benyttes like mye av alle sameierne må utgiftene til vedlikehold deles likt på alle parter, jf. regelen i § 9 første ledd annet punktum. Vi tenker oss videre at veien belastes forskjellig av de enkelte sameierne. Noen bruker bare deler av veien, mens andre bruker hele. Den aktuelle utgiften er da av en slik art at den vanligvis skal fordeles etter § 9 første ledd tredje punktum; "utlikna på eigarane etter nytta." Dersom flertallet foreslår at utgiftene skal fordeles på en annen måte vil dette "stride med lova", og således være et ugyldig vedtak etter § 4 annet ledd første alternativ. Dette eksempelet gjelder konkret en vei. Det kan således være viktig å merke seg at utgiftsfordelingen i slike særegne tilfeller kan bli å fastsette ved skjønn etter den særskilte bestemmelsen i lov om veg 21. juni 1963 nr. 23 (veiloven) § 54.

Det som er sagt i avsnittet ovenfor med hensyn til utgiftsfordelingen må i alle fall bli løsningen i de tilfellene det er snakk om en mer tyngende utgiftsfordeling for noen parter enn den loven legger opp til. Hva med et flertallsvedtak som legger opp til en gunstigere utgiftsfordeling for mindretallssameierne enn den fordeling loven gir anvisning på etter § 9 første ledd. Vil et slikt flertallsvedtak være ugyldig på grunnlag av at det vil "stride mot

lova”? Spørsmålsstillingen kan synes teoretisk. Hvorfor skulle noen i mindretallet være i mot dette? Det kan imidlertid tenkes at enkelte medlemmer blant flertallet er i mot at mindretallssameierne skal slippe unna den utgiftsbyrden de kan pålegges i medhold av loven. Sameieloven § 9 første ledd gir en uttømmende oppregning av de momentene som er relevante med hensyn til fastleggelsen av utgiftsfordelingen. Etter en streng fortolkning av sameielovens ordlyd kan det dermed hevdes at et vedtak som griper inn i utgiftsfordelingen, selv om dette er til gunst for mindretallssameierne, vil være ugyldig fordi det strider mot sameielovens løsning. Atskillig taler imidlertid etter min mening for at det ikke er grunnlag for en slik formaltolkning av lovens begrep. Antagelig bør det således gjøres en innskrenkende tolkning av hva det vil si å ”stride mot lova” i slike tilfeller. Dette begrunnes i at de hensynene som ligger til grunn for reglene om mindretallsvern ikke gjør seg gjeldende i et slikt tilfelle. Lovens siktemål er å forhindre maktovergrep fra flertallet overfor mindretallet. Der flertallet av mer eller mindre rasjonelle grunner ønsker å skåne mindretallet fra en utgift vil reglenes hensyn ikke gjøre seg gjeldende, selv om vedtaket strengt fortolket strider mot sameielovens ordlyd. Et slikt vedtak bør således etter min vurdering passere på bakgrunn av en innskrenkende tolkning.

Etter § 9 annet ledd går det frem at felles inntekt i sameiet skal deles mellom partene etter som man ”har part til”. I motsetning til for eksempel fordeling etter hoder. Slike inntekter kan typisk gjerne være innvunnet ved bortleie av sameiegjenstanden. Et slikt tilfelle av samdrift var stridstema i avgjørelsen inntatt i Rt. 1973 side 363. Det var her en bestyrer for sameiet som skulle sørge for at inntektene kom inn, at utgiftene ble dekket og deretter utbetale nettooverskuddet til sameierne. Bestyreren holdt i dette tilfellet tilbake en del av driftsoverskuddet til dekning av fremtidige utgifter. Høyesterett kom til at det her var adgang til slik tilbakeholdelse av overskuddet. Høyesterett kom til at det av sameielovens § 9 annet ledd ikke kan utledes en absolutt rett til å kreve forholdsmessig utbetaling av driftsoverskuddet som sådant. Det kan kun oppstilles en rett til å delta forholdsmessig i den

utbetaling som blir besluttet i samsvar med de regler som er avtalt eller som er forutsatt at skal gjelde for sameiet.<sup>8</sup>

### 3.2.7 § 10 rett til å avhende part og § 11 forkjøpsrett

Etter § 10 første ledd har en sameier rett til å avhende hele eller deler av parten sin til hvem han vil. Flertallet kan ikke gjøre vedtak som griper inn i denne retten, jf. § 4 annet ledd første alternativ ("stride mot lova"). Flertallets motivasjon for å fatte vedtak som griper inn i denne retten, kan være at de ikke ønsker nye deltagere inn i fellesskapet. Det er imidlertid viktig å merke seg at de øvrige sameierne har forkjøpsrett til en part som skifter eier i sameiet, jf. § 11 første ledd. Flertallet vil på denne måten som oftest ha en effektiv beskyttelse mot å få nye og uønskede medlemmer inn i sameiet. Etter § 11 første ledd annet punktum er det likevel visse tilfeller av rettsovergang i sameie regulert av løsningsrettsloven, der forkjøpsretten i sameiet likevel ikke kan gjøres gjeldende. Særlig er det henvisningen til § 8 som er praktisk, her listes det opp en beskyttet krets av erververe hvilke forkjøpsretten ikke kan gjøres gjeldende overfor. I praksis ville det antagelig være i disse tilfellene hvor de øvrige sameierne er avskåret fra forkjøpsrett, at flertallet kunne tenke seg å gjøre innskrenkninger i en sameiers rett til å avhende parten, men dette er flertallet altså avskåret fra. Løsningsrettsloven gjelder i utgangspunktet kun for fast eiendom, jf. lovens § 1 første ledd første punktum. Denne bestemmelsen er imidlertid utelatt fra de opplistede henvisningene i sameieloven § 11 første ledd annet punktum, slik at løsningsrettsloven også får anvendelse på løsøre i forhold til forkjøpsrett i sameietilfeller.

Etter § 10 annet ledd er det forbud mot å avhende en part som ligger til fast eiendom, uten at denne parten avhendes sammen med eiendommen eller sammen med en tilsvarende del av eiendommen. Bestemmelsen vil kanskje særlig ha sin relevans i jord og skogbruksforhold, men også i mange mer allmenne forhold vil den kunne komme til

---

<sup>8</sup> Rt. 1973 side 363 (366).

anvendelse. For eksempel følger det ofte med en part i et friområde eller i en lekeplass felles for nabolaget, når man kjøper bolig. Eller at man har rettigheter i en strand eller båt plass når man eier hytte i et bestemt område. En slik fast eiendom med tilhørende sameiepart, kan være eid i et sameie. Et flertall kan på nærmere vilkår gjøre vedtak om å avhende deler av denne faste eiendommen, jf. § 4 tredje ledd første punktum. Flertallet må imidlertid forholde seg til forbudet i § 10 annet ledd om at parten som ligger til eiendommen ikke kan avhendes uten sammen med eiendommen. Et flertallsvedtak som ikke overholder dette vil rammes av § 4 annet ledd første alternativ ("stride mot lova"). For øvrig er det viktig å merke seg at forkjøpsretten etter § 11 tredje ledd ikke gjelder for part som ligger til fast eiendom og skifter eier "saman med" denne. På denne måten kan ikke et flertall i et sameie forsøke å få fatt i en slik part som ligger til en fast eiendom, ved at det for eksempel fattes et vedtak om salg av eiendommen alene.

### 3.2.8 § 15 oppløsning av sameiet

Etter sameielovens § 15 er det regler om sameiers adgang til å kreve oppløsning. Etter bestemmelsen kan enhver sameier når som helst kreve oppløsning. Dette gjelder uavhengig av hvor stor part han besitter. Viktig å merke seg er at oppløsningsadgangen ikke gjelder grunn som ligger i sameie mellom bruk, jf. bestemmelsens femte ledd. En rett til å kreve oppløsning av sameiet kan ha mange gode grunner for seg. En sameier kan finne det for godt å flytte på seg slik at han ikke lenger vil ha noen rasjonell grunn til tilknytning til sameiet. En annen grunn til at en sameier ønsker seg ut, kan være at han er lei av flertallets stadige bruk av sin flertallsmakt etter § 4. Det kan spørres om ikke sameieren i slike tilfeller vil være like godt tjent med retten til å avhende sin part, jf. § 10? Imidlertid er det ikke sikkert at det lar seg gjøre å mønstre en aktuell kjøper til kun en part av sameiet. Når hele eiendelen legges ut for salg under ett, er det også større sjanse for å oppnå en bedre pris enn når eiendelen selges stykkevis og delt. Den sameier som begjærer oppløsning har også mulighet til å bli ene-eier av eiendelen. De øvrige sameierne har ingen krav på forkjøpsrett der det er fremsatt et krav om oppløsning etter § 15, slik de har der bare en part

avhendes, jf. § 10 og § 11. Imidlertid er hensynet til de øvrige sameierne forsøkt ivaretatt ved at de etter § 15 annet ledd kan være med å by, og er gitt en viss fortrinnsrett til å få sitt bud akseptert ved et salg av sameiegjenstanden.

Et flertallsvedtak kan ikke gå ut på at en sameiers oppløsningsrett ikke skal kunne gjøres gjeldende, jf. § 4 annet ledd første alternativ ("stride mot lova"). Dette må i utgangspunktet også gjelde vedtak som på en indirekte måte forsøker å undergrave oppløsningsretten. En spesiell problemstilling har vært behandlet i juridisk teori. Spørsmålet gjelder hva som skjer med leiekontrakter inngått av flertallet med hjemmel i § 4 tredje ledd (leiekontrakter med varighet mindre enn 10 år), når en sameier som var i mindretall med hensyn til inngåelsen av leiekontrakten krever oppløsning. Forfatterne Falkanger og Andenæs gir uttrykk for ulikt syn med tanke på løsningen. I korthet mener Falkanger<sup>9</sup> at leiekontrakten må bortfalle når en sameier i et slikt tilfelle ønsker oppløsning. Dette begrunnes med at sameiernes oppløsningsrett ellers indirekte ville settes ut av spill, og at oppløsningsretten springer ut av stiftelsesgrunnlaget mens leieretten beror på et senere truffet vedtak. Andenæs<sup>10</sup> mener på sin side at når lovgiver har gitt flertallet en mulighet til å inngå leiekontrakter med varighet på inntil 10 år, ville det stride mot hensynet bak flertallsreglene (hensynet til rasjonell forvaltning) dersom en mindretallssameier måtte vinne frem med sitt krav om oppløsning. Etter min vurdering har Andenæs sitt syn de beste grunner for seg. I tillegg til hans argumentasjon vil jeg peke på at riktignok følger oppløsningsretten i et sameie av stiftelsesgrunnlaget, slik Falkanger legger vekt på. Oppløsningsretten følger imidlertid ikke av stiftelsesgrunnlaget i noen større grad enn adgangen til flertallsvedtak kan sies å følge av stiftelsesgrunnlaget. Når man går inn i et sameie på sameielovens premisser uten at det fastsettes særskilte regler som skal gå foran loven, har man i praksis godtatt den delegasjon av myndighet som sameieloven med reglene om flertallsvedtak faktisk gir anvisning på. En sameiers krav om oppløsning bør således etter min vurdering måtte utsettes til leiekontraktens utløp, når denne er gitt etter den særlige rett flertallet har fått av lovgiver til å inngå slike, jf. § 4 tredje ledd.

---

<sup>9</sup> Falkanger side 156.

<sup>10</sup> Andenæs side 300.

Etter § 15 femte ledd gjelder ikke reglene om rett til oppløsning for ”grunn som ligg i sameige mellom bruk”. Sameieloven synes å veksle mellom formuleringen om ”grunn som ligg i sameie mellom bruk” og ”part som ligg til fast eiendom”. Det er antagelig ikke ment å være noen begrepsforskjell mellom de to formuleringene, slik at de må gis samme realitetsinnhold. Dette kan utledes av forarbeidene<sup>11</sup>, og således forstår også juridisk teori<sup>12</sup> de to begrepene. Oppløsning av slike sameier må skje etter reglene i lov om jordskifte 21. desember 1979 nr. 77 (jordskifteloven) § 2.

### 3.2.9 Ulovfestede prinsipper

Flertallsvedtak etter sameieloven er også begrenset av alminnelige ulovfestede regler som generelt beskytter mindretallet fra at flertallet misbruker sin makt. I denne forbindelse nevner forarbeidene at det kan det ses hen til om vedtaket er motivert ut fra usakelige hensyn.<sup>13</sup> Å fastlegge om det er tatt eller om det foreligger usakelige hensyn knyttet til et flertallsvedtak, vil kunne by på vanskelige faktiske og juridiske vurderinger i det enkelte tilfelle. Som et utgangspunkt kan det antagelig ses hen til om vedtaket er motivert ut fra hensyn som vil tjene til sameiet som fellesskap sitt beste. Juridisk teori ved Andenæs slår også fast at de ulovfestede prinsippene utvilsomt også omfatter den uskrevne ”likhetsgrunnsetning” som råder mellom medlemmene i et rettsfellesskap som et sameie.<sup>14</sup> Som illustrasjon kan nevnes en dom inntatt i Rt. 1991 side 892. Saken gjelder konkret fordeling av fellesutgifter i et boligsameie regulert av eierseksjonsloven. Et flertall i sameiet bestemte at kontorseksjonene i første etasje nå skulle bære en noe høyere del av fellesutgiftene enn de øvrige seksjonene. Høyesterett kom til at flertallsvedtaket i dette

---

<sup>11</sup> Ot. prp. nr. 13 side 11.

<sup>12</sup> Falkanger side 164 fotnote nr: 136.

<sup>13</sup> Rådsegn 4 side 18 – 19 (siste avsnitt annen spalte side 18).

<sup>14</sup> Andenæs side 198.

konkrete tilfellet var i strid med alminnelige grunnregler for sammenslutninger, herunder ”likhetsprinsippet”.<sup>15</sup> Til ytterligere illustrasjon kan nevnes Høyesteretts avgjørelse om ”Hatten sameie” inntatt i Rt. 1997 side 755. Anførsler til ulovfestede prinsipper om blant annet usakelige hensyn ble reist av mindretallet. Kjæremålsutvalget tok imidlertid ikke stilling til spørsmålet av hensyn til den prosessuelle situasjonen. Denne avgjørelsen vil for øvrig bli nærmere behandlet senere under punkt 3.8.2.

Sameieloven inneholder ingen nærmere regler om saksbehandlingen vedrørende flertallsvedtak. Dersom ikke avtale eller vedtekter sier noe om dette i sameiet vil man være overlatt til alminnelige ulovfestede prinsipper på dette feltet.<sup>16</sup> Visse grunnleggende krav må kunne oppstilles. Sameierne må være gitt en rimelig frist om saken før avgjørelse fattes, det må gis en mulighet til kontradiksjon før avstemming og voteringstemaet må fremstå som klart. Disse ulovfestede saksbehandlingsspørsmålene i forbindelse med et flertallsvedtak ble vurdert av Høyesterett i avgjørelsen om ”Strøm Skog” inntatt i Rt. 1999 side 146 (151).

### 3.3 Nærmere om § 4 annet ledd andre alternativ – ”urimeleg kostnad”

Så langt har vi sett på hvordan et flertallsvedtak ikke kan gå ut på noe som ”strider mot lova”. Den neste begrensningen som følger av sameieloven er at flertallsvedtaket ikke kan gå ut på noe som påfører mindretallet en ”urimeleg kostnad”, jf. § 4 annet ledd annet alternativ. Begrepet kan tolkes med to forskjellige innfallsvinkler. Menes det å avskjære kostnader som objektivt sett fremstår som mindre fornuftige eller spekulative for sameiet som helhet? Eller menes det å avskjære kostnader som subjektivt sett for den enkelte mindretallssameier fremstår som urimelig, for eksempel på grunn av hans dårlige økonomi? Forarbeidene nevner i denne forbindelse at bestemmelsen i en viss utstrekning

---

<sup>15</sup> Rt. 1991 side 892 (896).

<sup>16</sup> Andenæs side 210 – 211.

kan bidra til å hindre ”ovkostning og uvitug spekulasjon”.<sup>17</sup> Juridisk litteratur, ved Falkanger og Andenæs, tar bl.a. på bakgrunn av uttalelsen i forarbeidene til orde for at rent subjektive forhold hos den enkelte sameier ikke er ment å være avgjørende for vurderingen.<sup>18</sup> Likevel tolker jeg det som en liten nyanseforskjell ved Falkangers språkbruk når han i større grad enn Andenæs mener at den enkelte sameiers økonomi ikke er sentral i vurderingen. Dette bl.a. ved at Falkanger uttrykkelig peker på muligheten for salg av sin andel for de av mindretallssameierne som ikke makter å være med på vedtaket.

Jeg har ikke funnet tilfeller i rettspraksis som kan være egnet til å belyse problemstillingen. Forarbeidenes uttalelser gir etter mitt skjønn ikke et entydig svar på om objektive eller subjektive forhold skal være avgjørende. At dårlig økonomi hos en eller flere av mindretallssameierne ikke bør hindre fornuftige beslutninger knyttet til for eksempel vedlikehold av sameiegjenstanden, kan synes som en rasjonell løsning. Spørsmålet kan imidlertid stille seg annerledes i forhold til vedtak som kan sies å gå noe utover de rent nødvendige vedlikeholdsavgjørelser. Det kan tenkes tilfeller av beslutninger om utnyttning av sameiegjenstanden hvor man kan befinne seg ute i en randsone, ett stykke fra kjerneområdet av hva man kan fatte et flertallsvedtak om, men hvor man likevel er utenfor det som kan kalles ”ovkostning og uvitug spekulasjon”. Dette kan tale for at det bør være åpent for en fleksibel løsning av om begrepet ”urimeleg kostnad” bør vurderes på en objektiv eller subjektiv måte. Dette gir også en erkjennelse av at det ofte kan være et flytende skille mellom hva som objektivt fremstår som urimelig spekulasjon, og subjektivt fremstår som urimelig av hensyn til sameierens dårlige økonomi. Løsningen bør således bero på en mer helhetlig vurdering av det aktuelle vedtakets karakter. I denne vurderingen må det antagelig også kunne ses hen til hva slags type sameie det er snakk om i det aktuelle tilfellet. Urimelighetsvurderingen kan fortone seg annerledes i tilfeller der sameiets formål ligger tettere opp til et næringsformål enn et mer idealistisk formål. For eksempel kan det ha gode grunner for seg at urimelighetsvurderingen må være noe annerledes i de tilfellene der noen personer går sammen om å kjøpe en leilighet i byen, med det formål å selge den

---

<sup>17</sup> Rådsegn 4 side 24.

<sup>18</sup> Falkanger side 151 og Andenæs side 201 – 202.



videre med gevinst. I forhold til der noen personer går sammen om å kjøpe en leilighet med det formål om å ha et sted å bo. I denne forbindelse, vedrørende fleksibiliteten av begrepet "urimeleg kostnad", minner jeg om behandlingen ovenfor under punkt 3.2.5 om det vide spekteret av "vedlikeholdsavgjørelser" i sameier. Jeg vil også forsøke å belyse noen problemstillinger knyttet til slike avgjørelser gjennom noen eksempler under punkt 3.6.1 nedenfor. Det kan også spørres om et flertallsvedtak som fremstår som en "urimelig kostnad" for den enkelte sameier, kan komme i et annet lys på bakgrunn av reglene om utgiftsfordeling etter § 9. Dette spørsmålet berøres i behandlingen nedenfor under punkt 3.6.2.

Flertallet i et sameie kan tenkes å fatte flere vedtak om igangsetting av tiltak på samme tid. Hver for seg fremstår kanskje ikke kostnadene av vedtakene som "urimeleg". For eksempel bestemmer flertallet etter votering at tiltak A skal utføres. Like etter på samme møte avgjøres etter votering at også tiltak B skal utføres. Til forskjell kan det tenkes at det voteres under ett om hvorvidt tiltak A og B skal utføres. Kan vedtakene ses på som en samlet enhet uansett i hvilken form de formelt fattes, slik at de totale kostnadene kumulativt kanskje fremstår som en "urimeleg kostnad", jf. § 4 annet ledd annet alternativ? Jeg kan ikke se at problemstillingen er kommentert i rettspraksis, forarbeider eller juridisk teori. Svaret på spørsmålet må bero på en tolkning av bestemmelsen der lovens ordlyd vil danne utgangspunktet for vurderingen. Etter bestemmelsens ordlyd er det "vedtaket" i bestemt form entall som ikke må gå ut på en "urimeleg kostnad". Dette kan på sin side tale for at det er det enkelte tema det voteres over og fattes avgjørelse om, som vil være det avgjørende. På den annen side kan denne forståelsen åpne opp for en mulighet for flertallet til å omgå den rettslige begrensningen som ligger i bestemmelsen. Dette ved at der de faktisk ønsker å få gjennomført både tiltak A og tiltak B, kan de unnsnippe følgene ved å fatte individuelle vedtak på bakgrunn av flere voteringer. Dette hensynet taler i mot en for streng fortolkning av bestemmelsen og kan åpne opp for en mer helhetlig vurdering. Imidlertid kan det også tenkes situasjoner der flertallet fordeler seg forskjellig med hensyn til aktuelle avgjørelsene. Det behøver ikke nødvendigvis å være det "samme flertallet" som stemmer for tiltak A, som stemmer for tiltak B. En samlet vurdering av vedtakene kan da

igjen slå feil ut. Løsningen synes etter således ikke å gi seg selv. Antagelig må spørsmålet vurderes konkret. Lovens ordlyd legger opp til at det er det enkelte vedtak for seg selv som skal vurderes. Imidlertid kan atskillig tale for en slags ”gjennomskjæring” slik at flere vedtak ses under ett, der det ser ut til at flertallet har organisert seg på denne måten kun med det formål for øye å unngå å rammes av § 4 annet ledd annet alternativ. Parallellen til myndighetsmisbruk og hensynet bak reglene om mindretallsvernet er svært nærliggende i slike tilfeller.

### 3.4 Nærmere om § 4 annet ledd tredje alternativ – ”noko anna”

Vedtaket kan ikke gå ut på å gjøre sameietingen om til ”noko anna”. Et slikt vedtak vil gripe direkte inn i sameiets egenkarakter og er derfor ikke tillat. Begrepet ”noko anna” henger etter sin ordlyd nært sammen med begrensningen som allerede følger av utgangspunktet for flertallsvedtak i § 4 første ledd, om at vedtaket må være i samsvar med det tingen er ”etla eller skikka til”. Som et vurderingsmoment nevner de juridiske forfatterne Brækus og Hærem at vedtak som tilsikter å endre sameiets økonomiske formål normalt må ligge utenfor flertallets vedtakskompetanse.<sup>19</sup> Fra rettspraksis kan det vises til en dom inntatt i Rt. 1982 side 1656. En avdød person etterlot seg et testament hvor det bl.a. var bestemt at hans andel i en jordbrukseiendom skulle tilfalle kommunen, mot at gården ble brukt til bygdemuseum. Eiendommen var eid av tre personer, herunder også den avdødes søster som hadde opprettet et likelydende testament som avdøde. To slektsarvinger av avdøde påsto at testamentsbestemmelsen var ugyldig. En av disse slektsarvingene som angrep testamentet var også den tredje sameieren i eiendommen. Slektsarvingene påstod at testamentet var ugyldig fordi testamentforutsetningen ikke kunne realiseres mot protest fra en sameier. Slektsarvingene fikk ikke medhold av Høyesterett. Kommunen anførte blant annet under hele sakens gang at de måtte kunne gjennomføre testamentets forutsetning om omgjørelse til bygdemuseum på bakgrunn av et flertallsvedtak etter sameielovens § 4.

---

<sup>19</sup> Brækhus og Hærem side 345.

Dette i og med at også søsteren til avdøde ønsket en slik museumsløsning. Høyesterett løste imidlertid saken konkret på at kommunen måtte vinne frem da den hadde flere alternative muligheter for å erverve enerett til eiendommen, da særlig gjennom oppløsning av sameiet etter sameieloven § 15. De fant derfor ikke grunn til å gå inn på de alternative muligheter som hadde vært nevnt for at testamentets forutsetning kunne realiseres. Av skifterettens avgjørelse i samme sak inntatt i dommen,<sup>20</sup> er imidlertid problemstillingen kommentert. De uttaler at sameieloven § 4 tilsynelatende synes å være til hinder for å vedta omdanning av tunet med bygninger til museum - mot den ene sameierens protest. Forutsetningsvis må skifteretten her forstås slik at et slikt flertallsvedtak ville være i strid med det sameiegjenstanden er ”etla eller skikka til”, jf § 4 første ledd. Herunder at et flertallsvedtak om å gjøre gården om til et bygdemuseum ville være i strid med forbudet om gjøre tingen om til ”noko anna”, jf. § 4 annet ledd tredje alternativ. For øvrig kommer jeg nærmere tilbake til det øvrige materielle innholdet av § 4 første ledd under punkt 3.5 nedenfor.

### 3.5 Nærmere om § 4 første ledd – utgangspunktet for flertallsvedtak

Flertallet kan gjøre vedtak om ”styring og utnyttning i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til.” Hva slags avgjørelser ligger i begrepene? Innunder begrepet ”styring” går i alle fall avgjørelser om vedlikehold av sameiegjenstanden.<sup>21</sup> For eksempel et vedtak om fjerning av råtne trebord på en husvegg, eller maling av huset. Som ”styring” kan også tenkes en situasjon der mindretallets interesser må vike til fordel for flertallets interesser, dersom dette samlet sett er til det beste for sameiegjenstanden som helhet. Til illustrasjon på en slik situasjon kan nevnes et eksempel fra forarbeidene;<sup>22</sup> vannflom truer med å gjøre stor skade på et utmarksområde som er i sameie. For å minske de totale skadene bestemmer flertallet, på tross av mindretallets iherdige protester å lede ”toppen” av vannet inn i en

---

<sup>20</sup> Rt. 1982 side 1656 (1662).

<sup>21</sup> Rådsegn 4 side 24.

<sup>22</sup> Rådsegn 4 side 25.

sidedal. Dette gjør at vannet ødelegger en vei nede i dalen, som kun har nevneverdig nytte for mindretallet. Under begrepet ”styring” må også rent rettslige disposisjoner kunne falle inn. Dette kan for eksempel tenkes å være bortleie, salg eller pantsetting. Slike disposisjoner kan imidlertid være begrenset av andre skranker for flertallsvedtak. Nærmere om dette nedenfor. Begrepet ”utnytting” henspiller på den mer kvalitative utnyttelsen av sameiegjenstanden. Særlig vil det være avgjørelser vedrørende den økonomiske utnyttelsen av sameiegjenstanden og mulighetene for avkastning som vil falle inn under begrepet. Støtte for dette gir bl.a. sameielovens § 5 første ledd første punktum, der et flertallsvedtak kan gå ut på ”utnytting for sams rekning”.

Et flertallsvedtak om styring og utnytting må videre være i samsvar med det sameiegjenstanden ”er etla eller skikka til”. Med hva sameiegjenstanden er ”etla til” siktes det til det vi kan kalle formålet med sameiet. Formålet med sameiet vil ofte ligge i dagen. Der det finnes skrevne vedtekter for sameiet kan ofte sameiets formål være inntatt som en egen bestemmelse. Imidlertid vil det ofte være uproblematisk å fastslå sameiets formål også der det ikke finnes særlige formelle holdepunkter. Sameiegjenstandens art vil ofte selv kunne gi en rasjonell løsning for å fastlegge formålet. For eksempel vil det antagelig ikke by på vanskeligheter fastslå hva sameiet er ”etla til” der en gruppe bønder har gått sammen om innkjøp av en skurtresker eller en harv. I tilfeller der formålet ikke fremstår som like klart, må formålet fastlegges på bakgrunn av en tolkning av stiftelsesgrunnlaget for sameiet.

Med begrepet om hva sameiegjenstanden er ”skikka til” åpnes det opp for en mer objektiv fortolkning der det antagelig kan legges vekt på en mer allmenn oppfatning om hva gjenstanden er egnet til. Ved denne vurderingen kan det også antagelig ses hen til de rådende forholdene basert på det tidspunktet den aktuelle flertallsavgjørelsen treffes. En slik forståelse av begrepet ”skikka” til har fått tilslutning i juridisk litteratur.<sup>23</sup> I denne forbindelse kan det ses hen til sameielovens § 3 første ledd. Der går det frem at enhver

---

<sup>23</sup> Falkanger side 149 og Andenæs side 199.

sameier har rett til en slik utnyttelse av sameiegjenstanden som det gjenstanden er ”etla eller vanleg brukt til,” og den utnyttelse som passer seg med ”tida og tilhøva”. En Høyesterettsavgjørelse inntatt i Rt. 1967 side 920, kan illustrere hvordan tidens gang kan utvikle den berettigede bruk den enkelte sameier har til gjenstanden. Saken gjaldt konkret et stort jordsameie hvor et mindretall benyttet et nærmere bestemt område til sauebeiting, og at de oppførte en hytte i dette området. Et av formålene med hytta var å fungere som tilholdssted for oppassere som så til sauene som var på beite. Det oppstod tvist om de aktuelle sameierne i det hele tatt kunne oppføre en slik hytte i sameieområdet. Retten kom til at oppføring av hytta var i tråd med den bruk sameierne var berettiget til etter forholdene ”med tida og tilhøva”, jf. § 3 første ledd. Dette selv om hytta var av mer enn ”spartansk” standard. Dommen inneholder ikke noen detaljert beskrivelse av hyttas standard, men det går frem underforstått at det ikke er snakk om noen alminnelig ”koje”. Saksøkerne anfører nemlig forgjeves at dersom det skal tillates bygging av en hytte, må dens standard kun begrense seg til det som er nødvendig for å tilfredsstillere det formål å gi gjeterne husly. Dette bringer oss over i et av de andre formålene med byggingen av hytta. Den skulle brukes som ferie og rekreasjonssted av en tredjemann som ikke hadde noen sameierrettigheter i området. Det var nok særlig dette forholdet som falt de saksøkende sameierne tungt for brystet. Retten kom imidlertid at også en slik bruk måtte tillates etter forholdene med ”tida og tilhøva”, jf. § 3 første ledd. Så lenge hyttas bruk som husly for sauegjeterne og oppassere ikke ble presset bort av bruken som feriested var denne bruken berettiget, jf. § 3 første ledd. Når hytta kunne brukes som ferie og rekreasjonssted for sameierne og deres familier, var det videre etter rettens mening ikke noe i veien for at hytta ble tillat brukt av en tredjemann. I vurderingen la også retten vekt på at bruken ikke var ”uturvande eller urimeleg” overfor noen av de andre medlemmene i jordsameiet, jf. § 3 annet ledd.<sup>24</sup>

Til ytterligere illustrasjon vedrørende et beslektet saksforhold kan nevnes en dom fra Flekkefjord herredsrett inntatt i RG 1973 side 161. Saken gjaldt oppføring av to hytter i et sameieområde. Dette ble ansett berettiget i medhold av en tolkning av sameielovens § 3.

---

<sup>24</sup> Rt. 1967 side 920 (923).

Retten bemerker i denne forbindelse at ”en viss bebyggelse av fritidshytter i området ”høver med tida”, og en slik utnyttelse kommer heller ikke i strid med andre berettigede hensyn.”<sup>25</sup>

At sameiegenstandens bruksmåte kan gjennomgå en dynamisk utvikling over tid gjør at det også kan spørres om det kan oppstilles noen prioritetsordning mellom den opprinnelige bruksmåten eller den nye bruken. Etter § 3 første ledd er den gamle og nyutviklede bruk likestilt med hensyn til prioritering, slik at bestemmelsen selv ikke nødvendigvis gir noen løsning. Den juridiske forfatteren Nygard tar til orde for at den bruk som utøves på vurderingstidspunktet, er den bruk som bør gis best rang.<sup>26</sup>

Når utviklingen med ”tiden og tilhøva” kan få innvirkning på sameiegenstandens bruksområder, må dette også få tilsvarende innvirkning på hvilke kvalitative avgjørelser det kan fattes flertallsvedtak om. Prioritetskonflikter mellom tidligere og nåværende bruk må antagelig løses etter samme prinsipper i forhold til flertallsvedtak, som i forhold til hvilken bruk som har best berettigelse, jf. avsnittet ovenfor. Den bruksutvikling sameiegenstanden gjennomgår kan slik sett utvide den kvalitative rammen for hva det kan fattes flertallsvedtak om. På den annen side kan den også fungere som en innskrenkning av mulighetene for flertallsvedtak. Etter § 4 tredje ledd første punktum kan det for eksempel ikke bestemmes ved flertallsvedtak at deler av sameiegenstanden skal avhendes, dersom denne delen trengs av en sameier til noe den er ”vanleg brukt til”.

---

<sup>25</sup> RG 1973 side 161 (165).

<sup>26</sup> Nygard ”Ting og rettar” side 271-272. Synspunktet understøttes i fotnote nr. 1 med at dette også er løsningen innen naboretten, hvor den samme problemstillingen ofte påstøtes.

### 3.6 Et par eksempler knyttet til vedlikehold og utgiftsfordeling

Fremstillingen så langt har vist at en del begrensninger for flertallsvedtak allerede kan oppstilles på bakgrunn av skrankene som følger av § 4 annet ledd. For å forsøke å stille opp noen enda klarere rammer for flertallsvedtak, særlig i et praktisk perspektiv, vil jeg ta nærmere for meg et par eksempler knyttet til avgjørelser om vedlikehold og utgiftsfordeling. Slike spørsmål er antagelig hyppige stridsspørsmål i sameier. Temaet ble også berørt ovenfor under punkt 3.2 ved behandlingen av at flertallsvedtak ikke kan ”stride mot lova”. Her vil jeg imidlertid forsøke å belyse spørsmålene i et litt bredere perspektiv hvor det også ses hen til § 4 sine øvrige begrensninger for flertallsvedtak, som vi nå har sett litt nærmere på.

#### 3.6.1 Nødvendig vedlikehold

Hver sameier har altså etter § 8 annet ledd krav på at sameietingen får det nødvendige vedlikehold. Hvor går imidlertid grensen for hva som kan anses som det nødvendige vedlikehold? Det vil gjerne være fastleggelsen av den nedre grensen for begrepet som kan være særlig interessant. Dette fordi samtlige sameiere etter sameieloven har et rettskrav på at denne grensen overholdes. Dersom et flertallsvedtak går ut på noe mindre enn at denne grensen overholdes vil dette ”stride mot lova”, jf. behandlingen ovenfor under punkt 3.2.5.

Som utgangspunkt må det kunne tas sikte på at det nødvendige vedlikehold i alle fall strekker seg til å holde sameietingen i sin sedvanlige stand. Dette må innebære å opprettholde så vel sameiegjenstandens estetiske sider, som dens mer kvalitative elementer. Nødvendig vedlikehold må helt klart innbefatte det som er nødvendig for å hindre at sameietingen blir skadet eller ødelagt. Dersom gjenstanden allerede er skadet må de nødvendige foranstaltninger kunne tas for å bringe gjenstanden tilbake i sin funksjonelle

form. Spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering i det enkelte tilfellet.

Vi tenker oss at fem søsken sammen eier en hytte på fjellet, med like store parter hver. Sameiet kan for eksempel være stiftet på bakgrunn av arv fra foreldrene, eller de kan ha gått til felles innkjøp av hytta. Stiftelsesgrunnlaget er imidlertid ikke viktig for eksempelet. Vi kan forutsette at det er på det rene at sameiets formål er å fungere som rekreasjons- og landsted for sameierne og deres familier. Hytta er ikke isolert og brukes kun i sommerhalvåret. Hytta har vært benyttet i tråd med formålet over flere år. En tolkning av stiftelsesgrunnlaget er således heller ikke nødvendig for å avgjøre hva sameiet er "etla" eller "skikka til", jf. § 4 første ledd, eller hva sameiegjenstanden er "vanleg brukt til", jf. § 3 første ledd.

Det viser seg at bordkledningen begynner å bli rått og er angrepet av sopp som kan spre seg videre i bygningsmassen. Flertallet ønsker en total reovering av hyttas bordkledning, mens mindretallet motsetter seg dette. Utgangspunktet etter § 4 første ledd er at flertallet kan binde mindretallet i avgjørelser om "styring og utnyttning i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til". Det kan ikke være tvilsomt at nødvendig reparasjon av bordkledningen faller inn under den art av avgjørelser som flertallet kan fatte bindende avgjørelser om. Slike avgjørelser om forhold som direkte truer sameiegjenstandens eksistens må i utgangspunktet sies å ligge i kjerneområdet for hva hver enkelt sameier har krav på med hensyn til at sameiegjenstanden holdes "forsvarleg ved like", jf. § 8 annet ledd første punktum. Flertallet må imidlertid ved sin beslutning holde seg innenfor de begrensninger som for øvrig følger av § 4 annet ledd. Etter § 4 annet ledd første alternativ kan ikke vedtak "stride mot lova". Så lenge det er på det rene at utskiftingen av bordkledningen i dette tilfellet er nødvendig er avgjørelsen ikke i strid med det flertallet (eller hver enkelt sameier for den saks skyld) har krav på å få utført i medhold av § 8 annet ledd første punktum. Forutsetningen må imidlertid være at slikt vedlikehold er nødvendig, objektivt sett. Det kan ikke være flertallets subjektive oppfatning som skal legge grunnlaget for hva som er nødvendig vedlikehold. En slik ordning ville ikke føre til en effektiv



beskyttelse av mindretallet, og deres rettigheter etter loven ville bli illusoriske. På den annen side bør det kanskje være noe slingringsmonn for hva flertallet kommer til som nødvendig før man kan si at grensen etter § 8 annet ledd første punktum er oversteget. Legges det en for streng vurdering til grunn kan frykten for risikoen ved å ta feil kanskje stå i veien for at nødvendige beslutninger fattes.

Det neste spørsmålet blir om begrensningen i § 4 annet ledd annet alternativ om at vedtaket ikke kan gå ut på en "urimeleg kostnad", kan føre til et annet resultat av flertallsvedtakets gyldighet? Som nevnt ovenfor under punkt 3.3 må det som hovedregel kunne legges til grunn at det forhold at en mindretalls sameier har dårlig økonomi, ikke skal kunne føre til at helt nødvendige og rasjonelle tiltak på sameiegjenstanden ikke blir iverksatt. Dette må i alle fall legges til grunn der man befinner seg i det som vil måtte kunne kalles et kjerneområde for flertallsvedtak. Vedlikeholdsplikten må regnes som et slikt kjerneområde gjennom sin direkte hjemmel i § 8 annet ledd første punktum. I denne forbindelse kan det også minnes om at en sameier har rett til å avhende parten sin, jf. § 10. Dersom en sameier ikke kan eller ikke vil være med på å ta de nødvendige grep knyttet til å holde sameiegjenstanden vedlike har han mulighet til å unnslippe følgene av vedtaket ved å selge parten sin. Etter dette bør det kunne legges til grunn at helt nødvendige og rasjonelle vedlikeholdstiltak besluttet av flertallet, som utgangspunkt aldri kan regnes som en "urimeleg kostnad", jf. § 4 annet ledd annet alternativ.

Ved utføring av vedlikeholdsarbeider vil man kunne komme i den situasjonen at tidens gang har ført til at byggestandarder og materialer har utviklet seg, slik at sameiegjenstanden gjennom vedlikeholdsarbeidet gjennomgår en forandring i forhold til sin sedvanlige standard. Vil mindretallet måtte godta slikt "vedlikehold"? Kan slikt vedlikehold tenkes å kunne komme i konflikt med begrensningen i § 4 annet ledd tredje alternativ om at vedtaket ikke kan gå ut på å gjøre sameietingen om til "noko anna"? Løsningen må bero på en konkret tolkning av om sameiegjenstanden i sameielovens forstand er blitt gjort om til "noko anna". Tilfeller hvor gjenstanden får forandret sine fysiske egenskaper eller bruksområder gjennom utbedringene vil språklig sett raskt kunne

rammes av begrensningen om at gjenstanden er gjort om til ”noko anna”. Der byggeteknikk og materialer har utviklet seg siden oppføringen eller forrige vedlikehold kan det oppstå tvilstilfeller, og grensen for hva som kan aksepteres kan i mange tilfeller være vanskelig å fastlegge. Det kan ha blitt vanlig at materialene som brukes på utvendig bordkledningen er innsatt med kjemikalier og impregnering som bedre beskytter mot værbitthet. Vannbordene på vinduskarmene er det nå vanlig å bekle med aluminiumsbeslag som beskytter mot vann og råte. Videre kan det vise seg at vinduene trenger utskifting. Disse er av ett enkelt lag med glass, mens det nå er vanlig å bruke dobbelt lag med glass.

Det kan altså ikke oppstilles noen alminnelig begrensning for flertallsvedtak til at det må holde seg til det strengt nødvendige vedlikehold. Flertallets begrensninger må således utledes av flertallsreglens øvrige bestemmelser. Vil arbeidene nevnt i avsnittet ovenfor føre til at sameiegjenstanden blir gjort om til ”noko anna”? Ofte vil det være både lite naturlig og uhensiktsmessig å bruke samme bygningsmetoder i dag som man gjorde for flere år siden. Dersom sameiegjenstandens egenskaper ikke blir vesentlig forandret bør man antagelig i praksis godta at det foreligger normalt vedlikehold, selv om dagens bygningsmetoder og materialer brukes. Forutsetningen må være at det er på det rene at det foreligger et vedlikeholdsbehov og at arbeidene er av tilnærmet samme standard som det utskiftede. Til illustrasjon kan nevnes en dom fra Eidsivating lagmannsrett inntatt i RG 1975 side 505, som vel og merke konkret gjelder et borettslag. Her ble det godtatt som en gyldig flertallsavgjørelse om vedlikehold at vinduer ble skiftet ut til dagens standard, som relativt sett var høyere enn den tidligere. Til ytterligere illustrasjon kan det også nevnes et eksempel fra skatteretten, fremstilt i skatteetatens håndbok Lignings ABC.<sup>27</sup> Der går det frem at utskifting av enkelt glasset vindu med to lags isolerglass anses som normalt vedlikehold, og at det fortsatt er tale om samme gjenstand. Dette er begrunnet med at dagens metoder og materialer brukes og at begge vindustyper relativt sett representerer samme standard. Det vil si middels standard henholdsvis tidligere og nå. På den annen side vil det antagelig lettere kunne ses som at sameiegjenstanden er gjort om til ”noko anna”

---

<sup>27</sup> Lignings ABC 2004 side 1263.

dersom det foretas en vesentlig standardheving i forbindelse med et vedlikehold. Dette kan for eksempel tenkes dersom vinduene i eksempelet, byttes til tre lags isolerglass, istedenfor to lags. Dersom det ikke objektivt sett kan fastslås et aktuelt og rasjonelt vedlikeholdsbehov, må også antagelig avstanden være mindre for at det skal anses som om gjenstanden er gjort om til ”noko anna” i forbindelse med utskiftinger som fører til en standardheving. Dette kan forankres i at man i et slikt tilfelle kan tenkes å bevege seg lenger vekk fra kjerneområdet for flertallsvedtak, som må angå ”styring og utnyttning” av sameiegjenstanden. Uten en rasjonell og objektiv forankring av et vedlikeholdsbehov kan man tenkes å bevege seg ut i mot en randsone av hva som kan anses som ”styring og utnyttning” av sameiegjenstanden. Moderniseringer som er begrunnet ut i fra rene hensyn til luksus vil ofte klart være i strid med flertallsvedtakenes skranker. Hvis for eksempel ”reparasjon” av den vedfyrte badestampen på utsiden av hytta resulterer i at den får installert luftkompressor og massasjedyser slik at den fremstår som et høyteknologisk boblebad, vil begrensningen etter § 4 annet ledd tredje alternativ (”noko anna”) måtte anses passert.

Vi holder oss videre til eksempelet ovenfor med hytta på fjellet. Flertallet ønsker i forbindelse med utskiftingen av bordkledningen også å isolere hytta slik at den i tillegg kan brukes om vinteren. Å gjøre hytta om til også å kunne brukes om vinteren må i utgangspunktet trolig ligge utenfor det som kan kalles alminnelige vedlikeholdsavgjørelser. Dette er en avgjørelse som forandrer hyttas egenskaper og den bruk som har vært utøvd av den. Hytta bringes i dette tilfellet opp i en standard den historisk sett aldri tidligere har hatt. Slik sett bør dette anses å rammes av begrensningen for flertallsvedtak etter § 4 annet ledd tredje alternativ (”noko anna”). På den annen side kan det tenkes tilfeller hvor dette utgangspunktet må modifieres. Vi legger inn som ytterligere et moment i eksempelet at det nylig er åpnet et alpinanlegg i nærheten av der hytta ligger. Hytta og området er nå også blitt svært attraktivt for vinterbruk. Kan disse momentene få noen virkning for de rettslige rammene for flertallsvedtak, for eksempel i tilknytning til spørsmålet om vinterisolering? Hva som kan regnes som sameiernes berettigede bruk av sameiegjenstanden kan gjennomgå en utvikling med ”tiden og tilhøva”, jf. § 3 første ledd og behandlingen under

punkt 3.5. Tidens gang kan være med på å forme den kvalitative rammen for hvilke flertallsvedtak som kan gjøres. Under denne betraktning og under disse forholdene kan det meget vel være at vinterisolering av hytta er et flertallsvedtak som ikke vil være i strid med § 4 annet ledd tredje alternativ ("noko anna"). Dette kan være innenfor den "styring og utnyttning" av sameiegjenstanden som mindretallet må finne seg i. Motsatt kan resultatet tenkes der det ikke kan oppstilles noen slik rasjonell og tradisjonell forankring av ønsket om vinterisolering, som ville gjøre at flertallsvedtaket falt inn i en kvalitativ akseptabel ramme.

Som en kort oppsummering vil spørsmålet om rammene for flertallsvedtak om vedlikehold i praksis ofte kunne volde tvil. Tiltaket må først være i overensstemmelse med sameiets formål og bruk, jf. § 3 første ledd og § 4 første ledd. Videre må flertallsvedtakenes begrensninger etter § 4 annet ledd overholdes. Tiltaket må heller ikke krenke likhetsprinsippet sameierne imellom. Det bør også kreves at tiltaket er saklig begrunnet i et konkret behov og at det etter en samlet vurdering er til det beste for sameiet. I alle fall bør dette være et moment i forhold til hvor omfattende tiltak som bør tillates. Det bør imidlertid gis et visst rom for skjønn med hensyn til tiltakets omfang, når dette hviler på et forsvarlig grunnlag med hensyn til vedlikeholdsbehovet. Oppfyller vedtaket slike forutsetninger, må det på den annen side forplikte alle sameierne. Den enkelte sameieres forskjellige vurdering av tiltaket kan derfor ikke være avgjørende for spørsmålet om det forplikter dem.

### 3.6.2 Reglene om utgiftsfordeling, i tilknytning til flertallets kompetansebegrensninger

Kan reglene om utgiftsfordeling etter § 9 få innvirkning på hvorvidt det foreligger et materielt sett gyldig flertallsvedtak? Kan for eksempel et flertallsvedtak som i utgangspunktet strider mot begrensningene etter § 4 annet ledd om "urimeleg kostnad" eller om å gjøre sameiegjenstanden om til "noko anna", "reddes" gjennom reglene om utgiftsfordeling?

Vi bygger til illustrasjon videre på eksempelet ovenfor under punkt 3.2.6 som gjaldt en veistrekning i et utmarksområde. Vi tenker oss denne gang at det ikke allerede eksisterer en veistrekning i det aktuelle sameieområdet, men at det ved et flertallsvedtak besluttes at en slik vei skal bygges. Mindretallssameieren vil ha en beskjeden nytte av den aktuelle veien. Etter § 4 annet ledd annet alternativ, kan vedtaket ikke gå ut på en ”urimeleg kostnad”. Som nevnt ovenfor skal fordelingen av utgiftene på den enkelte sameier avgjøres etter kriteriene i § 9 første ledd. Det må således være de kostnadene som etter denne vurderingen faller på den enkelte sameier, som må være relevant i vurderingen av om det foreligger en ”urimeleg kostnad” i § 4 annet ledd annet alternativs forstand. Til illustrasjon kan det tenkes at kostnadene til opparbeidelse av veien på grunn av vanskelige grunnforhold vil bli svært uforholdsmessige, satt opp i mot den nytten sameieren vil ha av veien.

Dersom kostnaden av flertallsvedtaket fremstår som ”urimeleg”, kan vedtaket da reddes ved at flertallet avgjør en annen kostnadsfordeling enn det loven legger opp til etter § 9? I samsvar med behandlingen ovenfor under punkt 3.2.6 kan det antagelig ikke være noe i veien for at flertallet kommer frem til en utgiftsfordeling som er mindre tyngende for den enkelte mindretallssameier enn det loven legger opp til etter § 9 første ledd. Kriteriet om hvorvidt det foreligger en ”urimeleg kostnad” etter § 4 annet ledd annet alternativ fremstår som et autonomt begrep som tar sikte på at det er den endelige og aktuelle kostnaden for den enkelte sameier som er relevant for vurderingen om vedtaket er gyldig eller ikke. Det finnes ikke rettskildemessige holdepunkter for at det er kostnaden for den enkelte sameier som kan utledes av § 9 første ledd som er det avgjørende vurderingstema i forhold til om det foreligger en ”urimeleg kostnad” etter § 4 annet ledd annet alternativ. Dersom byggingen av den aktuelle veien i vårt eksempel er av så stor betydning for flertallet at de tar på seg å dekke utgifter i en større grad enn de strengt tatt er nødt til etter § 9 første ledd, kan dette neppe sies å være i strid med sameielovens regler. Dersom dette fører til at kostnadene ikke lenger fremstår som ”urimeleg”, kan de på denne måten ”redde” et vedtak som ellers ville måtte være ansett som ugyldig. Forutsetningen må selvfølgelig være at vedtaket heller ikke på andre måter strider mot noen av sameielovens regler.

Nygaard åpner i sin bok ”Ting og rettar” for at en sameier som får redusert sin kostnadspart til det som er ”rimeleg” for han, likevel må kunne protestere mot et flertallsvedtak på den bakgrunn at kostnaden likevel er ”urimeleg” for sameiet som helhet.<sup>28</sup> Han uttaler riktignok at løsningen ikke er klar slik loven er utformet. Etter min mening kan en mindretallssameier ikke kunne høres med en slik protest på vegne av hele sameiet. Dette fordi hensynene bak reglene i et slikt tilfelle ikke vil slå til. Reglene er et mindretallsvern. Den flertallssameier som frivillig vil ta på seg en kostnad som objektivt sett fremstår som en ufornuftig investering, bør ikke kunne hindres mot dette på bakgrunn av regler om mindretallsvern.

### 3.7 Sameielovens § 4 fjerde ledd

Etter bestemmelsen har en sameier rett til erstatning dersom et vedtak er til skade for den ”bruk, utnyttning eller anna” som han har rett til i kraft av å være sameier. Av forarbeidene går det frem at regelen er ment som en utjammingsregel som er nødvendig for å hindre overgrep fra flertallet overfor mindretallet.<sup>29</sup> Flertallet kan med sin makt gjøre beslutninger som påfører mindretallssameierne skade i forhold til den bruk de i utgangspunktet er berettiget til i sameiet. Personkretsen som er berettiget til erstatning er imidlertid etter bestemmelsen gitt en generell ordlyd. Den begrenser seg ikke til mindretallssameiere. Enhver sameier som rammes av skade som følge av et flertallsvedtak vil ha krav på erstatning, selv om sameieren er medvirkende til det vedtaket som fører til skade. Slik forstår også juridisk teori bestemmelsen.<sup>30</sup> Forarbeidene slår fast at både rene styringsvedtak og utnyttingsvedtak kan komme inn under erstatningsplikten.<sup>31</sup> Til

---

<sup>28</sup> Nygaard side 278, fotnote 1.

<sup>29</sup> Rådsegn 4 side 25.

<sup>30</sup> Falkanger side 154.

<sup>31</sup> Rådsegn 4 side 25.

illustrasjon kan det minnes om eksempelet gjengitt ovenfor under punkt 3.5 der vannmasser under en flom etter et flertallsvedtak ledes inn på et område hvor vannet skader en vei som kun brukes av et mindretall av sameierne. Mindretallet vil da ha krav på erstatning i medhold av § 4 fjerde ledd.

Hva har man krav på å få erstattet? Det er etter bestemmelsen skade på ”bruk, utnyttning eller anna som han har rett til i sameiga” som en sameier har krav på å få erstattet. Det må således være den enkelte sameiers berettigede bruk, jf. § 3 som skal være avgjørende for vurderingen. Dette må innebære at skade på den bruk en sameier utøver som går utenfor de lovlige rammer, ikke kan kreves erstattet. Dette kan for eksempel være der bruken går utover det som svarer til hans part eller der bruken er ”uturvande eller urimeleg” til fortrensel for en annen sameier, jf. § 3 annet ledd.

Det kan ikke gjøres et flertallsvedtak om at erstatning ikke skal ytes når loven angir slik erstatning, jf. § 4 annet ledd første alternativ (”stride mot lova”). Forsøk på å omgå bestemmelsen ved for eksempel flertallsvedtak som innskrenker sameiernes berettigede bruk, jf. § 3, med det formål å unngå å yte erstatning kan heller ikke passere. Et slikt konkret vedtak ville for øvrig også kunne stride mot § 3 og dermed være ugyldig også på dette grunnlaget.

Må det foreligge et økonomisk tap for at man har krav på erstatning? Det vanlige erstatningsrettslige utgangspunktet er at det kun er det økonomiske tap man er påført, som man har krav på å få erstattet. Erstatningens størrelse skal etter § 4 fjerde ledd settes til ”like for tapet”. Etter sin ordlyd henspiller uttrykket til de alminnelige erstatningsrettslige regler, om at erstatningen skal svare til det oppståtte økonomiske tapet for den enkelte berørte. I mange tilfeller kan det imidlertid være vanskelig å sette en pris på de konsekvenser et flertallsvedtak vil medføre for de enkelte sameierne. Kanskje særlig der den berettigede bruken består av mer ikke-økonomisk karakter, som for eksempel bruk av et utmarksområde, en lekeplass i et boligområde eller lignende. Ser man på forarbeidene til

bestemmelsen synes det å være det økonomiske tapet man har hatt for øye.<sup>32</sup> Annerledes løsning følger av sameielovens § 13, som omhandler misbruk av sameieandel. Etter § 13 tredje ledd går det uttrykkelig frem at økonomisk skade ikke trenger å være voldt for at det skal ytes erstatning. Forarbeidenes uttalelser til bestemmelsen angir også at erstatningen i slike tilfeller kan ytes etter en noe mer liberal beregning enn de tradisjonelle erstatningsrettslige prinsipper skulle tilsi.<sup>33</sup> Lovgiver har for øvrig også i noen andre tilfeller åpnet opp for en noe videre utmåling av erstatning enn det konkrete økonomiske tapet skulle tilsi. Begrepet ”vederlag” har da gjerne vært benyttet. I denne forbindelse nevnes lov om rettsleg høve mellom grannar 16. juni 1961 nr 15 (naboloven) § 10 annet ledd, og lov om serlege råderettar over framand eigedom 29. november 1968 (servituttloven) § 17. Dette tyder således på at det etter § 4 fjerde ledd kun er det økonomiske tapet man er påført etter et flertallsvedtak som man har et rettskrav på å få erstattet.

Kan et flertall avgjøre at en sameier skal motta en litt romslig erstatning som objektivt sett må sies å overstige sameierens økonomiske tap? Det kan tenkes at flertallet ønsker å gi en mindretallsameier som blir berørt av et vedtak et slags ”plaster på såret” og derfor tilkjenner en større erstatning enn det som strengt tatt er nødvendig. Så lenge en sameier selv ønsker å bidra til en slik erstatning kan det ikke være noe i veien for det. En sameier kan imidlertid ikke pålegges mot sin vilje å yte erstatning utover det som tilsvarer den rammede sameierens konkrete økonomiske tap. Det er dette tapet man har et rettskrav på å få erstattet, jf. behandlingen i avsnittet ovenfor. Et flertallsvedtak som går ut på en rundhåndet erstatning må dermed sies å ”stride mot lova”, jf. § 4 annet ledd første alternativ og kan ikke forplikte en sameier som ikke er enig.

Hvordan inndeckes midlene til erstatningen? Dersom det konkrete vedtaket gjelder en utnytting som generer inntekter kan erstatningen dekket av disse inntektene.<sup>34</sup> En

---

<sup>32</sup> Rådsegn 4 side 24 – 25.

<sup>33</sup> Rådsegn 4 side 29 – 30.

<sup>34</sup> Rådsegn 4 side 25.



erstatning etter sameielovens § 4 fjerde ledd vil i mange tilfeller måtte dekkes etter tilskudd fra sameierne. Det vil i denne forbindelse særlig være § 9 første ledd som vil være relevant i fastleggelsen av kostnadsfordelingen. Kostnadene skal gjerne fordeles på sameierne etter ”nytta” de har hatt av tiltaket. Reglene om utgiftsfordelingen er nærmere behandlet under punkt 3.2.6. Selv om en mindretallssameier er i mot et flertallsvedtak kan han meget vel ha ”nytte” av vedtaket, og således plikte å yte erstatning etter § 4 fjerde ledd til andre sameiere som lider tap.

En erstatning vil ofte ytes ut av sameiets fellesmidler. Sameiere som er i mindretall i flertallavgjørelsen og som ikke blir berørt av flertallsvedtaket på den måten at de vil motta noen erstatning, vil gjerne ha liten interesse av at det øses ut mer enn nødvendig av fellesmidlene. Hva om flertallet vedtar å yte en noe romslig erstatning som skal dekkes av fellesmidlene, har de adgang til dette? Et sameie er etter sin art et rettsfellesskap der alle er ansett som likeverdige og hvor avgjørelser i sin ytterste konsekvens bør tjene til medlemsfellesskapets beste. Dette er utslag av det ulovfestede likhetsprinsippet som råder mellom medlemmene. Antagelig må det også i dette spørsmålet legges avgjørende vekt på dette likhetsprinsippet. Der en erstatning vil gå utenfor det konkrete tap en sameier har hatt, vil det overskytende i praksis fremstå som en ren utdeling av sameiets aktiva. Neste gang et tiltak beslutes kan dette også føre til at samtlige sameiere blir nødt til å skyte inn mer penger da det er tært på fellesmidlene som ellers kunne tjent til å dekke kostnadene. En slik utdeling som forfordeler en eller flere av sameierne på bekostning av andre som i utgangspunktet er motstandere av det aktuelle flertallsvedtaket, kan neppe tillates da det bryter med den nevnte likhetsgrunnsetning.

## 3.8 Sameielovens § 4 tredje ledd

### 3.8.1 Nærmere om bestemmelsen

Etter § 4 tredje ledd er det ytterligere begrensninger i flertallsvedtakenes innhold. Felles for begrensningene i bestemmelsen er at de omhandler diverse rettslige disposisjoner over sameiegjenstanden som ikke kan gjøres.

Etter § 4 tredje ledd første punktum kan ikke et vedtak gå ut på avhendelse av sameiegjenstanden. Første punktum forbyr også avhendelse av deler av sameiegjenstanden som en sameier trenger til det ”tingen er etla eller vanleg brukt til”. Bestemmelsen utelukker altså ikke avhendelse av deler av sameiegjenstanden som en sameier ikke trenger til sin berettigede bruk. En slik avgjørelse er i forarbeidene nevnt som en avgjørelse om ”styring” som mindretallet ikke bør beskyttes mot.<sup>35</sup> For eksempel må flertallet kunne selge en del av en større tomt, dersom dette ikke rammer noen sameiers berettigede bruk.

Etter § 4 tredje ledd annet punktum er pantsettelse likestilt med avhendelse. Dette er naturlig da pantsettelse er en vidtrekkende rettslig beføyelse som i sin ytterste konsekvens kan føre til tvangssalg og dermed ”avhending”. Panteloven og dets panterettslige legalitetsprinsipp er for øvrig ikke til hinder for pantsettelse av en sameieandel. Til illustrasjon vises det til lov om pant 8. februar 1980 nr. 2 § 2-1 første ledd, om adgang til pant i ideell rett i fast eiendom. Sameieloven nevner selv ikke noe om en sameiers adgang til å pantsette sameieandelen sin, men det er klart at den rett en sameier historisk har hatt til å pantsette sin sameieandel ikke ble endret ved innføring av sameieloven.<sup>36</sup> Ett slik uttrykkelig forbud mot pantsettelse på bakgrunn av flertallsvedtak som i § 4 tredje ledd, har derfor gode grunner for seg.

---

<sup>35</sup> Rådsegn 4 side 24.

<sup>36</sup> Falkanger side 135.

Etter tredje punktum kan det heller ikke vedtas bortleie av sameiegjenstanden for mer en 10 års varighet. Dette regnes som en så omfattende inngripen i bruksretten til den enkelte sameier at mindretallet er blitt beskyttet. Etter fjerde punktum kan det heller ikke gjøres vedtak om å leie bort noe for ”stuttare” tid dersom dette blir til ”urimeleg fortrenge” for en sameier som i samme tidsrom trenger det bortleide til den utnytting det er ”etla eller vanleg brukt til”. Etter bestemmelsens siste punktum er det likestilt med bortleie der noe blir overlatt til ”lån” eller utnytting på ”annan måte”. Dette kan for eksempel være bruksrett. Hva når leierens eller bruksrettshaverens bruk i seg selv kommer i strid med de øvrige av sameielovens skranker for flertallsvedtak? For eksempel ved at sameiegjenstanden blir gjort om til ”noko anna”, jf § 4 annet ledd. Et sakskompleks vedrørende denne bestemmelsen har vært gjenstand for behandling i Høyesterett. Jeg vil derfor se nærmere på forståelsen av denne bestemmelsen i lys av noen av de problemstillinger og slutninger som er kommet frem i rettsavgjørelsen.

### 3.8.2 Avgjørelsen om ”Hatten sameie”, Rt. 1997 side 755

#### 3.8.2.1 Om sakens faktum

Her skal vi se nærmere på en avgjørelse fra Høyesterett om ”Hatten sameie” som særlig behandler § 4 tredje ledd. Avgjørelsen er tatt inn i Rt. 1997 side 755. Best oversikt over faktum i saken gir likevel den underliggende upubliserte lagmannsrettskjennelse som ble påkjært til Høyesterett.<sup>37</sup>

Saken gjaldt tvist om en liten jordparsell i et større boligområde. Det var for domstolen klart at den aktuelle parsellen var ”etla til” og vanlig brukt som gangsti for adkomst til tilstøtende friområder som lå i tilknytning til boligområdet, jf. § 3 første ledd og § 4 første

---

<sup>37</sup> Lovdatareferanse LG-1996-1948 (Gulating lagmannsrett, kjennelse av 31. januar 1997).

ledd. Et flertall av sameierne gav imidlertid en tidsbegrenset bruksrett til to av sameierne som bodde på hver sin side av den aktuelle parsellen. Bruksretten gjaldt for inntil 10 år, jf. forbudet etter § 4 tredje punktum om totalforbud for flertallsvedtak av varighet lenger enn dette. I medhold av denne bruksretten plantet sameierne en bøkehekk. Dette medførte at parsellen ikke lenger kunne tjene som gangsti og atkomstvei. Beplantningen gikk dermed på bekostning av den bruk parsellen tidligere var blitt benyttet til i området. Vedtaket ble utfordret av naboen på den ene siden av de aktuelle sameierne som hadde plantet hekken. Denne naboen var blant mindretallet i den aktuelle flertallsavgjørelsen og anførte at han trengte tilgang til parsellen for en hensiktsmessig atkomst til baksiden av sitt hus. Denne sameieren bodde ikke på enden av en husrekke, og med parsellen stengt måtte han gå en betydelig omvei for utendørs adgang til baksiden av huset sitt.

### 3.8.2.2 Høyesteretts forståelse av § 4 tredje ledd

Det var for retten på det rene at beplantningen av parsellen i dette tilfellet var i strid med det parsellen var ”etla til”, og at sameiegjenstanden gjennom vedtaket således ble omgjort til ”noko anna”. Flertallsvedtaket er således i utgangspunktet i strid med sameielovens § 4 første og annet ledd. Mindretalssameierens påstand om at flertallsvedtaket dermed måtte være ugyldig førte likevel ikke frem. Retten kom til at beplantningen var hjemlet i selve bruksretten gitt i medhold av § 4 tredje ledd, og ikke gjennom flertallsvedtaket i seg selv. På bakgrunn av bestemmelsenes ordlyd, lovens systematikk og en samlet vurdering av forarbeidene, kommer retten til at bestemmelsen i § 4 tredje ledd fjerde punktum er en ”spesialregel” i forhold til bestemmelsene i § 4 tredje ledd første til tredje punktum og i forhold til § 4 annet ledd, jf. § 3 første ledd. Kjæremålsutvalget uttaler at skrankene for flertallsvedtak i medhold av de aktuelle bestemmelsene er ”uttømmende regulert ved de vilkår som framgår eksplisitt av de nevnte bestemmelsene”.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Rt. 1997 side 755 (757) (Hatten sameie).

Rettstilstanden må således etter dette være at sameieflertallets skranker med hensyn til flertallsvedtak i saker som hjemles i § 4 tredje ledd fjerde punktum, må vurderes etter kriteriene i bestemmelsen alene. Dette innebærer da at så lenge et vedtak om for eksempel utleie eller en bruksrett gjelder for mindre enn 10 år, så er det ikke nødvendigvis et hinder for vedtakets gyldighet at sameiegjenstanden blir gjort om til ”noko anna”, jf. skranken i § 4 andre ledd tredje alternativ. Vurderingstemaet blir kun om vedtaket er til ”urimeleg fortrengele” for den bruk en sameier er berettiget til etter § 3 første ledd. Jeg kommer tilbake om det nærmere innhold av rimelighetsvurderingen under neste punkt, 3.8.2.3.

Selv om kjæremålsutvalget uttaler at vurderingstemaet fremgår ”eksplisitt” av bestemmelsen, kan det spørres om kravet til ulovfestede prinsipper vedrørende flertallsvedtak likevel må kunne gjøres gjeldende. Nærmere behandling av slike prinsipper er gjort ovenfor under punkt 3.2.9. Mindretallet i saken om ”Hatten sameie” anførte blant annet ulovfestede prinsipper som støtte for at flertallsvedtaket måtte anses ugyldig. Mindretallet mente at det i tillegg til de kriteriene som fremgår av § 4 tredje ledd fjerde punktum, er et absolutt grunnvilkår at sameierflertallets vedtak må være ”saklig begrunnet” og gjelde en ”alternativ utnyttelse som er mer lønnsom for sameiet enn den opprinnelige.” Kjæremålsutvalget tar imidlertid ikke spørsmålet opp til realitetsavgjørelse. Dette av hensyn til den prosessuelle situasjonen, ved at anførslene ikke var påberopt for lagmannsretten i en slik utstrekning at lagmannsretten hadde grunn til å vurdere dem.<sup>39</sup> Falkanger nevner avgjørelsen om ”Hatten sameie” i sin bok ”Tingsrett”.<sup>40</sup> Her tar han etter min forståelse avgjørelsen til inntekt for at Høyesterett har avgjort at sameiermindretallets anførsler til de nevnte ulovfestede prinsipper, ikke har noen plass i vurderingen. Denne tolkningen må imidlertid slik jeg ser det bygge på en inkurie ved lesning av avgjørelsen. Det faktum at Høyesterett ikke er avvisende til momentet kan på den annen side snarere tale for at det kan være rom for slike prinsipper i vurderingen. I alle tilfelle kan ikke spørsmålet anses endelig avgjort ved denne avgjørelsen.

---

<sup>39</sup> Rt. 1997 side 755 (757) (Hatten sameie).

<sup>40</sup> Falkanger side 152 fotnote 111.

Har avgjørelsen om "Hatten sameie" noen prejudikatsverdi utover det foreliggende tilfellet? I "Hatten sameie" var sameiegjenstanden de facto blitt gjort om til "noko anna". Gangstien var blitt til en bøkehekk. Dette er i utgangspunktet i strid med begrensningen for flertallsvedtak etter § 4 andre ledd tredje alternativ. Hva om et flertallsvedtak ender med at det strider mot noen av de andre alternative begrensningene etter § 4 andre ledd, som for eksempel annet alternativ om forbudet mot "urimeleg kostnad"? Til illustrasjon kan vi bygge ut faktum i saken om "Hatten sameie". Mindretallssameierne må etter vedtaket leie tilgang over annen manns eiendom for å få fraktet sine hagemøbler og lignende. Vi forutsetter at vederlaget er høyt og at det fremstår som en "urimeleg kostnad". Vil "spesialregelen" uttrykt i saken om "Hatten sameie" fortsatt være det avgjørende vurderingskriterium? Ved at Høyesterettskjæremålsutvalg har uttalt at flertallsvedtakets begrensninger etter § 4 tredje ledd er "uttømmende regulert" av de vilkår som fremgår av bestemmelsen, kan dette tale for at heller ikke de øvrige begrensningene i § 4 annet ledd får selvstendig betydning med hensyn til vedtakets gyldighet. Uttalelsen synes objektivt sett å ha avgjort spørsmålet ved at den så vidt klart setter begrepet "urimeleg fortrenge" som det avgjørende vurderingstemaet. Dette slik at også der et vedtak de facto vil gå ut på en "urimeleg kostnad" vil det være "spesialregelens" eget kriterium, kun om hvorvidt bruken er til "urimeleg fortrenge" som vil være avgjørende for vurderingen. Antagelig må løsningen bero på en vurdering av kjennelsens prejudikatsverdi. De faktiske forhold i saken om "Hatten sameie" kan tenkes å være så vidt spesielle i forhold til en sak hvor et vedtak for eksempel går ut på en "urimeleg kostnad", at dette kan tale mot at spørsmålet anses avgjort gjennom denne rettsavgjørelsen. Faktum i de forskjellige tilfellene kan tenkes å ligge for langt fra hverandre til at spørsmålet kan anses avgjort. "Hatten sameie" saken og dens prejudikatsvirkning kan således reduseres ad tolkningsvei, ved at sakenes faktiske karakter ikke er forenlige.

### 3.8.2.3 Om rimelighetsvurderingen

Flertallsvedtaket kan altså ikke være til ”urimeleg fortrenge” for den bruk en sameier er berettiget til i sameiet. Hva innebærer således dette? Begrepet ”urimeleg fortrenge” innbyr til at det må gjøres en helhetlig skjønnsvurdering av den enkelte berørte sameiers behov. Det er ikke nok at vedtaket er til ”fortrenge” for en sameieres berettigede bruk. Fortrennelsen må også være ”urimeleg”. I den vurderingen som skal gjøres kan det trekkes inn elementer som hvor tyngende vedtaket vil bli for den part som utfordrer vedtaket. Det må foretas en ”interesseavveining”.<sup>41</sup> I avveiningen må det foretas en vurdering av den enkelte sameiers behov, holdt opp i mot de hensyn som ligger bak sameieflertallets vedtak. Herunder kan det trekkes inn om den berørte sameiers behov kan avhjelpes på andre tilfredsstillende måter.

Hvor går så terskelen for rimelighetsvurderingen med hensyn til hva som må anses som ”urimeleg fortrenge”? Det finnes få rettskilder som sier noe nærmere om hvor terskelen kan anses å ligge. Lovens ordlyd taler i seg selv for at en sameier må finne seg i den fortrensel som må anses rimelig etter en konkret vurdering. Dette taler antagelig for at de ubehageligheter vedtaket medfører i alle fall må være mer enn bagatellmessige. Flertallets vedtak i ”Hatten sameie” resulterte i at mindretallssameierne mistet en utendørs gangvei til baksiden av sitt hus. De måtte således transportere redskaper og materiell gjennom huset for å komme til hagen. Lagmannsretten kom etter en avveining til at terskelen for ”urimeleg fortrenge” ikke var passert i dette tilfellet. Selv ikke det forhold at den sesongvise transport av hagemøbler ble vesentlig forvansket kunne føre til medhold for mindretallet. Det ble i rettens vurdering vist til at transporten kunne avhjelpes på andre måter, som via en omvei rundt tre andre hus i rekken eller over et tilstøtende friområde på husets bakside. Det ble også pekt på at de sameierne som hadde plantet hekken hadde tilbudt mindretallssameierne transport over deres eiendom. Dommen synes å legge opp til at det skal en del til før terskelen for ”urimeleg fortrenge” kan anses passert. Særlig taler

---

<sup>41</sup> Rt. 1997 side 755 (757) (Hatten sameie).

momentet knyttet til transporten av hagemøblene for dette. Retten legger vekt på hvorvidt mindretallets bruk og behov for det aktuelle området kan gjennomføres via andre dekningsmåter. Rettstilstanden tyder således etter dette på at det må kunne oppstilles betydelig mer enn rene bagatellmessigheter og ulemper til, før rimelighetsterskelen kan sies å være passert.

Et spørsmål som ikke var oppe i avgjørelsen om "Hatten sameie", men som kan være interessant, er hvorvidt den berørte sameier kan avhjelpes med erstatning for den berettigede bruk han går glipp av. Reglen om erstatning etter § 4 fjerde ledd er for øvrig behandlet nærmere ovenfor under punkt 3.7. Kan en mindretallssameier møtes med erstatning slik at vedtaket ikke lenger fremstår som en "urimeleg fortrensel"? Sivillovbokutvalet gikk ut i fra at det kunne tenkes tilfeller der en sameier måtte godta erstatning i bytte mot total fortrensel av sin berettigede bruk, dersom flertallets avgjørelse var den mest lønnsomme for sameiet som helhet.<sup>42</sup> Til dette må bemerkes at den konkrete bestemmelsen fjerde punktum i § 4 tredje ledd var en nyvinning fra departementets side ved lovfremlegget. Spørsmålet om erstatning i vurderingen av "urimeleg fortrensel" var således ikke konkret i betraktning ved Sivillovbokutvalets arbeid. Avgjørelsen om "Hatten sameie" slår også fast at vilkårene for lovligheten av et vedtak som det aktuelle er "uttømmende regulert" av den eksplisitte bestemmelsen. Situasjonen må således være at flertallsvedtak etter § 4 tredje ledd om bortleie for mindre enn 10 år, ikke uten videre kan stå seg eller anses "reparert" av den grunn alene at det er gitt erstatning til de som måtte bli skadelidende. Den relevans en slik erstatning eventuelt måtte ha, måtte kun være som et moment i forbindelse med den helhetsvurdering som skal gjøres av om bruken er til "urimeleg fortrensel" for en sameier. Høyesterett har i avgjørelsen om "Hatten sameie" sagt at flertallsvedtakets gyldighet vil "eksplisitt" bero på en vurdering av kriteriet "urimeleg fortrensel", men de har ikke lagt noen føringer på tolkningen av begrepet. De momenter som kan vektlegges i vurderingen må således bero på en forsvarlig juridisk tolkning av det lovmessige kriteriet, slik også Falkanger gir uttrykk for.<sup>43</sup> Atskillig kan da

---

<sup>42</sup> Rådsegn 4 side 25.

<sup>43</sup> Falkanger side 152.



etter min mening tale for at også en eventuell monetær kompensasjon eller erstatning må kunne tas i betraktning ved tolkningen. Særlig gjelder dette i lys av lovens normalordning der en sameier i visse situasjoner må tåle erstatning i stedet for sin berettigede bruk, jf. § 4 fjerde ledd.

#### 3.8.2.4 Et praktisk eksempel sett i lys av avgjørelsen om "Hatten sameie"

Under dette punktet skal vi se nærmere på en situasjon som kan være aktuell og praktisk i forhold til en rekke sameier. Eksempelet gjelder utleie av et sameieobjekt på bakgrunn av et flertallsvedtak. Vi benytter oss av det samme eksempelet som ovenfor under punkt 3.6.1 om hytta på fjellet som er i sameie mellom de fem søsknene. Vi tenker oss at fordelingen av bruken av hytta foregår etter loddtrekking på begynnelsen av hvert år. På grunn av et svært godt leiemarked ønsker flertallet av sameierne (for eksempel 3 mot 2) at hytta skal utleies gjennom et utleiefirma når sameierne selv ikke bruker den. Har de mulighet for å fatte et slikt vedtak? Det første spørsmålet er om utleievirksomheten vil være i strid med hovedregelen i § 4 første ledd om at et flertallsvedtak ikke må være i strid med det tingen er "etla eller skikka til", eller hva den er "vanleg brukt til", jf. § 3 første ledd. Dette innebærer at avgjørelsen ikke kan være i strid med formålet med sameiet. I dette eksempelet er som nevnt formålet med hytta å fungere som rekreasjonssted for sameierne og deres familier. Det må således kunne fastslås at det å drive utleievirksomhet av hytta, vil stride mot sameiets formål og utøvde bruk, jf. § 4 første ledd og § 3 første ledd. Antagelig kan det også hevdes at et slikt vedtak vil stride mot § 4 annet ledd tredje alternativ, ved at et vedtak om å gjøre sameiegjenstanden om til et utleieobjekt er å gjøre gjenstanden om til "noko anna". Etter dette kan det så langt fastslås at sameiet ikke har anledning til å inngå noen slik avtale med et utleiefirma, på bakgrunn av et flertallsvedtak, med mindre samtlige sameiere er enige. Flertallets vedtak om utleie av sameiegjenstanden vil imidlertid kunne hjemles i § 4 tredje ledd. Dette gjelder under den absolutte forutsetning at vedtaket om bortleie ikke gjelder for mer enn 10 år, jf. § 4 tredje ledd tredje punktum. I tråd med Høyesterettsavgjørelsen om "Hatten sameie" vil vurderingstemaet med hensyn til

flertallsvedtakets gyldighet bli om flertallets vedtak om utleie vil være til ”urimeleg fortrenge”, jf. § 4 tredje ledd fjerde punktum.

Vil en leieavtale der en utleier trer inn i en eller flere av flertallssameiernes rettigheter og konkurrerer om bruken av hytta fremstå som en ”fortrenge” av mindretallssameiernes bruk? Det kan hevdes at mindretallssameierne i egentlig forstand ikke er fortrenget fra sin bruk. Utleiefirmaet trer inn i flertallssameiernes rettigheter i de ukene de er tiltenkt hytta. Slik sett er kanskje mindretallssameiernes bruk i egentlig forstand ikke fortrenget. De har ikke fått noen forringelse av sin rett til kvantitativ bruk av sameiegjenstanden. Imidlertid kan deres mulighet til kvalitativ bruk være forringet ved at de tidligere kunne tenkes å bruke hytta når flertallssameierne ikke buker den. Dersom en flertallssameier ikke kan eller vil bruke hytta de ukene han er tildelt, ville dette kunnet åpnet opp for bytte mellom sameierne. Slik sett kan mindretallssameiernes berettigede bruk av sameiegjenstanden, jf. § 3, tenkes å være fortrenget.

Kan fortrengeles klassifiseres som ”urimeleg”? Bestemmelsen legger opp til at det skal gjøres en interesseavveining mellom sameierne. For mindretallssameierne kan det nok føles som en ulempe å måtte forholde seg til nye og fremmede personer på hytta, som har fungert som en lukket arena for den familiære personkrets. At fremmede personer kommer inn kan øke risikoen ved bruken av hytta, med for eksempel skader eller tyveri. Som nevnt vil mindretallssameierne også kunne tenkes å få en mindre smidighet med hensyn til bytte av uker for bruk av hytta med de andre sameierne. Vil disse ulempene være ”urimeleg” i lovens forstand? Dette vil blant annet bli et spørsmål om terskelen for hva som skal anses som ”urimeleg” er passert. Som nevnt ovenfor under punkt 3.8.2.3 i behandlingen av dommen om ”Hatten sameie” finnes det ingen legislative rettskilder som sier noe nærmere om hvor rimelighetsterskelen skal anses å ligge. Lovens kriterium legger opp til en konkret skjønnsmessig vurdering. Av saken om ”Hatten sameie” synes det å fremgå at det skal legges til grunn en relativt høy terskel før flertallets disposisjoner kan anses å være til ”urimeleg fortrenge”. Den berettigede bruk synes nærmest å skulle være umuliggjort gjennom flertallets disposisjoner. For vårt eksempel blir da spørsmålet om flertallets

disposisjoner gjør at terskelen for ”urimeleg fortrengele” er passert? Atskillig taler etter min mening for at så ikke er tilfelle. Ulempene for mindretallssameierne fremstår i dette tilfellet som små. De vil fortsatt ha rett til den samme bruk av hytta som før. I alle fall i kvantitativ forstand. Eventuelle andre ulemper som skader, tyveri og lignende må antas og kunne dekkes av de som er ansvarlige etter alminnelige erstatningsregler, det vil si de som utfører handlingen eller flertallssameierne som leier ut.

Konklusjonen i dette tilfellet må således etter min mening bli at det aktuelle flertallsvedtaket om utleie av hytta er gyldig, i medhold av spesialreglen i sameielovens § 4 tredje ledd fjerde punktum.

### 3.8.2.5 Varighetsbegrensningen på 10 år og suksessive vedtak

Er flertallets kompetanse etter § 4 tredje ledd under enhver omstendighet begrenset oppad til 10 års varighet, jf. § 4 tredje ledd tredje punktum? Eller kan flertallet fatte suksessive vedtak, for eksempel først gi bruksrett for 7 år og deretter for nye 7 år når disse nærmer seg utløpt? Mindretallet i ”Hatten sameie” reiste problemstillingen for Høyesterett. Kjæremålsutvalget avgjorde imidlertid ikke spørsmålet da anførselen var ny fra mindretallets side og ikke var forelagt lagmannsretten i en slik grad at lagmannsretten hadde grunn til å komme inn på den.<sup>44</sup> Etter sin ordlyd gjelder bestemmelsen ”[v]edtaket”, i bestemt form entall, jf. § 4 tredje ledd første punktum. Dette kan tale for at det er enkeltstående vedtak på disposisjoner utover 10 år som er ment og rammes, og ikke situasjoner der det fattes flere vedtak over tid. På den annen side er ikke bruken av ordet vedtak i bestemt form entall benyttet konsekvent gjennom hele lovteksten. I § 4 tredje ledd fjerde punktum benyttes ordet ”vedtak” i ubestemt form. Imidlertid vil lovtekstens ordlyd kun være et utgangspunkt for tolkningen av en bestemmelse. Løsningen på problemstillingen går således ikke uttrykkelig klart frem av lovteksten og vil således måtte bero på en tolkning av § 4 tredje ledd. Bestemmelsen inneholder et uttrykkelig totalforbud knyttet til avhending, pantsettelse og bortleie for mer enn 10 år av sameiegjenstanden.

---

<sup>44</sup> Rt 1997 side 755 (757).

Sivillovbokutvalet gir i sine forarbeider<sup>45</sup> uttrykk for at bortleie for lengre tid enn dette må kunne likestilles med en slags avhendelse. Sameieren vil i slike tilfeller bli så fraskilt fra bruk av sameiegjenstanden at det vil stride mot et sameies egenkarakter at det tillates. Hensynet som har kommet frem i forarbeidene om at disposisjoner av en slik varighet kan likestilles med en avhendelse vil da antagelig også gjøre seg gjeldende ved tilfeller med suksessive vedtak. Flertallet kan således neppe unnslippe følgene av varighetsbegrensningen på 10 år ved å fatte suksessive vedtak etter hvert som tiden går. Dette ville undergrave det underliggende hensynet om vern mot misbruk fra flertallet.

Forbudet mot suksessive vedtak bør også kunne gjøres gjeldende overfor suksessive vedtak fattet i medhold av § 4 fjerde ledd fjerde punktum. De hensyn Sivillovbokutvalet peker på bør få avgjørende betydning selv om bestemmelsen var en nyvinning fra departementets side. Departementets motiver for innføringen av bestemmelsen slik de er kommet til uttrykk i proposisjonen<sup>46</sup>, var at departementet faktisk ønsket en innskjerping av flertallets kompetanse i forhold til Sivillovbokutvalets forslag. Utvalget sitt forslag gikk opprinnelig ut på at flertallet alltid kunne fatte vedtak om bortleie av sameiegjenstanden for mindre enn 10 års varighet, uten hensyn til om dette ville være til ”urimeleg fortrengsel” for noen sameier. Ser man således forarbeidenes uttalelser i sammenheng, med særlig vekt på det faktum at departementet ønsket en innskjerping av flertallets kompetanse, taler dette antagelig for at også flertallsvedtak fattet i medhold av bestemmelsens tredje punktum bør anses omfattet av den øvre varighetsbegrensningen på 10 år og et forbud mot suksessive vedtak.

Hva med tilfeller hvor det går noe tid i mellom flertallets vedtak om bortleie eller bruksrett slik at disposisjonen ikke foregår sammenhengende? Det kan for eksempel tenkes at det først fattes vedtak om bruksrett for 7 år. Deretter passerer 4 år hvor tingen ligger i sameie som normalt. Hvorpå det fattes vedtak om bortleie for nye 7 år. Vil dette være i strid med varighetsbegrensningen på 10 år? Antagelig er man i en slik situasjon noe lenger fra

---

<sup>45</sup> Rådsegn 4 side 24 annen spalte.

<sup>46</sup> Ot. prp. nr 13 side 32 annen spalte.

tilfellene med rene suksessive vedtak som beskrevet ovenfor. Videre er man også noe lenger fra hensynet bak forbudet med varighetsbegrensningen i bestemmelsen.

Likhetstrekkene med avhendelse av sameiegjenstanden vil ikke være like fremtredende hvor man i en viss periode igjen får tilgang til sameiegjenstanden. Kanskje vil det være å strekke tolkningen av bestemmelsen for langt ved at det også skal utledes et forbud mot disse tilfellene. Dersom en mindretallssameier gjennom slike handlinger føler seg illojalt behandlet og utsatt for myndighetsmisbruk, vil han kanskje være bedre tjent med et salg av andelen eller et krav om oppløsning.

## 4 Sameielovens § 6 - vedtekter

### 4.1 Oversikt

Sameielovens § 6 inneholder regler om å fastsette vedtekter og eventuelt nedsette et styre som kan ta seg av den mer løpende driften av sameiegenstanden. Lovens utgangspunkt er at fastsettelse av vedtekter krever tilslutning fra samtlige sameiere, jf. § 6 annet ledd.

Lovens deklarasjon karakter, jf. § 1 første ledd, gjør at alt kan avtales mellom medlemmene, herunder fastsettes i vedtekter dersom dette er ønskelig. Vedtekter kan likevel fastsettes ved flertallsvedtak, dog slik at vedtektene i slike tilfeller må godkjennes av tingretten, jf. § 6 annet ledd.

### 4.2 Styre

Etter sameielovens § 6 første ledd første punktum kan det ved flertallsvedtak nedsettes et styre som kan sørge for at tingen blir ”tenleg styrd og utnytta”. Etter annet punktum er det et vilkår før slikt styre kan nedsettes at det først er fastsatt skrevne vedtekter i medhold av annet ledd som nærmere regulerer styrets kompetanse. Dersom flertallet nedsetter et slikt styre uten at de nødvendige vedtektene er på plass vil dette være et vedtak som ”strider mot lova”, jf. § 4 annet ledd, og dermed være ugyldig.

#### 4.2.1 Rettens kontroll med nedsettelse av styre

Der flertallets vedtektsvedtak åpner opp for å nedsette et styre kan retten også vurdere om det i det hele tatt er nødvendig med et styre i det aktuelle sameiet, og om vedtektene sikrer en sammensetning som så langt det er mulig også representerer et mindretall i sameiet. I

denne forbindelse kan det vises til en kjennelse fra Frostating lagmannsrett inntatt i RG 1991 side 721. Lagmannsretten nektet å godkjenne vedtektene i et sameie fordi mindretallets interesser ikke var tilstrekkelig ivaretatt. Lagmannsretten uttaler her at den er i tvil om ”hvorvidt det er nødvendig med et styre i et såpass lite sameie som det foreliggende.”<sup>47</sup> Dette fordi opprettelse av et styre i seg selv vil medføre en overføring av kompetanse fra sameiermøtet. Videre peker retten på at vedtektene i dette tilfelle ikke inneholder bestemmelser som sikrer mindretallet representasjon i styret, verken indirekte eller direkte. Slikt krav til representasjon er det i juridisk teori lagt til grunn at må kunne oppstilles.<sup>48</sup>

Det går frem av sameielovens § 6 første ledd annet punktum, at vedtekter må være på plass ”[f]ør” styret velges. Dette må således også innebære at dersom styret er nedsatt i medhold av vedtekter fattet gjennom et flertallsvedtak, må vedtektene først være forelagt retten der de sjekker vedtektenes holdbarhet, jf. § 6 annet ledd annet punktum. Medlemmene må imidlertid i samstemmighet kunne bestemme en annen rekkefølge mellom etablering av et styre og utarbeidelse av vedtekter enn det som er lovens utgangspunkt. En problemstilling rundt dette har vært tema for en kjennelse fra Agder lagmannsrett inntatt i RG 1994 side 757. Etter det som er opplyst av faktum i den aktuelle saken ble styret enstemmig valgt før vedtekter ble utarbeidet gjennom et flertallsvedtak. Det ble i saken lagt til grunn at styret hadde avtalemessig grunnlag. Den omstendighet at lovens rekkefølge for valg av styre og utarbeidelse av vedtekter ikke var fulgt, antok retten at ikke hadde noen betydning for vedtektenes gyldighet. Dommen må etter min vurdering forstås slik at retten mener hensynet til mindretallet må anses ivaretatt ved at mindretallet har gitt sin tilslutning til styresammensetningen, og slik sett er gitt mulighet til å tilgodese sine interesser gjennom innflytelse på styrerepresentasjonen. I denne forbindelse kan det også minnes om behandlingen i avsnittet ovenfor, der lagmannsretten og juridisk teori peker på dette momentet i vurderingen av vedtektenes gyldighet.

---

<sup>47</sup> RG 1991 side 721 (724).

<sup>48</sup> Andenæs side 228.

Hvordan vil i imidlertid saken stille seg dersom om avtalen/vedtektene mellom partene kun hjemler at det skal nedsettes et styre, men sier ikke noe nærmere om styresammensetningen eller vedtekter? Dersom vedtekter fastsettes på bakgrunn av flertallsvedtak må vedtektene uansett forelegges retten til godkjenning, jf. § 6 annet ledd annet punktum. Retten må da på vanlig måte kunne ettergå vedtektenes holdbarhet. Dette må imidlertid gjelde med den begrensning at retten ikke kan overprøve hensiktsmessigheten av å ha et styre i det aktuelle sameiet når partene først har avtalt at de skal ha det, jf. § 1 annet ledd.

#### 4.3 Vedtektenes materielle innhold

Adgangen til å fastsette vedtekter ved flertallsvedtak er som nevnt en unntaksregel. I den forbindelse uttales det i forarbeidene;<sup>49</sup> "[f]leirtalet sin rett til å fastsette vedtekter bør være ein siste utveg, der det ikkje lar seg gjere å få semje". Adgang til å fastsette vedtekter følger materielt sett av den alminnelige adgang til å fatte flertallsavgjørelser, jf. § 4 og den særskilte bestemmelsen § 6 annet ledd. Dette må således innebære at flertallet må forholde seg til også de begrensningene som loven legger på flertallet med hensyn til flertallsvedtak, jf. § 4. Vedtektene må således etter sitt eget innhold være underlagt de samme begrensninger som flertallsvedtak for øvrig. De fastsatte vedtektene kan dermed etter sitt eget innhold ikke gå ut på noe som for eksempel "strider mot lova", jf. § 4 annet ledd. Forbudet mot at vedtaket kan "stride mot lova" gjør for øvrig at også de øvrige begrensningene i forhold til flertallsvedtakene må respekteres i tilknytning til vedtektene. For eksempel kravet i § 4 første ledd om at et vedtak må være i samsvar med det sameiegjenstanden er "etla" eller "skikka til".

Flertallet kan ikke fastsette vedtekter som griper inn i det som på forhånd er avtalt mellom medlemmene, jf. § 1 annet ledd. Det som måtte være avtalt mellom medlemmene blir således en tolkningsfaktor for hvilke vedtekter flertallet kan fastsette. Å forandre en vedtekt

---

<sup>49</sup> Ot.prp. nr 13 side 34 annen spalte sjette avsnitt.



som er avtalt mellom partene krever enstemmighet og kan ikke gjøres ved et flertallsvedtak. Det kan i denne forbindelse oppstå situasjoner hvor det kan være tvil om det er fastsatt en ny vedtekt innenfor den kompetansen flertallet har i medhold av sameielovens § 4 og § 6 annet ledd. Eller om det foreligger en endring av en allerede eksisterende vedtekt. Førstnevnte tilfelle vil altså flertallet kunne utføre som en flertallsavgjørelse. Sistnevnte tilfelle vi normalt kreve enstemmighet, jf. § 1 annet ledd. Om vedtekten er en nydannelse innenfor flertallets kompetanse eller om den griper inn i noe som allerede er avtalt mellom medlemmene, må bero på en konkret tolkning i det enkelte tilfellet. Til illustrasjon tenker vi oss at en traktor er eiet i sameie. Gjennom vedtektene tilligger det sameier A å bruke traktoren en bestemt uke under våronna. Flertallet kan i et slikt tilfelle ikke fastsette vedtekter som fratar sameier A bruken i den avtalte uken. Dette vil være et vedtak i ”strid med lova”, jf. § 4 annet ledd første alternativ, jf. § 1 annet ledd. På den annen side kan det tenkes at avtalen tillegger flertallet å fastsette en rettferdig bruksdeling. Selv om traktoren tidligere har vært delt mellom eierne etter uker, kan det i utgangspunktet ikke være noe i veien for at flertallet kommer til at traktoren heller skal fordeles etter loddtrekking. Det vil i det sistnevnte tilfelle ikke foreligge en endring av den opprinnelige avtalen, men rettere en fastsettelse av vedtekter i medhold av det tidligere avtalte.

I mange tilfeller kan imidlertid vedtektene selv ha nærmere regler for fastsettelse og endring av vedtekter. Dette kan for eksempel være med hensyn til konkrete beskrivelser av de kvalitative beslutninger som kan gjøres og/eller nærmere regler om kvalifiserte flertallskrav. Disse kan for eksempel fastslå at ”vedtektene kan endres med  $\frac{3}{4}$  flertall av de avgitte stemmer”. Vedtektsendringer i medhold av en slik ordning som på forhånd er avtalt mellom medlemmene vil således ikke være i ”strid med lova” og lovens utgangspunkt om at vedtektsendringer krever enstemmighet. Den avtalte delegeringen av myndighet vil da gå foran, jf. § 1 annet ledd. Flertallet vil i slike tilfeller være gitt en langt mer vidtgående myndighet til å fatte flertallsbeslutninger som i utgangspunktet ”strider mot lova”. Det faktum at medlemmene har avtalt seg til at myndighet skal delegeres til flertallet, vil måtte legges inn i vurderingen av holdbarheten av det enkelte flertallsvedtak. Selv om flertallet er gitt en slik særlig myndighet må imidlertid sameielovens bestemmelser komme inn i

vurderingen av de enkelte vedtektene der det ikke finnes konkret avtale for noe annet, jf. § 1 annet ledd. Dette innebærer at det likevel kan oppstå tilfeller der et flertallsvedtak er av så inngripende karakter for den enkelte, at sameielovens bestemmelser om beskyttelse av mindretallet i forhold til flertallsvedtak vil komme til unnsetning. Slike vedtak kan tenkes å ”stride mot lova” for eksempel i beslutninger som griper direkte inn i forhold som må sies å følge av sameiets egenkarakter. Vedtekter som griper inn i partstallet mellom medlemmene kan ikke være gyldige. Det samme må gjelde for vedtekter som fører til at sameiet oppløses, at formålet endres eller at vedtektene totalt undergraver likhetsprinsippet mellom medlemmene. Vidtgående beslutninger som dette bør uansett ikke kunne gjennomføres på bakgrunn av et flertallsvedtak. Dette under den betraktning at de vil slå beina under sameiet som sådan, og at slike avgjørelser ikke er ment å kunne fattes på bakgrunn av flertallsvedtak.<sup>50</sup> De vedtektene flertallet fastsetter må altså etter sitt eget innhold forholde seg til de samme rettslige skrankene som flertallsvedtak for øvrig.

#### 4.3.1 Rettens kontroll med vedtektenes materielle innhold

Tingretten skal etter sameielovens § 6 annet ledd annet punktum ta stilling til hvorvidt vedtektene kan godkjennes. Vurderingstemaet for retten er ikke begrenset til å gjelde hvorvidt vedtektene er i strid med sameielovens materielle regler, jf § 4 annet ledd. Ved avgjørelsen kan retten legge vekt på om vedtektene etter en helhetsvurdering gir tilstrekkelig vern for mindretallet innenfor sameiet. Den kan herunder ta stilling til hvorvidt vedtektene forøvrig er urimelige i relasjon til mindretallet. Det fremgår av sameielovens forarbeider<sup>51</sup> og juridisk teori<sup>52</sup>, at ivaretagelsen av mindretallets interesser er sentral i den vurdering som retten skal foreta. En avgjørelse fra Høyesteretts kjæremålsutvalg inntatt i

---

<sup>50</sup> Rådsegn 4 side 17 annen spalte.

<sup>51</sup> Ot. prp. nr 13 side 34 og Rådsegn 4 side 18.

<sup>52</sup> Andenæs side 217-220.

Rt. 1969 side 1199, slår også fast at flertallet ikke ved et flertallsvedtak kan undergrave denne retten mindretallet har til rettslig godkjenning av vedtekter fastsatt mot deres vilje. I den konkrete saken ble det forsøkt vedtektsfestet at senere vedtekter kunne fastsettes med 2/3 flertall, istedenfor rettens godkjenning etter § 6 annet ledd. Kjæremålsutvalget kom imidlertid til at denne vedtekten ikke kunne passere, og slo dermed fast at rettens godkjenning er nødvendig hver gang vedtekter fastsettes på bakgrunn av flertallsvedtak.

En vedtektsbestemmelse nedsatt av flertallet som i utgangspunktet fremstår som ulovlig fordi den "strider mot lova", kan i visse tilfeller anses som akseptert av medlemmene og dermed likevel ha bindende virkning. Vi kan med eksempelet med traktoren ovenfor tenke oss at flertallet vedtar en bruk til fordel for sameier B, som overfor sameier A innebærer en krenkelse av sameielovens § 3 om at ingen må bruke traktoren i større utstrekning enn parten hans tilsvarende. Objektivt sett vil en slik flertallsavgjørelse være i "strid med lova" slik at sameier A ikke kan anses bundet av den. Dersom det ikke protesteres, kanskje fordi sameier A godtar bruken eller han misforstår sin rett, kan vedtaket anses vedtatt og etter hvert utgjøre en avtale eller et "serlege rettshøve" i sameiet, jf. § 1 annet ledd. De nærmere vilkårene der dette kan anses å ha skjedd vil imidlertid bero på mer avtalerettslige betraktninger og således falle utenfor en behandling her. Det bør imidlertid merkes at en sameiers etterfølgende opptreden kan utvikle en avtalebasert praksis og få konsekvenser for hans rettsstilling, selv om en vedtektsfastsettelse (eller flertallsvedtak for øvrig) i utgangspunktet er i "strid med lova".

## 5 Avsluttende bemerkning

Behandlingen har vist at klare grenser for flertallets beslutningsmyndighet i et sameie kan være vanskelige å trekke opp. Tingsrettslig sameie kan omfatte så mangt. Det vedtak som kan passere i en type sameie, kan representere myndighetsmisbruk i et annet sameie. Sameielovens regler om flertallsvedtak angir en del begrensinger, men gjerne av ganske skjønnsmessig karakter. På tross av dette har vi sett av behandlingen at det kan utledes en del klare rammer som i stor grad innskrenker flertallets beslutningsmyndighet. Med sameielovens kriterier som grunnleggende for vurderingen vil spørsmålet om et flertallsvedtak kan passere gjerne bero på om dette konkrete vedtaket, kan passere i dette konkrete rettsfellesskapet, slik også Andenæs har uttrykket det.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Andenæs side 198.

## 6 Litteraturliste

### Litteratur:

**Andenæs, Mads Henry.** *"Sameier og selskaper"*, Bedriftsøkonomens Forlag (1977)

**Brækhus, Sjur & Hærem, Axel.** *"Norsk tingsrett,"* Universitetsforlaget (1964)

**Falkanger, Thor.** *"Tingsrett"*, 5. utgave, Universitetsforlaget (2000)

**Nygaard, Mons Sandnes.** *"Ting og rettar"* (1974)

**Lignings ABC 2004**

### Forarbeider:

Innstilling Odelsting XX (1964-65), lov om sameie

Odelstingsproposisjon nr. 47 (1984-85), lov om selskap

Odelstingsproposisjon nr. 13 (1964-65), lov om sameie

Rådsegn 4, fra Sivillovbokutvalet "Om sameige", lagt frem 5. juni 1959

## **Domsregister:**

Norsk rettstidende:

Rt. 1997 side 755, "Hatten sameie"

Rt. 1999 side 146, "Strøm skog"

Rt. 1991 side 1230

Rt. 1991 side 892

Rt. 1982 side 1656

Rt. 1973 side 363

Rt. 1969 side 1199

Rt. 1967 side 920

Rettens gang:

RG 2004 side 1064

RG 1994 side 757

RG 1991 side 721

RG 1975 side 505

RG 1973 side 161

Upublisert avgjørelse:

LG-1996-1948 (lovdatareferanse), Gulating lagmannsrett, kjennelse av 31. januar 1997.

