

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Regulering av kostnadsfordeling mellom sameiere i eierseksjonssameier

Kandidatnummer: 566

Leveringsfrist: 25.11.2014

Antall ord: 17 734



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>1</b>
1.1	Tema og problemstilling	1
1.2	Begrepene eierseksjon og eierseksjonssameie	2
1.3	Avgrensning	2
1.4	Videre fremstilling	3
1.5	Metode og kilder	3
<b>2</b>	<b>REGLER FOR KOSTNADSFORDELING</b>	<b>5</b>
2.1	Generelt om kostnader og tilregning av kostnader	5
2.1.1	Kostnader	5
2.1.2	Tilregning av kostnader	5
2.2	Eierseksjonslovens bestemmelser om kostnadsfordeling	7
2.2.1	Innledning	7
2.2.2	Eierseksjonsloven § 23	7
2.2.3	Videre fremstilling	9
2.3	Kostnadsfordeling etter sameiebrøk	9
2.3.1	Innledning	9
2.3.2	Fastsettelse av sameiebrøken	9
2.3.3	Sameiebrøkens relevans for kostnadsfordeling	11
2.3.3.1	Generelt om sameiebrøkens relevans	11
2.3.3.2	Verdibasert sameiebrøk som fordelingskriterium	13
2.3.3.3	Arealbasert sameiebrøk som fordelingskriterium	14
2.3.3.4	Annen beregnet sameiebrøk som fordelingskriterium	15
2.4	Kostnadsfordeling etter nytte eller forbruk	15
2.4.1	Innledning	15
2.4.2	Forutsetning for bruk av bestemmelsen	16
2.4.2.1	Kravet om ”særlige grunner”	16
2.4.2.2	Initiativ til bruk av regelen	17
2.4.3	Fordeling etter nytten for den enkelte bruksenhet	17
2.4.4	Fordeling etter forbruk	21
2.5	Vedtøksfestet kostnadsfordeling	22
2.5.1	Innledning	22
2.5.2	Grensene for annen fordeling	23
2.5.3	Vedtøksfestet annen kostnadsfordeling ved stiftelsen	23
2.5.4	Vedtøksfestet annen kostnadsfordeling etter stiftelsen	25
2.5.4.1	Vedtøksendring og ”tilslutning fra de sameiere det gjelder”	25

2.5.4.2	Forholdet til overgangsregelen i eiersl. § 47 åttende ledd.....	28
2.5.4.3	Begrunnelsen for lovgivers restriktive holdning.....	28
2.5.4.4	Reell mulighet for endring av kostnadsfordelingsprinsippene.....	29
2.5.4.5	Effekt av justert sameiebrøk.....	30
2.6	Kostnadsfordeling på grunnlag av praksis.....	30
<b>3</b>	<b>SKILLELINJER MELLOM FELLESKOSTNAD OG SÆRKOSTNAD .....</b>	<b>32</b>
3.1	Innledning.....	32
3.2	Begrepsavklaring.....	32
3.3	Enkelte konkrete problemstillinger.....	34
3.3.1	Terrasser og balkonger.....	34
3.3.2	Vinduer og dører.....	35
3.3.3	Konstruksjoner tilknyttet enkeltseksjoner.....	35
3.3.4	Endring av avvikende praksis.....	36
<b>4</b>	<b>MINDRETALLSVERN.....</b>	<b>37</b>
4.1	Innledning.....	37
4.2	Eierseksjonsloven § 32.....	37
4.2.1	Innledning.....	37
4.2.2	Endring hjemlet i eierseksjonsloven § 32 første ledd.....	38
4.2.2.1	Endring i forhold til fordelingsreglene i eiersl. § 23 første ledd.....	38
4.2.2.2	Endring i forhold til avvikende fordelingsregler i.h.t. eiersl. § 23 annet ledd.....	38
4.2.3	Endring hjemlet i eierseksjonsloven § 32 annet ledd.....	40
4.2.3.1	Vedtektene som forutsetning.....	40
4.2.3.2	Endring av opprinnelig sameiebrøk.....	40
4.2.3.3	Endring av opprinnelige fordelingsregler.....	41
4.3	Avtaleloven § 36.....	43
4.3.1	Innledning.....	43
4.3.2	Endring hjemlet i avtaleloven § 36.....	43
4.3.2.1	Endring av sameiebrøk.....	43
4.3.2.2	Endring av fordelingsprinsipper.....	44
<b>5</b>	<b>MYNDIGHETENES INITIATIV TIL REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN. 47</b>	
5.1	Mandat for nedsatt utvalg.....	47
5.2	Status for utvalgets arbeid.....	47
5.3	Forhold vedrørende kostnadsfordelingen.....	48
5.3.1	Innledning.....	48
5.3.2	Foreslått endring av reglene for vedlikeholdsansvar.....	49

5.3.2.1	Generelt vedrørende forslaget .....	49
5.3.2.2	Avtale om endret vedlikeholdsplikt.....	51
5.3.2.3	Felles ansvar for vedlikehold av den enkelte bruksenhet.....	51
5.3.3	Foreslått endring i eiersl. § 30 annet ledd bokstav g.....	52
<b>6</b>	<b>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER .....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>56</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Eierseksjonssameier reguleres av lov 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven / eiersl.). Den er administrativt tilknyttet Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.<sup>1</sup>

Et eierseksjonssameie kan omfatte både boliger og næringsseksjoner.<sup>2</sup> I Norge er ca. 46 000 eiendommer organisert som eierseksjonssameier. Disse er seksjonert i ca. 370 000 seksjoner. Herav er ca. 91% boliger og ca. 9% lokaler.<sup>3</sup> Mange nye prosjekter lanseres som eierseksjonssameier, og eksisterende andre eierformer omgjøres. En betydelig del av befolkningen er berørt av reglene som gjelder for denne typen eiendom. Kostnadene som belastes sameierne utgjør for mange en vesentlig del av deres totale økonomi.

Oppgaven tar sikte på å redegjøre for og vurdere lovens regler om fordeling av kostnader mellom sameierne, og hvordan reglene tolkes i praksis. Hovedspørsmålet er hvordan felleskostnader skal fordeles mellom de enkelte sameiere. Med felleskostnader forstås kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.<sup>4</sup> Et annet viktig spørsmål er hvordan felleskostnader avgrenses mot kostnader som i sin helhet skal tilskrives den enkelte eierseksjon, i det følgende kalt særkostnader.

Eierseksjonsloven har i § 23 en hovedregel om hvordan fordeling av felleskostnader skal skje. Samtidig åpner bestemmelsen for alternative fordelingsmetoder, både i form av en unntaksregel knyttet til hovedregelen, og som alternativ fordelingsmetode som må fastsettes i vedtektene.

Sameiebrøken er et sentralt element i lovens regler om fordeling av felleskostnader. Blant de spørsmål oppgaven tar opp er stifterens frihet og betydningen av stifterens avgjørelser hva angår fastsettelse av sameiebrøk og utforming av vedtektene. Et spørsmål nær knyttet til dette er i hvilken grad loven gir sameierne mulighet til å foreta endringer i sameiets regler for kostnadsfordeling. Likeledes vil spørsmål knyttet til mindretallsvern bli behandlet.

---

<sup>1</sup> Jf. eierseksjonsloven § 4

<sup>2</sup> Jf. eierseksjonsloven § 6 sjette ledd.

<sup>3</sup> Wyller (2014) (nettside)

<sup>4</sup> Jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd

## 1.2 Begrepene eierseksjon og eierseksjonssameie

I loven er eierseksjon definert som sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jf. eiersl. § 1 første ledd 2. punktum. Av dette følger at et eierseksjonssameie er et sameie hvor den enkelte sameier har en eksklusiv bruksrett til sin definerte enhet. Man er med andre ord sameier i hele bygningen og tomten gjennom ideelle andeler, og hver andel gir eksklusiv bruksrett til nærmere definerte deler. Man kan si at det er tale om sameie med en kontraktsfestet og varig bruksdeling.<sup>5</sup>

Likeledes gjelder loven for sameier hvor den enkelte har særskilt eiendomsrett til sin seksjon, jf. § 1 annet ledd. Dette er en konstruksjon som var generelt tillatt inntil 1983. Særskilt eiendomsrett til bolig kan etter gjeldende lov bare stiftes etter fradeling av den del av grunnen som boligen er knyttet til, jf. lovens § 3.

I et eierseksjonssameie kan totalarealet deles i to hovedgrupper; enten omfatter arealet seksjonert areal, eller det er fellesareal. Det seksjonerte arealet omfatter seksjoner hvor hver seksjon kan bestå av en hoveddel og eventuelt en definert tilleggsdel som ikke nødvendigvis grenser mot hoveddelen.<sup>6</sup>

## 1.3 Avgrensning

Som det fremgår av oppgavens tema, er spørsmålet om hvordan inntekter skal tilregnes ikke behandlet. Dette skyldes først og fremst plasshensyn, men også det forhold at kostnadene i et eierseksjonssameie i de aller fleste tilfelle fremstår som betydelig mer omfattende enn sameiets eksterne inntekter. Unntak vil forekomme dersom sameiet har utleieinntekter eller selger deler av fellesarealene. Oppgaven går heller ikke inn på ansvar og fordeling av kostnader som måtte oppstå i forbindelse med sameiets eller den enkelte sameiers misligholdte vedlikeholdsplikt. Likeledes behandles ikke sameiernes ansvar utad for pådratte kostnader, og heller ikke reglene for regress og sikkerhet i forholdet mellom sameierne. Habilitetsspørsmål er heller ikke behandlet.

---

<sup>5</sup> Wyller (2009) s. 428

<sup>6</sup> Stadheim (2009) s. 48

## 1.4 Videre fremstilling

I kapittel 2 redegjøres først for generelle prinsipper for tilordning av kostnader (punkt 2.1). Deretter behandles de grunnleggende reglene om kostnadsfordeling i eierseksjonsloven og hvordan disse reglene tolkes med basis i rettskildene (punkt 2.2 til 2.5). I dette kapitlet forutsettes at det ikke er problemer med avgrensning mot særkostnader.

I kapittel 3 redegjøres nærmere for skillelinjen mellom hva som er felleskostnad og hva som er særkostnad. Denne grensen er ofte vanskelig å trekke, og praksis er også uensartet. Særkostnad vil i oppgaven bli behandlet i den grad det er nødvendig for å klargjøre hva som er felleskostnad.

Spørsmål som gjelder endring av et sameies regler for kostnadsfordeling er nær knyttet til mindretallsvernet. Disse temaene vil bli behandlet i sammenheng i kapittel 4.

Til slutt behandles i kapittel 5 spørsmål vedrørende kostnadsfordeling som fremkommer i innstillingen fra utvalget for revisjon av eierseksjonsloven.<sup>7</sup>

Der det anses relevant for å belyse temaet, vil det bli trukket inn lovregler for andre boformer og sameieformer. Mest aktuelt i denne sammenheng er borettslaget, regulert gjennom burettslagslova.<sup>8</sup>

## 1.5 Metode og kilder

Utgangspunktet er den juridiske metodelæren slik denne praktiseres av norske domstoler og er beskrevet i norsk juridisk litteratur.<sup>9</sup> De viktigste rettskildene benyttet i oppgaven er følgelig lovttekster, lovforarbeider, rettspraksis og juridisk teori. I tillegg trekkes til en viss grad profesjonsoppfatninger og privates praksis inn.

Eierseksjonsloven, som må anses som den viktigste rettskilden, ble vedtatt i 1997. Loven avløste den tidligere lov om eierseksjoner av 1983<sup>10</sup>. Det fremgår av odelstingsproposisjonen at flere av de materielle reglene fra loven av 1983 videreføres og at en del endringer er av teknisk karakter.<sup>11</sup> Det foreligger ingen offentlig utredning (NOU) som forarbeide til gjeldende lov. Dette foreligger imidlertid for loven av 1983. Med bakgrunn i at tidligere lov delvis er videreført i gjeldende lov, vil forarbeidene som gikk forut for tidligere lov bli benyttet som rettskilde i den grad de er relevante.<sup>12 13</sup>

---

<sup>7</sup> NOU 2014:6

<sup>8</sup> Burettslagslova 06.06.2003 nr. 39

<sup>9</sup> Se bl.a. Eckhoff (2001) og Boe (1996 og 2012)

<sup>10</sup> Eierseksjonsloven av 04.03.1983 nr.7 (opphevet)

<sup>11</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-96) s. 5

<sup>12</sup> Ot.prp. nr 48 (1981-1982)

Bestemmelsene om fordeling av felleskostnader i eierseksjonsloven og burettslagslova har i hovedsak samme innhold. Rettskildene gir ikke grunnlag for å slutte at bestemmelsene tolkes forskjellig; momenter fra tolkning av burettslagslova har derfor også relevans.

Av sentrale rettsavgjørelser nevnes spesielt to høyesterettsdommer, Rt-2013-1508 og Rt-1991-220. Disse er beskrevet i hhv. punkt 2.4.3 og 2.5.4.1. De er også henvist til i andre aktuelle sammenhenger. For øvrig er utvalgte underrettsdommer trukket inn der dette anses å ha relevans.

---

<sup>13</sup> NOU 1980:6



## 2 Regler for kostnadsfordeling

### 2.1 Generelt om kostnader og tilregning av kostnader

#### 2.1.1 Kostnader

Kostnader kan defineres som verdien av ressurser som må settes inn for å oppnå et bestemt resultat.<sup>14</sup> Kostnader dreier seg om forbruket av ressurser i en tidsavgrenset periode, for eksempel et år. Dette skiller seg fra begrepet utgift, som er forpliktelsen man påtar seg ved selve kjøpet, og som derfor er relatert til et gitt tidspunkt.<sup>15</sup>

De løpende driftsutgiftene vil kunne kostnadsføres etter hvert som de påløper dersom de kan tilskrives den aktuelle regnskapsperioden. Hvis ikke, må de tidsavgrenses og kostnadsføres i en senere periode. Dette gjelder blant annet investeringer som har en levetid på flere år. Her vil kostnadene etter normale regnskapsregler måtte fordeles over eiendelens levetid, uavhengig av når selve betalingen skjer.

De lovmessige kravene til regnskapsføring i eierseksjonssameier er ulike, og avhenger blant annet av samlet antall seksjoner og fordeling av antall seksjoner mellom bolig og næring. Sameier av en viss størrelse er pliktig til å følge regnskapsloven. Felles for alle er at styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. eierseksjonsloven § 44.

I det følgende vil fordelingen av kostnader mellom sameierne bli behandlet på prinsipielt grunnlag. Tidspunktet for når kostnadene påløper vil derfor ikke være avgjørende, men vil bli kommentert i sammenheng med enkelte rettsavgjørelser.

#### 2.1.2 Tilregning av kostnader

Bedriftsøkonomien er det fagområdet som tradisjonelt har stort fokus på hvordan kostnader fordeles. Her heter det at målet for kostnadsfordelingen normalt er å komme frem til så riktige produktkalkyler som mulig med basis i produktenes forbruk av de underliggende ressursene.<sup>16</sup> Det skilles gjerne mellom følgende kriterier for kostnadsfordeling:

- Årsak/virkning-kriteriet

---

<sup>14</sup> Stoltz (2014) (nettside)

<sup>15</sup> Hoff (2013) s. 86

<sup>16</sup> Hoff (2013) s. 231

- Nyttekriteriet
- Bæreevneprinsippet

Ved årsak/virkning-kriteriet er det sammenhengen mellom de tjenester man mottar og kostnaden som er viktig. Nyttekriteriet kan være et alternativt kriterium dersom man ikke kan basere fordelingen på årsak- og virkningssammenheng. Det tredje, bæreevneprinsippet, er et prinsipp som neppe er økonomisk begrunnet, men som kanskje kan brukes under spesielle omstendigheter.<sup>17</sup>

Det skilles normalt mellom direkte og indirekte kostnader. Direkte kostnader defineres i bedriftsøkonomien som tilvirkningskostnader som enkelt og uten for mye arbeid kan henføres til produktene eller kalkyleobjektene mer generelt. Indirekte kostnader omfatter kostnader som ikke registreres som direkte fordi de er vanskelige å klassifisere, men de kan også omfatte direkte kostnader som er så beskjedne at kostnadene ved riktig registrering antas å overstige nytten.<sup>18</sup>

De direkte kostnadene vil uten store problemer kunne belastes det enkelte objekt.

Hva angår de indirekte kostnadene består utfordringen i å finne en eller flere relevante fordelingsnøkler.

En mest mulig korrekt tilregning av kostnader til det enkelte objekt vil også hindre overforbruk og fremme ansvarlig bruk av ressurser.

I et eierseksjonssameie dreier det seg om å henføre kostnader til de enkelte seksjoner hvor sameierne er innbyrdes uavhengige parter. En mest mulig rettferdig og forsvarlig kostnadsfordeling vil derfor være vel så viktig som internt i en bedrift. Et spørsmål vil derfor være i hvilken grad en tilsvarende målsetting og fremgangsmåte også gjelder for tilregning av kostnader i eierseksjonssameier.

---

<sup>17</sup> Sending (2014) s. 46

<sup>18</sup> Sending (2014) s. 27

## 2.2 Eierseksjonslovens bestemmelser om kostnadsfordeling

### 2.2.1 Innledning

Eierseksjonsloven har ingen formålsparagraf. En av hovedintensjonene med loven har vært å legge forholdene bedre til rette for drift og administrasjon av eierseksjonssameier.<sup>19</sup>

Et spesielt trekk ved eierseksjonssameiet er uttalt i forarbeidene som følger:

”Hver av sameierne skal så langt mulig kunne råde over sameiegjenstanden innenfor rammen av sin sameieandel. Det er ikke tale om en fellesformue som skal forvaltes av et fellesskap, og formålet er ikke å drive felles virksomhet for felles regning og risiko, slik det er i selskaper.”<sup>20</sup>

Hva angår regulering av kostnadsfordelingen mellom sameierne uttales i forarbeidene at det neppe lar seg gjøre å finne regler om fordeling av felleskostnadene som i alle sammenhenger vil oppfattes som rettferdige. Det uttales videre at loven bør gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier med adgang til å fastsette en annen fordeling i det enkelte tilfelle.<sup>21</sup>

### 2.2.2 Eierseksjonsloven § 23

Eierseksjonsloven § 23, med overskrift ”Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter”, gir i første ledd anvisning på at felleskostnader ”skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.” I paragrafens annet ledd åpner loven for at det i vedtektene kan fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd. Dette krever i tilfelle tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Begrepet felleskostnad er negativt definert i paragrafens første ledd som ”[k]ostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet”. Dette innebærer en avgrensning mot begrepet særkostnader, som er alle kostnader som direkte kan tilbakeføres til den enkelte seksjon og bruken av denne.<sup>22</sup> Delingen i felleskostnad og særkostnad har blant annet

---

<sup>19</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 5

<sup>20</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 68

<sup>21</sup> Ot.prp. nr 33 (1996-1996) s. 61

<sup>22</sup> Hagen (2008) s. 213

sin bakgrunn i den juridiske konstruksjonen, hvor deltagerne sammen eier eiendommen i et sameie, og hvor hver sameier råder over sin seksjon.

I tillegg til eiersl. § 23 vil også andre deler av loven kunne gi anvisning på hvordan kostnader skal tilregnes og hva som skal defineres som felleskostnader. Dette gjelder i første rekke bestemmelsene om plikt til vedlikehold i § 20, og styrets plikter i § 40. Viktig i denne sammenheng er om kostnadene pådras med grunnlag i fellesskapets eller den enkelte sameiers plikter.

Eierseksjonsloven § 20 første ledd pålegger den enkelte sameier å holde bruksenheten forsvarlig ved like. Samme paragrafs annet ledd sier at fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Av denne bestemmelsen, sammenholdt med § 40 som beskriver styrets plikter, kan det sluttet at dette er fellesskapets oppgave. Eierseksjonsloven § 40 pålegger styret å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender.

Burettslagslova, som har tilnærmet identisk bestemmelse om fordeling av felleskostnader i § 5-19, har en detaljert beskrivelse av andelseierens og lagets vedlikeholdsplikt, henholdsvis i § 5-12 og § 5-17. Selv om eierformen er noe forskjellig, må beskrivelsen forutsettes å ha relevans også for vedlikeholdsplikten i eierseksjonssameier.<sup>23</sup> Grovt beskrevet sier reglene at alt vedlikehold innvendig i boligen er andelseiers ansvar. Et viktig unntak er installasjoner for felles benyttelse som for eksempel nedløpsrør, kanaler etc. Dette er fellesskapets ansvar. Fellesskapet skal også holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand.

Med grunnlag i de nevnte regler, vil fellesskapet normalt ta seg av funksjoner som blant annet reparasjon og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og felles tekniske innretninger. Det samme gjelder forretningsførsel og vaktmestertjenester, fyring/energi, kabelanlegg, forsikringer, kommunale avgifter og lønninger. I tillegg kommer felles påkostninger og nyinvesteringer. Alt dette genererer kostnader som skal viderebelastes de enkelte seksjonseiere etter bestemte fordelingsprinsipper.

Når det gjelder vedlikehold er det ofte en utfordring å finne ut nøyaktig hvor grensen går mellom fellesskapets og den enkelte seksjonseiers ansvar. Det er her naturlig å trekke et hovedskille mellom innvendig vedlikehold i den enkelte seksjon på den ene side, og byggets struktur, fasade og fellesarealer på den annen. Også på andre områder kan skillet være uklart, og praksis forskjellig. I kapittel 3 vil disse grensene bli nærmere belyst.

---

<sup>23</sup> Se bl.a. NOU 2014:6 s. 10

Eierseksjonsloven krever at alle sameier skal ha vedtekter, jf. § 28. Kravet til vedtektene, som fremgår av paragrafens første ledd, er imidlertid beskjedent idet det bare kreves at vedtektene minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha. Loven krever med andre ikke at vedtektene skal inneholde regler om kostnadsfordeling med mindre det med grunnlag i §23 annet ledd vedtas en annen kostnadsfordeling enn hovedregelen i § 23 første ledd.

### 2.2.3 Videre fremstilling

Ved behandlingen i punktene 2.3 og 2.4 forutsettes at verken lov eller vedtekter er til hinder for å benytte prinsippene som fremgår av eiersl. § 23 første ledd. Avvik i forhold til dette blir behandlet i punkt 2.5 og kapitlene 3 og 4.

## 2.3 Kostnadsfordeling etter sameiebrøk

### 2.3.1 Innledning

Ved seksjonering skal det fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon, jf. eiersl. § 6 åttende ledd. Ifølge § 23 første ledd er hovedregelen at kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Grunnlaget for fastsettelse av sameierøken vil derfor være avgjørende for hvilke driftskostnader som løpende vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

Da kostnadsfordeling basert på eierbrøk er lovens hovedregel, har rettspraksis mange eksempler på at dette blir resultatet ved tvister. I oppgaven er det valgt å beskrive enkelte av disse dommene i punktene om alternativ fordeling og mindretallsvern for på den måten å belyse krav som avviker fra hovedregelen.

### 2.3.2 Fastsettelse av sameiebrøken

I den tidligere eierseksjonsloven av 1983 skulle fastsettelse av sameiebrøken bygge på bruksenhetens areal, med mindre det var fastsatt i vedtektene at innbyrdes verdiforhold skulle legges til grunn, jf. § 5 første ledd nr. 4. I gjeldende lov er det ingen regler om hvordan sameiebrøken skal fastsettes.

I forarbeidene til gjeldende lov uttales at sameiebrøken bør gi uttrykk for den enkelte sameiers økonomiske interesse og deltagelse i sameiet. Det bør være en sammenheng mellom den investering ervervet av en seksjon utgjør, og den verdi sameieren har krav på ved en oppløsning av sameiet. På denne bakgrunn uttales at det mest naturlige vil være å fastsette brøken på grunnlag av verdiforholdet mellom sameieandelene.<sup>24</sup>

At det ikke bør inntas nærmere bestemmelser om hvordan sameiebrøken skal fastsettes, begrunnes i forarbeidene med at det er svært vanskelig å fastsette generelle regler som både er rettferdige og som passer i alle tilfelle.<sup>25</sup> Det nevnes blant annet at det normale vil være at sameiebrøken noenlunde avspeiler de innbyrdes verdiforholdene, og at disse verdiforholdene kan fastlegges på grunnlag av areal eller andre kjennemerker. Videre nevnes at sameierne også kan velge å fastsette sameiebrøken uavhengig av verdi, for eksempel slik at hver seksjon har lik sameiebrøk, selv om bruksenhetene ikke er helt like. Det påpekes videre at det viktigste er at sameiebrøken er klart bestemt fra begynnelsen av, og at sameiebrøken normalt ikke vil kunne endres uten tilslutning fra de sameiere det angår.<sup>26</sup>

Det er hevdet at sameiebrøken bør fastsettes ut fra objektive kriterier, for eksempel areal i et nybygg eller borettsinnskudd i et borettslag som seksjoneres; men at det må kunne foretas justeringer f.eks. for verdien av tilleggsdeler eller altaner.<sup>27</sup> Videre er det uttalt at det må kunne foretas justeringer ut fra markedsmessige betraktninger om verdien, f.eks. slik at leiligheter med god utsikt gis en noe høyere brøk enn tilsvarende leiligheter med dårligere beliggenhet.<sup>28</sup> Videre er det hevdet at det i gjeldende lov forutsettes at den som begjærer oppdelingen av en eiendom står rimelig fritt når sameiebrøken fastsettes. Som hovedregel er dette overlatt til eierens skjønn.<sup>29</sup>

Momentene som trekkes frem som grunnlag for fastsettelse av eierbrøken vil kunne trekke i forskjellig retning. Ofte kan det være liten sammenheng mellom verdi og areal på de enkelte seksjonene. I nye prosjekter kan for eksempel prisen på identiske leiligheter øke for hver etasje man kommer høyere i bygget. Øvrig plassering i bygget kan også være avgjørende. Likeledes kan små leiligheter ha en kvadratmeterpris som avviker fra større leiligheter.

---

<sup>24</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 31

<sup>25</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 31

<sup>26</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 98

<sup>27</sup> Wyller (2014) note 90

<sup>28</sup> Wyller (2014) note 90

<sup>29</sup> Hagen (2008) s. 88

Det synes som om lovgiver har en overordnet målsetting om at verdiforholdet mellom de enkelte seksjonene skal legges til grunn ved fastsettelse av eierbrøken. Dette begrunnes hovedsakelig med investeringen den enkelte har foretatt, og hvilken andel av verdiene den enkelte seksjonseier skal ha ved en eventuell oppløsning av sameiet. I de aller fleste tilfelle må oppløsning anses som lite sannsynlig. Eierseksjonsloven har i dag ingen bestemmelse om oppløsning av sameiet. Hva angår oppløsning uttales det i forarbeidene til eierseksjonsloven av 1983: ”Når en bygning er delt opp i eierseksjoner, må denne form fortsette. En endring i eierform kan bare skje hvis alle sameierne er enige, f.eks. om at eierformen heretter skal være borettslag.”<sup>30</sup>

Uten at det berører oppgavens tema, vil eierbrøken også kunne være aktuell for stemmeandel i sameier som inneholder én eller flere næringsseksjoner, mens den i rene boligsameier ikke har slik relevans da hver seksjon her har én stemme hver, jf. eiersl. § 37 første ledd.

Spørsmålet i det følgende vil være hvorvidt eierbrøken er et godt egnet grunnlag for fordeling av felleskostnader.

### 2.3.3 Sameiebrøkens relevans for kostnadsfordeling

#### 2.3.3.1 Generelt om sameiebrøkens relevans

Hovedregelen er at kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, jf. eiersl. § 23 første ledd. Hovedregelen gjelder med andre ord uavhengig av hvilke kriterier som er lagt til grunn ved fastsettelse av sameiebrøken. Fordeling etter sameiebrøk var også hovedregelen i eierseksjonsloven av 1983.<sup>31</sup>

Valget av sameiebrøk som hovedregel for kostnadsfordeling begrunnes i forarbeidene til gjeldende lov med at sameiebrøken gir uttrykk for sameiernes økonomiske interesse i eiendommen, og at det synes å være best i samsvar med det som gjelder på andre områder at felles kostnader fordeles etter sameiebrøken.<sup>32</sup> Hovedregelen etter den tidligere eierseksjonsloven av 1983 var at sameiebrøken skulle bygge på bruksenhetens areal.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> NOU 1980:6 s. 67

<sup>31</sup> Eierseksjonsloven av 1983 (opphevet) § 13

<sup>32</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>33</sup> Eierseksjonsloven av 1983 (opphevet) § 5 nr.4

Slik loven er utformet, og med støtte i forarbeidene, er sameiebrøken ment å skulle ivareta to formål. For det første skal den gi uttrykk for de innbyrdes verdiforholdene mellom seksjonene i sameiet. Dette anses som viktig dersom sameiet skulle oppløses. For det andre skal den danne basis for fordeling av felleskostnadene med mindre vedtektene sier noe annet. For bruk av unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd som regulerer fordeling etter nytte eller forbruk, er terskelen høy dersom disse kriteriene ikke er tatt inn i vedtektene som fordelingsmetode for definerte kostnader, jf. kravet om ”særlige grunner”. Et spørsmål vil derfor være om verdiforholdet mellom seksjonene kan anses for å være et godt kriterium for fordelingen av felleskostnadene. Dette drøftes i kapittel 2.3.3.2.

Når det gjelder praksis, bygges det ofte på bruksenhetens areal ved fastsettelsen av sameiebrøk, slik hovedregelen var etter loven av 1983.<sup>34</sup> Relevansen av bruksenhetens areal for fordelingen av felleskostnadene drøftes i kapittel 2.3.3.3.

Både sameiebrøk og vedtekter fastsettes ved opprettelsen av sameiet, delvis av personer som ikke selv skal eie seksjonene (utbyggere og eneeiere som skal selge ut), og delvis av personer som selv skal eie samtlige eller enkelte av seksjonene. Med begrensede retningslinjer fra lovgiver vil spørsmålet være hvilket engasjement disse forskjellige gruppene har for å fastsette en sameiebrøk, eventuelt en vedtektsfestet fordelingsnøkkel, som stemmer overens med en generell rimelighetsoppfatning av hvordan slike kostnader bør fordeles. Gruppen som ikke selv skal eie seksjonene vil kunne opptre som uavhengige og derved legge grunnlag for en rimelig fordeling, men da de selv ikke skal være del av sameiet, kan det også være en risiko for at de ved fastsettelsen viser liten interesse for hvordan fordelingen de fastsetter vil slå ut, både på kort sikt og i fremtiden. Gruppen som selv skal eie, kan deles i to. Gruppen som skal eie samtlige seksjoner er gjerne borettslag eller boligaksjeselskaper som omgjøres, og hvor beboerne går videre som selveiere. Her må det antas at fordelingskriteriene for kostnader blir fastsatt på grunnlag av drøftelser mellom beboerne. Ofte vil det være en videreføring av eksisterende fordelingskriterier. Annerledes vil det for eksempel kunne være dersom en tidligere eneeier omgjør eiendommen til et eierseksjonssameie og beholder én eller flere av seksjonene selv. Her vil eieren ved omdannelsen kunne fastsette eierbrøk eller andre fordelingsregler som innebærer en skjevhet til fordel for seg selv.

I departementets høringsutkast til gjeldende eierseksjonslov ble det foreslått at vanlige og nødvendige kostnader som ikke knyttet seg til den enkelte bruksenhet, skulle fordeles etter sameiebrøk, mens andre kostnader skulle fordeles etter nytten.<sup>35</sup> Etter innspill i høringsrunden

---

<sup>34</sup> Hagen (2008) s. 88

<sup>35</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 60



justerte departementet forslaget til lovtekst, og gikk inn for den nåværende ordlyd. Dette innebærer som nevnt at hovedregelen er fordeling etter sameiebrøk for alle typer felleskostnader, og at fordeling etter nytte eller forbruk bare skal skje hvis særlige grunner taler for det. Justeringen ble begrunnet med at den opprinnelig foreslåtte fordeling ville kunne skape grobunn for uoverensstemmelser i sameiet. Det opplyses at høringsinstansene har påpekt at fordeling etter nytten vil være svært vanskelig å praktisere.<sup>36</sup> Ut over dette er justeringen ikke nærmere utdypet i forarbeidene.

I forarbeidene uttales at flere prinsipper kan tenkes lagt til grunn for fordelingen av felleskostnader, at ikke alle prinsippene passer like godt for alle kostnadstyper, og at ikke alle prinsipper er like praktisk håndterlige.<sup>37</sup> Det uttales videre at arten av felleskostnadene varierer mye fra sameie til sameie. Det konkluderes med at loven bør gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier med adgang for sameierne til å fastsette en annen fordeling i det enkelte tilfelle.

Som forarbeidene selv gir uttrykk for, passer ikke alle fordelingsprinsipper like godt for alle kostnadstyper.<sup>38</sup> Dette, sammenholdt med den vide adgangen til å velge prinsipp for fastsettelse av eierbrøk, gjør at det kan stilles spørsmål ved om det er en god løsning å ha så stramme regler for kostnadsfordeling som loven i dag har. Loven fastsetter gjennom hovedregelen om fordeling av kostnader etter eierbrøk, kombinert med en unntaksregel som skal tolkes snevert, i realiteten en sjablonregel som det skal svært mye til å fravike. Generelle prinsipper for tilregning av kostnader, som beskrevet i kapittel 2.1.2, vil kunne være vanskelig å oppfylle.

Hva angår lovens adgang til å fastsette andre fordelingskriterier i vedtektene, vil denne bli behandlet separat i punkt 2.5.

### *2.3.3.2 Verdibasert sameiebrøk som fordelingskriterium*

I forarbeidene underbygges konklusjonen vedrørende fordeling etter sameiebrøk som hovedregel med at sameiebrøken gir uttrykk for sameiernes økonomiske interesse i eiendommen, og at felleskostnadene på denne måten fordeles i forhold til sameiernes andel av verdiene. Det pekes videre på at en slik fordelingsmåte ikke nødvendigvis svarer til en kostnadsfordeling etter areal, og at en fordeling etter areal kan gi mer tilfeldige utslag enn fordeling etter verdi. I den forbindelse nevnes at det for kostnader hvor fordeling etter areal kan virke mer rimelig,

---

<sup>36</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>37</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>38</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

vil være mulig å vedtektsfeste fordeling etter areal med tilslutning fra de sameiere det gjelder.<sup>39</sup>

Forarbeidene må her sies å gi uttrykk for en målsetning om at kostnadene skal fordeles i forhold til sameiernes andel av verdiene idet det forutsettes at sameiebrøken gir uttrykk for den enkelte sameiers andel av eiendommens verdi. Unntaksvis åpnes det for fordeling etter areal med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Den tilsvarende paragraf i burettslagslova, § 5-19 Fordeling av felleskostnader, fastsetter som hovedregel at borettslagets felleskostnader skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene. Det åpnes også for fordeling etter andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Til forskjell fra eierseksjonsloven sier paragrafen at fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Ut fra prinsippene for tilregning av kostnader som er nevnt i punkt 2.1.2, burde verdien av den enkelte seksjon ikke nødvendigvis være et relevant kriterium for fordeling. Alminnelig kostnadsteori tilsier at kostnader i størst mulig grad bør fordeles i henhold til hva som genererer kostnaden. Det er da viktig å søke årsaken til at kostnaden pådras. Byggekostnaden for den enkelte seksjon ved oppføringen av nybygg vil kunne gi en indikasjon på hvordan fremtidige driftskostnader vil fordele seg. Derimot vil selve verdien av seksjonen, for eksempel hvorvidt seksjonen ligger i første etasje på skyggesiden ut mot gaten, eller i øverste etasje på solsiden ut mot parken, neppe tilsi at den ene genererer høyere drifts- og vedlikeholdskostnader enn den andre.

### ***2.3.3.3 Arealbasert sameiebrøk som fordelingskriterium***

I praksis bygges det ofte på bruksenhetenes areal, slik hovedregelen var etter den gamle loven.<sup>40 41</sup> En av de største utbyggerne og forvalterne opplyser at hovedregelen er at sameiets totale driftskostnader fordeles etter en sameiebrøk hvor den enkelte seksjons areal utgjør telleren og summen av arealene til alle seksjonene utgjør nevneren.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>40</sup> Hagen (2008) s. 88

<sup>41</sup> Sjøvold (2014)

<sup>42</sup> OBOS (2014) (nettside)

Hvis sameiebrøken fastsettes på grunnlag av areal, er dette ofte ikke i samsvar med sameierens andel av verdiene, jf. forrige punkt.

Ved areal som fordelingsprinsipp, unngår man i stor grad de ulikheter som er nevnt i forrige punkt; verdiforskjeller som ikke genererer forskjellige kostnader. Ut fra prinsippene for tilregning av kostnader nevnt i punkt 2.1.2, må det derfor kunne antas at areal gir et bedre utgangspunkt for kostnadsfordeling enn verdi, i alle fall i sameier hvor boligene er tilnærmet like store. På den annen side kan areal være et lite egnet kriterium for fordeling av flere betydelige kostnader i et sameie. Eksempelvis vil tekniske rom som kjøkken og våtrom kreve større kostnader gjennom vedlikehold av felles røropplegg, luftesystemer, etc. enn øvrige lokaler. Her vil med andre ord små seksjoner normalt generere samme kostnader som større seksjoner. Det samme gjelder for eksempel forretningsførsel og vedlikehold og utskifting av for eksempel stigeledning, inngangsdører og callinganlegg. Heiser, balkonger og terrasser vil, i alle fall over tid, generere betydelige kostnader til vedlikehold og utskifting. Et stadig gjenvendende spørsmål er hvorvidt seksjoner hvor slike bygningsmessige installasjoner ikke er en del av seksjonens goder, skal måtte bidra til drift og vedlikehold på dette området. Vinduer og piper/ildsteder kan også ofte være svært forskjellig fordelt mellom de enkelte seksjoner.

#### **2.3.3.4 Annen beregnet sameiebrøk som fordelingskriterium**

Av det foregående fremgår at verken arealbasert eller verdibasert eierbrøk nødvendigvis er gode kriterier for kostnadsfordeling. Ut fra stifterens frihet til å bestemme sameiebrøkene, kan det tenkes flere alternative kriterier for fastsettelse. Ulempen ved disse vil være at de ofte kan være mer utydelige for senere eiere, og de vil trolig heller ikke klare å løse forarbeidernes til dels motstridende mål om å representere innbyrdes verdi og innbyrdes fordeling av kostnader, jf. punkt. 2.3.2.

## **2.4 Kostnadsfordeling etter nytte eller forbruk**

### **2.4.1 Innledning**

Som alternativ til fordeling av felleskostnader etter sameiebrøk, åpner eierseksjonsloven § 23 første ledd for fordeling etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det kreves at det må foreligge *særlige grunner* som taler for en fordeling etter disse prinsippene.

Spørsmålet i det følgende er hva som skal til for å oppfylle kravet om ”særlige grunner” ved fordelingen av felleskostnader, og eventuelle andre forutsetninger som må være oppfylt for at det skal kunne kreves at unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd om fordeling etter nytte eller forbruk skal kunne benyttes.

Departementet foreslo opprinnelig som hovedregel at vanlige og nødvendige kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skulle fordeles etter sameiebrøk, mens andre kostnader skulle fordeles etter nytten.<sup>43</sup> Etter høringsrunden ble listen for bruk av nytteelementet lagt betydelig høyere gjennom innføring av kravet om ”særlige grunner”. Samme krav ble stilt til fordeling etter forbruk.

## 2.4.2 Forutsetning for bruk av bestemmelsen

### 2.4.2.1 Kravet om ”særlige grunner”

Loven gir ingen anvisning ut over begrepet ”særlige grunner”. Begrepet er skjønnsmessig og må anses som et strengt krav. Det er tale om en unntaksregel som skal fange opp spesielt urimelige utslag som bruk av hovedregelen vil kunne gi. I forarbeidene uttales at vilkåret om særlige grunner innebærer at det bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på et annet grunnlag enn sameiebrøken.<sup>44</sup> Regelen må ut fra dette tolkes snevert.

Kravet om ”særlige grunner” er identisk med tilsvarende bestemmelse i burettslagslova § 5-19 første ledd. For tingssameier gir til sammenligning sameigelova § 9 første ledd anvisning på fordeling etter nytte for kostnader som eierne ikke kan få forholdsvis like stor nytte av.

I forarbeidene nevnes enkelte eksempler hvor fordeling etter nytte eller forbruk kan være aktuelle.<sup>45</sup> Disse er gjengitt i punktene 2.4.3 og 2.4.4 nedenfor.

I Rt-2013-1508, som omhandler spørsmålet om fordeling etter nytte i forbindelse med heisreparasjon, uttaler Høyesterett at unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven § 23 skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg.<sup>46</sup> Det vises til nærmere omtale i pkt. 2.4.3. Også i juridisk litteratur fremheves at det må dreie seg om en

---

<sup>43</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 60

<sup>44</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 113

<sup>45</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61-62

<sup>46</sup> Rt. 2013-1508 avs. 30

betydelig utgift etter forholdene i sameiet som gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk.<sup>47</sup>

#### 2.4.2.2 *Initiativ til bruk av regelen*

Hva angår selve avgjørelsen om bruk av den alternative fordelingsmetoden i eiersl. § 23 første ledd, uttales i forarbeidene at flertallet i sameiermøtet ikke bindende kan avgjøre en slik fordeling. Hvis enkelte sameierne mener å ha krav på en annen fordeling enn styret legger til grunn, må kravet avgjøres av retten dersom partene ikke blir enige.<sup>48</sup>

I juridisk teori fremheves at fordeling etter nytte og bruk er en individualrettighet for den enkelte sameier dersom vilkårene for dette er oppfylt.<sup>49</sup> Det samme må gjelde sameierens rettighet til fordeling etter hovedregelen dersom alternativ fordeling vedtas.

Saken vil normalt bli bragt inn for domstolene av sameiet i forbindelse med at en eller flere sameiere nekter å betale et fastsatt beløp fordi de hevder å ha en individualrettighet til en lavere andel av kostnadene. Sameiet vil da ha søksmålsbyrden ved å få avklart forholdet i sammenheng med inndrivelse av kravet.<sup>50</sup>

Forholdet vil kunne være annerledes dersom det i vedtektene er fastsatt fordelingsprinsipper for konkrete kostnadstyper basert på nytte eller forbruk. Dette er nærmere behandlet i pkt. 2.5.

#### 2.4.3 *Fordeling etter nytten for den enkelte bruksenhet*

Utgangspunktet for bruk av unntaksregelen om fordeling etter nytte må være at tiltaket etter sin karakter ikke kan komme alle til gode, og der det virker klart urimelig at alle bidrar etter sameiebrøken.<sup>51</sup> I tillegg må kostnadene være vesentlige.

---

<sup>47</sup> Hagen (2008) s. 218

<sup>48</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s.113

<sup>49</sup> Wyller (2014) note 303

<sup>50</sup> Sjøvold (2014)

<sup>51</sup> Hagen (2008) s. 219

Som eksempler hvor fordeling etter nytte kan være aktuelt, nevner forarbeidene installasjon av heis i én av flere bygninger, og opparbeidelse av uteareal som i praksis bare kan brukes av noen sameiere.<sup>52</sup> Det fremheves samme sted at nyttesynspunktet ikke bør overdrives; eksempelvis skal ikke heiskostnadene fordeles ut fra de forskjellige etasjer. Dette begrunnes med at dette ville være spissfindig og upraktisk, og at forskjellen i nytte ville være langt mindre enn eksempelet med heis i den ene av flere bygninger. Det påpekes videre at kostnader med ytre vedlikehold av balkonger ikke omfattes av nyttealternativet, og derfor skal fordeles etter sameiebrøken.

I forarbeidene presiseres at det er forskjellen i nytte for de enkelte *bruksenheter* som kan tilsi avvik fra hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk; nytten for den enkelte eier av seksjonen er således ikke alltid relevant.<sup>53</sup> Som eksempel nevnes at det ikke er avgjørende hvorvidt en seksjonseier har bil ved oppføring av et garasjeanlegg. Dette begrunnes med at garasjeanlegget øker seksjonens verdi ved et senere salg. Et annet eksempel som nevnes er at det ikke er avgjørende hvorvidt seksjonseieren har barn ved sameiets oppføring av en lekeplass.

Forarbeidene gir videre uttrykk for at det ikke er noen nødvendig sammenheng mellom fordeling av kostnadene ved iverksettelsen av et tiltak og eventuelle økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av tiltaket.<sup>54</sup>

Høyesterett behandlet i 2013 en sak om fordeling av felleskostnader, Rt.-2013-1508.

Her sto unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd om fordeling av kostnader etter nytte, sentralt. Sameiet besto av fire blokker med, og tre uten heis. Bakgrunnen var kostnader vedrørende reparasjon etter brann i en heis, men også forventede kostnader for utskifting av øvrige heiser ble trukket inn ved vurderingene. Spørsmålet var hvorvidt alle sameiere måtte dekke drifts- og vedlikeholdskostnader til heis etter sameiebrøk, eller om eiere av seksjoner i blokker uten heis skulle slippe å bidra. Høyesterett vurderte saken både i forhold til unntaksregelen om fordeling etter nytte i eierseksjonsloven § 23 første ledd, og i forhold til reglene om mindretallsvern i § 32, og kom under dissens 3-2 til at kostnadene skulle deles etter sameiebrøk.

Det avgjørende for saken var hvorvidt ”særlige grunner” tilsa at kostnadene ved drift og vedlikehold av heis burde fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.<sup>55</sup> Flertallet kom til at dette ikke var tilfelle i den aktuelle saken, og at det ikke var grunnlag for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk. Det ble lagt vekt på at både forarbeider og juridisk litteratur tilsier at unntaksregelen skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader

---

<sup>52</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>53</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>54</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 62

<sup>55</sup> Rt-2013-1508 avs. 21

knyttet til eksisterende anlegg. Det ble videre fastslått at saken gjelder drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende eksisterende heiser, og at det for denne typen kostnader skal mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk. Det forhold at de ankende parter ikke hadde nytte av heisene, og at de forestående utskiftingene ville medføre relativt store kostnader (kr.80.000-120.000 pr. seksjon) ble ikke tillagt avgjørende vekt.<sup>56</sup> I tilslutning til dette ble det uttalt at det ville ha vært naturlig å benytte unntaksregelen dersom det hadde vært tale om installering av nye heiser. Flertallet pekte videre på at en restriktiv tolkning reduserer vanskelige avgrensningsspørsmål, motvirker risikoen for en uthuling av det grunnleggende prinsipp om fordeling etter sameiebrøk, og ivaretar hensynet til å forsøke å unngå konflikter.<sup>57</sup> Retten tok også stilling til spørsmålet om mindretallsvern. Om dette, se punkt 4.2.2.1.

Retten mindretall var av den oppfatning at forarbeidene ikke gir grunnlag for å tolke unntaksregelen i § 23 så snevert som flertallet la opp til. Det ble vist til at man valgte å beholde nyttealternativet i loven, og at departementet også må ha vektlagt det hensyn at reglene skal medføre en rimelig fordeling mellom de ulike boenheter.<sup>58</sup> Mindretallet uttalte videre at heisene ikke har noen nytte for beboere i blokker uten heis, at det dreide seg om total utskifting med langt større kostnader enn ved vanlig vedlikehold, og at man i praksis var nokså nær det som kan kalles en nyinstallasjon.<sup>59</sup>

Spørsmålet om forutberegnelighet sto sentralt i dommen. Man kan si at forutberegneligheten for sameierne med heis vant frem; de ville fått en uventet belastning i forhold til etablert fordeling ut fra eierbrøk dersom sameierne uten heis hadde vunnet frem.<sup>60</sup>

I saken var faktum meget klart. Det var utskifting av en bestående vesentlig installasjon, og minoriteten hadde, i motsetning til de øvrige, verken tilgang til eller nytte av installasjonen. Av dommen må man derfor kunne trekke den slutning at unntaksregelen om kostnadsfordeling etter nytte i eiersl. § 23, for de fleste praktiske formål bare er aktuell for nyinstallasjoner av betydelig karakter.

Lagmannsretten behandlet i 2007 et spørsmål om fordeling etter nytte for en frittliggende garasjeseksjon som var del av et sameie som ellers besto av boliger.<sup>61</sup> Sameiebrøkene bygget på seksjonenes areal, og vedtektene regulerte fordeling av felleskostnader etter ordlyden i eiersl. § 23 første ledd. Retten uttalte at garasjen, som en frittstående seksjon uten særskilte fasilite-

---

<sup>56</sup> Rt-2013-1508 avs. 30-31

<sup>57</sup> Rt-2013-1508 avs. 32

<sup>58</sup> Rt-2013-1508 avs. 42

<sup>59</sup> Rt-2013-1508 avs. 48

<sup>60</sup> Woxholth (2014) s. 7

<sup>61</sup> LB-2007-8668

ter, ikke hadde nytte av felleskostnadene på samme måte som de øvrige sameierne, og fant det urimelig at garasjeseksjonen skulle belastes etter sameiebrøk. Retten kom til at det forelå særlig grunn til å fravike hovedregelen, og ga dom for at garasjeseksjonens andel av felleskostnadene måtte fastsettes etter nytten for denne seksjonen, eller etter forbruk.

Fordeling etter nytte vedrørende en rekke kostnadstyper var også gjenstand for behandling av lagmannsretten i 2006.<sup>62</sup> Sameiebrøkene bygget på seksjonenes areal. Vedtektene inneholdt ikke regler om fordeling av felleskostnader. Retten ga ikke saksøker medhold i at driftskostnader til heis som bare betjente beboerne skulle fordeles etter nytte. Derimot kom retten til at kostnader til kommunal renovasjon skulle fordeles med lik del på hver enhet i sameiet. For næringsseksjonen innebar dette en reduksjon av de årlige felleskostnadene på kr. 9.500, tilsvarende ca 9,5 %.

Etter Høyesteretts avgjørelse i Rt-2013-1508, kan avgjørelsen om fordeling etter nytte i disse dommene, og særlig den eldste, neppe tillegges høy vekt.

Fravikelse av hovedregelen kan også være aktuelt når en sameier foretar bygningsmessige arbeider som påvirker konstruksjoner som normalt faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar. I en dom fra 2009<sup>63</sup> kom lagmannsretten til at særregelen om fordeling etter nytte skulle benyttes. Eieren av en toppetasje hadde foretatt innskjæring i det opprinnelige taket for bygging av terrasse, og bygget senere inn terrassen med glasstak. Lagmannsretten kom til at lekkasjeskader forårsaket av glasstaket måtte dekkes av seksjonseier etter særregelen i § 23 første ledd, dette til tross for at taket var å anse som en del av bygningskroppen og dermed av fellesarealet. Avgjørelsen ble blant annet begrunnet med at ombyggingen hadde medført en svekkelse av bygningskroppen, at den hadde skjedd uten sameiets uttrykkelige samtykke, og at alle involverte synes å ha ment at tiltaket var sameiet uvedkommende.

I mange tilfelle kan man si at det er nær sammenheng mellom nytte og forbruk. I Rt-2013-1508 er det for eksempel åpenbart at beboerne i blokker med heis genererer kostnader ved bruk, både i form av løpende driftskostnader og slitasje på heisene, som igjen genererer vedlikeholdskostnader, herunder etter hvert kostnader til utskifting. Det vil derfor ofte være spørsmålet om målbarheten som skiller de to alternativene.

---

<sup>62</sup> LH-2006-81621

<sup>63</sup> RG-2009-1644



#### 2.4.4 Fordeling etter forbruk

Utgangspunktet for bruk av unntaksregelen om fordeling etter forbruk må være at forbruket ikke harmonerer med eierbrøken og at det er enkelt å måle. I tillegg må et vesentlighetskrav legges til grunn, jf. begrepet ”særlige grunner”.

I forarbeidene uttales at det forhold at en kostnad overveiende er forbruksavhengig, vil kunne anses som en særlig grunn til at fordeling skal skje etter forbruk.<sup>64</sup> Videre presiseres det at en slik fordelingsmåte bare er aktuell hvor forskjellen i forbruk er noenlunde enkel å konstatere, og at det ligger en begrensning i kravet om at særlige grunner skal tale for å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Som eksempel nevnes at fordelingen av oppvarmingskostnadene i bygg med sentralvarme, klimaanlegg eller lignende kan skje på grunnlag av måling eller på grunnlag av areal.

Forbruk av vann ble behandlet i en Lagmannsrettsdom i 2013.<sup>65</sup> En restaurant sto for 53% av vannforbruket i sameiet, men dekket bare 13% av felleskostnadene basert på areal. Den økonomiske nettoeffekten var ca. kr. 33.000 pr. år. Retten kom, med bakgrunn i skjevheten og at vannavgiften utgjorde en betydelig kostnad i sameiet, til at fordeling skulle skje etter forbruk.

For å oppfylle vesentlighetskravet til fordeling etter forbruk må det antas at kostnaden i seg selv må være av en viss vesentlighet, at forskjellen i forbruk også er av en viss vesentlighet og at sluttresultatet for den enkelte seksjon avviker vesentlig fra fordeling etter sameiebrøk. Andre forhold som for eksempel miljøspørsmål i form av redusert forbruk eller forurensning, bør trolig også trekkes inn.

For felles oppvarming har det i mange eierseksjonssameier skjedd en overgang fra kostnadsfordeling basert på eierbrøk til forbruksbasert belastning. Dette synes å bli akseptert av de fleste som en fornuftig ordning som også kan redusere det samlede energiforbruket med effekt både for kostnader og miljø. Det må antas at det allikevel ikke er åpenbart at en slik endring er gjennomførbar dersom enkelte sameiere motsetter seg endringen. Eierseksjonsloven legger restriksjoner både på bruk av unntaksregelen og mulighetene for endring av vedtektene. Vurdert i forhold til reglene i § 23 første ledd vil for det første endringen av fordelingsprinsippet kunne hevdes å innebære en overføring av verdier mellom sameierne; man trekker ut ett element som trekker i én retning men beholder forhold som kanskje trekker i en annen. For det andre kan det være tale om relativt små utslag for den enkelte, noe som også taler mot en ak-

---

<sup>64</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 62

<sup>65</sup> RG-2013-151

sept, jf. kravet om ”særlige forhold”. Også ved store utslag vil det kunne skyldes interne forhold i sameiet som ikke automatisk tilsier en aksept, for eksempel at en trekkfull loftsleilighet ved overgang til forbruksbelastning må bære uforholdsmessig høye kostnader.

I forbindelse med unntaksregelen om fordeling etter forbruk, kan det være interessant å sammenligne med en tilsvarende situasjon behandlet av Høyesterett, men hvor det ikke forelå andre begrensninger enn de rent avtalerettslige. I Rt-1991-220 er gjengitt en sak om fordeling av fjernvarme mellom to borettslag hvor prisen ble beregnet til selvkost og kostnadsfordeling skjedde etter bygningsareal. På et senere tidspunkt ble det krevet fordeling etter målt forbruk. Høyesterett kom gjennom tolkning av avtalen til at fordeling etter måling måtte aksepteres idet dette ga en mer pålitelig metode for å fastslå forbruket. Det ble lagt til grunn at ingen skulle tjene eller tape i forbindelse med leveransene.

Også i et eierseksjonssameie er det tale om en fordeling basert på selvkost. Ordlyden i eiersl. § 23 første ledd tilsier imidlertid en høy terskel for adgangen til å belaste målbare elementer etter forbruk.

## **2.5 Vedtektsfestet kostnadsfordeling**

### **2.5.1 Innledning**

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd åpner for at det kan fastsettes andre fordelingsprinsipper for felleskostnader enn hva som fremgår av paragrafens første ledd. Som det fremgår av lovteksten er en forutsetning at fordelingsprinsipp som avviker fra § 23 første ledd, fastsettes i vedtektene. En videre forutsetning er at de sameiere det gjelder gir sin tilslutning. For fullstendighetens skyld nevnes at det også er mulig å vedtektsfeste lovens hovedregel for kostnadsfordeling.

Spørsmålet er hvilke avvik som kan aksepteres i forhold til hovedregelen om kostnadsfordeling i eiersl. § 23 første ledd, og hvilke krav som stilles til fastsettelsen av slike avvikende regler i vedtektene.

Ut fra en naturlig språklig forståelse av ordlyden i eiersl. § 23 annet ledd, gir loven adgang til å vedtektsfeste både fordeling kun etter sameiebrøk, det vil si uten unntaksregelen i første ledd, og fordeling etter nytte eller forbruk uten kravet om at det må foreligge særlige grunner. Likeledes fordeling etter andre kriterier, herunder detaljerte fordelingsnøkler.

Kravet om tilslutning er nærmere behandlet i punktene 2.5.3 og 2.5.4 avhengig av hvorvidt slik tilslutning skal skje ved opprettelsen av sameiet eller i forbindelse med senere vedtak om endringer av fordelingsprinsippet.

## 2.5.2 Grensene for annen fordeling

Det er åpenbart at det går en grense for hvordan vedtektsfestede regler om annen fordeling kan utformes. Urimelige eller vilkårlige fordelingsregler vil kunne bli satt til side. I mangel av hovedregelen og spesialreglene som finnes i eiersl. § 23 første ledd, vil dette måtte avgjøres ut fra en tolkning av vedtektsbestemmelsen og bestemmelser om mindretallsvern. Forarbeidene viser blant annet til de begrensninger som følger av likhetsprinsippet, som nå er nedfelt i § 32.<sup>66</sup> Forarbeidene fremhever videre at vedtektsbestemmelser om kostnadsfordeling som er sterkt urimelige må kunne lempes etter avtaleloven § 36.<sup>67</sup> Det vises til kapittel 4 hvor spørsmålet om mindretallsvern er nærmere behandlet.

## 2.5.3 Vedtektsfestet annen kostnadsfordeling ved stiftelsen

Vedtekter for sameiet fremlegges som en del av seksjoneringsbegjæringen, jf. eiersl. § 7 første ledd bokstav d. Det er eiendommens hjemmelshaver som fremsetter begjæringen. Nødvendig tilslutning vil ikke by på problemer dersom stifteren er eneeier og derved selv bestemmer vedtektene. Dersom det er flere eiere ved stiftelsen, vil det, som ved annen avtaleinngåelse, kreves enighet.

Ved stiftelsen står man ganske fritt til å fastsette fordelingsprinsipper. Som det vil fremgå av punkt 2.5.4, kan det i ettertid være meget vanskelig å endre de opprinnelig fastsatte prinsippene. Stifteren har derfor et stort ansvar ved vurderingen av hvordan felleskostnadene skal fordeles på mest rettferdig måte.

Hva angår sameier som er stiftet før gjeldende eierseksjonslov trådte i kraft, er vedtektsfestet nøkkel for fordeling av felleskostnader ikke ubetinget gyldig. Ifølge overgangsbestemmelsen i eiersl. § 47 åttende ledd, opphørte avtaler og bestemmelser som er i strid med någjeldende lov, å gjelde ett år etter lovens ikrafttredelse. Det uttales i forarbeidene at hovedregelen er at

---

<sup>66</sup> Forarbeidene henviser til Rt-1991-892. Om denne se punkt 2.5.4.1

<sup>67</sup> Ot. prp. nr 33 (1995-1996) s. 113

eldre vedtekter fortsatt vil være gyldige.<sup>68</sup> For vedtektsfestet fordelingsnøkkel som er lovlig fastsatt ved stiftelsen av sameiet vil dette være tilfelle, mens spørsmålet er mer nyansert dersom det senere har vært foretatt endringer, se nærmere om dette i punkt 2.5.4.2.

Rt-2013-1508, omtalt i punkt 2.4.3, er et tilfelle hvor vedtektenes bestemmelser om kostnadsfordeling avviker fra bestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd. Sameiets vedtekter fra 1970-tallet, som antas å være fra stiftelsen, ble tolket dithen at felleskostnader skulle fordeles etter sameiebrøk; de inneholdt ikke lovens alternativ om fordeling etter nytte og forbruk. Uavhengig av dette har både tingretten, lagmannsretten og Høyesterett trukket inn unntaksregelen om fordeling etter nytte i § 23 første ledd i sine vurderinger.<sup>69</sup> Hvorvidt unntaksregelen ble trukket inn med grunnlag i at vedtektene var eldre enn loven, jf. § 47 åttende ledd, eller fordi begge parter syntes å erkjenne at § 23 første ledd gjaldt fullt ut, eller endelig fordi unntaksregelen anses for å gjelde uansett vedtektenes utforming, er noe uklart. Mest nærliggende er å anta at retten, ut fra disposisjonsprinsippet,<sup>70</sup> la til grunn at begge parter gjennom sin argumentasjon erkjente at § 23 første ledd skulle gjelde fullt ut. Uansett ville nytte vært alternativet til eierbrøk, også om spørsmålet hadde vært vurdert i forhold reglene i § 32 om mindretallsvern, eller avtaleloven § 36.

I en lagmannsrettsdom fra 2005 uttalte retten at dersom vedtektene har bestemmelse om fordeling utelukkende etter sameiebrøk, gjelder ikke unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd. Da må i stedet vilkårene i § 32 være oppfylt, eventuelt avtaleloven § 36, som også behandles i dommen.<sup>71</sup>

En sak, som viser domstolens formelle tilnærming til hvorvidt et forhold er inntatt i vedtektene, fremgår av Rt-1994-360. Eierseksjonsloven av 1983 krevet at eventuelt prinsipp om eierbrøk fastsatt etter verdi måtte inntas i vedtektene. I oppdelingsbegjæringen var det krysset av for eierbrøk basert på innbyrdes verdi. I vedtektene var det tatt inn at felleskostnader skulle fordeles ”etter den fordelingsnøkkel som er oppstillet i oppdelingsbegjæringen ...”. Retten uttalte at forholdet må gå klart frem av vedtektene, noe det ikke gjorde i det aktuelle tilfellet.<sup>72</sup>

Et spørsmål vedrørende vedtektsfestet avvikende kostnadsfordeling for innvendig og utvendig vedlikehold er behandlet i en lagmannsrettsdom fra 2013.<sup>73</sup> Saken gjaldt kostnadsfordeling i

---

<sup>68</sup> Ot. prp. nr 33 (1995-1996) s. 126

<sup>69</sup> Rt-2013-1508, LB-2011-139300 og TOSLO-2011-36507

<sup>70</sup> Tvisteloven § 11-2

<sup>71</sup> LB-2005-153365

<sup>72</sup> Rt-1994-360 s. 365

<sup>73</sup> LB-2013-27616

forbindelse med reparasjon av konstruksjonsfeil i yttertak og vegger. Sameiet besto av en næringsseksjon og en boligseksjon eiet av et borettslag. Vedtektene bestemte at utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer og til bygningsmessige arbeider skulle holdes adskilt, slik at drift og vedlikeholdskostnader for de fellesarealer og fasader som var knyttet til hver av seksjonene skulle dekkes av den respektive seksjon. Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kunne relateres til noen seksjon, skulle fordeles i henhold til eierbrøk. Retten kom til at de aktuelle kostnadene måtte dekkes etter eierbrøk slik at også næringsseksjonen, som lå i første etasje og ikke var direkte berørt, måtte bidra selv om reparasjonene skjedde i boligseksjonen. Lagmannsretten uttalte at nødvendig utbedring av tak og vegger som i utgangspunktet er feilaktig bygget, og rehabilitering av fasader som er blitt skadet av disse manglene, må anses å berøre sameiet som helhet og ikke den enkelte sameier. Dommen gir anvisning på rekkevidden av begrepet vedlikeholdskostnader for fasader i forhold til kostnader som gjelder byggets struktur, men gir ikke holdepunkter for hvordan en eventuell vedtektsfesting av særskilt ansvar for byggets struktur ville bli å bedømme. Det er mulig dette ville avhenge av seksjonenes karakter. Generelt er det grunn til å anta at det er lettere å akseptere at et sameie bestående av næringsseksjoner har store avvik fra hovedregelen enn ved boligsameier.

Hva angår nye kostnadsarter som senere kommer til, uttales det i juridisk teori at dersom det i vedtektene er fastsatt en fordelingsnøkkel, vil denne også gjelde for nye kostnadsarter. Nevner vedtektene derimot at bestemte kostnader skal fordeles annerledes, vil vedtektene normalt måtte tolkes dithen at regelen ikke gjelder nye kostnader, selv om de er av samme karakter som de nevnte.<sup>74</sup>

## 2.5.4 Vedtektsfestet annen kostnadsfordeling etter stiftelsen

### 2.5.4.1 Vedtektsendring og "tilslutning fra de sameiere det gjelder"

Det dreier seg her om endring av sameiets eksisterende prinsipper for fordeling av felleskostnader. Dette omfatter både endring fra hovedregelen i eiersl. § 23 første ledd, endring av allerede avvikende regler, og endring av avvikende regler tilbake til hovedregelen. I sistnevnte tilfelle vil reglene eventuelt kunne tas ut av vedtektene.

---

<sup>74</sup> Hagen (2008) s. 217

Vedtektsendring generelt vedtas på sameiermøtet med to tredjedels flertall av avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav, jf. eiersl. § 28 annet ledd. Ved endring av reglene om kostnadsfordeling stilles ikke strengere krav til selve vedtaket i sameiermøtet, men § 23 annet ledd krever i tillegg at de sameiere det gjelder gir sin tilslutning til vedtaket.

Tolket etter ordlyden stiller loven gjennom tilslutningskravet i eiersl. § 23 annet ledd strengere krav til vedtak som innebærer avvik fra hovedregelen i § 23 første ledd enn for vedtak fra en avvikende vedtekt tilbake til hovedregelen. Juridisk teori uttaler imidlertid at loven neppe kan bokstavfortolkes på dette punktet, og viser til resultatet i Rt-1991-892 som er gjengitt nedenfor.<sup>75</sup>

I lovens forarbeider er ”tilslutning fra de sameiere det gjelder” beskrevet som tilslutning fra de sameiere som gjennom fastsettelsen blir påført en større byrde enn man ville blitt dersom lovens hovedregel hadde vært gjeldende.<sup>76</sup>

Ved en nærmere tolkning av hva som i denne sammenheng legges i begrepet ”de sameiere det gjelder” ved vedtektsendring angående fordelingsprinsippene, står en avgjørelse i Rt-1991-892 sentralt. Et sameie fastsatte nye vedtekter som innebar en endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader mellom sameiets kontorseksjoner og boligseksjoner. Vedtektsendringen innebar angivelig en endring fra arealfordelt til verdifordelt prinsipp. Høyesterett uttalte at en endring av fordelingsnøkkelen som på denne måten bygger på rentabilitets- og markedsbetraktninger, i virkeligheten går ut på at verdier overføres fra en gruppe seksjonseiere til en annen. Ut fra dette trakk Høyesterett den slutning at, for så vidt endringen ikke hadde ytterligere begrunnelse, ville den komme i konflikt med likhetsprinsippet. Dessuten ville vedtekter med den angitte begrunnelsen komme i konflikt med de kontraktssynspunkter bestemmelsen om fastsettelse av sameiebrøken bygger på, hvilket innebar krav om tilslutning fra de som berøres av endringen.<sup>77</sup> Likhetsprinsippet er i någjeldende eierseksjonslov tatt inn i eiersl. § 32, se nærmere omtale i punkt 4.2.

Som det fremgår tok Høyesterett i dommen et forbehold idet det ble uttalt ”[f]or så vidt den ikke har ytterligere begrunnelse...”<sup>78</sup> om en endring av fordelingsnøkkelen som bygget på rentabilitets- og markedsbetraktninger. Det synes ikke å fremgå klart hvorvidt det her vises til daværende eierseksjonslovs<sup>79</sup> § 13 annet ledd som ga sameiermøtet kompetanse til å vedta en

---

<sup>75</sup> Hagen (2008) s. 222

<sup>76</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 61

<sup>77</sup> Rt-1991-892 s. 896

<sup>78</sup> Rt-1991-892 s. 896

<sup>79</sup> Eierseksjonsloven av 1983 (opphevet)

større belastning av sameiere som drev virksomhet eller iverksatte tiltak som medførte særlig høye fellesutgifter, eller om det ble antydnet en åpning for endringer uten tilslutning fra alle sameiere for fordeling basert på andre kriterier enn markeds- og rentabilitetsbetraktninger.

I juridisk teori fremheves at utgangspunktet i dag er at Høyesteretts uttalelse i Rt-1991-892 ligger fast.<sup>80</sup> Det hevdes at endring av fordelingsnøkkelen krever vedtektsbestemmelse og positiv tilslutning fra de som berøres, og man berøres både hvis man får høyere og lavere andel.<sup>81</sup> Tilslutning kan ikke baseres på passivitet, heller ikke om man blir oppfordret til å melde fra innen en viss frist.<sup>82</sup>

Ved endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader kan det virke logisk at beslutningen ikke kan gjennomføres dersom enkelte sameiere reserverer seg. Det er tale om et konkret beløp som skal fordeles, og det ville forrykke nøkkelen dersom ikke alle er med på de fastsatte vilkårene. Tilslutning fra alle sameiere ved endring av fordelingsprinsippene vil i mange tilfelle også være naturlig fordi man, med mindre det dreier seg om justering av en ren brøkfordeling, ikke alltid kan vite hvem som har fordel og hvem som har ulempe av endringen, verken umiddelbart eller i fremtiden.

Krav om aktiv tilslutning fra samtlige sameiere synes å være lagt til grunn både i rettspraksis og teori hva angår endring av prinsippene for kostnadsfordeling. Ut fra dette og betraktningene ovenfor, legges denne forståelsen til grunn i oppgaven.

Et avvikende og spesielt tilfelle fremgår av en Lagmannsrettsdom fra 2007.<sup>83</sup> Interessant i denne sammenheng er at sameiet innførte et tillegg i felleskostnadene for seksjonseiere som hadde utvidet sine seksjoner. Tillegget hadde form av en tilslutningsvedtekt som forutsatte en avtale mellom sameiet og den enkelte eier samtidig som sameiets plikt til utvendig vedlikehold av tilbygget ble gjort avhengig av at eieren betalte tillegget. En av sameierne nektet å gi sin tilslutning. Retten uttalte at det ikke kan ses å være grunnlag for saksøkers anførsel om at tilslutningsvedtekten først trer i kraft når alle berørte sameiere har gitt sin tilslutning; dette ville gi den enkelte en urimelig adgang til å blokkere vedtektsendringen samtidig som han selv kan velge å være ubundet av den.

På grunn av det strenge kravet til tilslutning synes muligheten for å få gjennomført et vedtak om endret fordelingsprinsipp for felleskostnader å være betydelig tyngre enn for andre tilslut-

---

<sup>80</sup> Hagen (2008) s. 222

<sup>81</sup> Hagen (2008) s. 222

<sup>82</sup> Hagen(2008) s. 289

<sup>83</sup> LB-2007-184469

ningsvedtak. Det må antas at det vil være liten sannsynlighet for å oppnå positiv tilslutning fra samtlige sameiere fordi det nesten alltid er risiko for at noen vil tape på endringen. På andre områder vil et tilslutningsvedtak om vedtektsendring kunne anvendes overfor seksjonseiere som har gitt sin tilslutning, men ikke overfor de øvrige.<sup>84</sup> Som eksempel fra rettspraksis på det sistnevnte kan nevnes en lagmannsrettsdom fra 2013 hvor et sameie hadde vedtatt og gjennomført vedtektsendring som begrenset seksjonenes omsettelighet.<sup>85</sup> Eierseksjonsloven § 22 annet ledd krever da tilslutning fra de sameiere det gjelder. Retten kom til at en sameier som ikke hadde gitt sin tilslutning ikke var bundet av restriksjonen i vedtektene, dette i motsetning til de øvrige sameierne. Det kan tilføyes at retten uttalte at det faktisk at sameieren hadde forholdt seg passiv i seks år ikke hadde relevans på grunn av kravet om positiv tilslutning.

#### *2.5.4.2 Forholdet til overgangsregelen i eiersl. § 47 åttende ledd*

Hva angår overgangsregelen i eiersl. § 47 åttende ledd, omtalt i punkt 2.5.3, innebærer høyesterettsdommen i Rt-1991-892<sup>86</sup> at heller ikke vedtektsendringer som gjelder kostnadsfordeling foretatt før nåværende lovs ikrafttredelse, er gyldige dersom ikke alle har gitt sin tilslutning. Ut fra overgangsbestemmelsen i § 47 åttende ledd, vil heller ikke etablert praksis uten videre være avgjørende.<sup>87</sup>

#### *2.5.4.3 Begrunnelsen for lovgivers restriktive holdning*

I forarbeidene uttales at et hovedsynspunkt må være at fordelingsnøkkelen ligger fast. Dette begrunnes med at en endring av fordelingsnøkkelen vil forrykke det økonomiske forholdet mellom sameierne, noe som bare unntaksvis bør kunne gjennomføres ved flertallsvedtak.<sup>88</sup> Dette syn bekreftes av Høyesterett, se Rt-1991-892, gjengitt i punkt 2.5.4.1.

I forarbeidene uttales vedrørende den uønskede forrykning av de økonomiske forholdene mellom sameierne at størrelsen på felleskostnadene kan være en av de faktorer som avgjør hvilken pris en erverver er villig til å gi for seksjonen, og at den som har gitt en høy pris for sek-

---

<sup>84</sup> Stadheim (2009) s.155

<sup>85</sup> RG-2013-606

<sup>86</sup> Se punkt 2.5.4.1

<sup>87</sup> Rt-2013-1508 avs. 18

<sup>88</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s.61



sjonen fordi felleskostnadene var lave, ville betale «dobbel opp» dersom han måtte finne seg i at seksjonen senere skulle bære en større del av felleskostnadene.<sup>89</sup>

Det kan til dette argumentet bemerkes at formålsbetraktninger vedrørende fordelingsnøkkelen tilsier at målet bør være å oppnå et godt resultat i form av en mest mulig objektiv belastning av felleskostnader på den enkelte seksjon. Kostnader bør utlignes på hver seksjon med basis i et selvkostprinsipp uten elementer av fortjeneste for enkelte sameiere på bekostning av andre. Det kan derfor stilles spørsmål ved hvorvidt det bør være et viktig moment at prisen på de enkelte seksjoner påvirkes ved at slike elementer fjernes. Synspunktet om objektiv belastning basert på et selvkostprinsipp ble lagt til grunn av Høyesterett i Rt-1991-220 vedrørende levering av fjernvarme til to borettslag. I saken, som ble vurdert ut fra vanlige avtalerettslige prinsipper, ble det blant annet uttalt at varmesentralen, som var eiet av ett av borettslagene, var en virksomhet som ble drevet uten fortjeneste, og at den hadde karakter av å være et felles foretak hvor mottakerne og leverandøren av fjernvarme i økonomisk henseende sto på like fot; ingen skulle tjene eller tape penger.<sup>90</sup> Videre ble uttalt at det må være et overordnet hensyn å unngå at det oppstår skjevheter av betydning. Det virker naturlig at dette også bør være det overordnede hensynet når det gjelder fordeling av felleskostnader i et eierseksjonssameie.

Loven har åpnet mulighet for korreksjon av urimelige fordelingsbestemmelser i eiersl. § 32 og avtaleloven § 36 om urimelige avtaler. Disse er behandlet i kapittel 4.

#### ***2.5.4.4 Reell mulighet for endring av kostnadsfordelingsprinsippene***

Et spørsmål vil være hvorvidt eierseksjonsloven § 23 annet ledd gir en reell mulighet for endring av kostnadsfordelingsprinsippene slik loven er utformet og tolket. Det må antas at svært få sameiere vil være villig til å påta seg en relativt sett større økonomisk byrde enn hva som fremgår av sameiets opprinnelig fastsatte fordelingsprinsipper. Kravet om tilslutning fra samtlige sameierne vil derfor være vanskelig å oppnå. Dette gjelder uavhengig av om lovens hovedregel gjelder, eller om andre regler er fastsatt i vedtektene. Vedtektsfesting av avvikende kostnadsfordeling på et senere tidspunkt vil derfor trolig bare kunne skje i svært sjeldne tilfelle, for eksempel hvor samtlige sameiere forventer å ha fordel av ordningen. Et praktisk eksempel kan her være overgang til kostnadsfordeling basert på målt forbruk for vann og oppvarming, men heller ikke her er utfallet opplagt.

---

<sup>89</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s.61

<sup>90</sup> Rt-1991-220 s. 224-225

#### 2.5.4.5 Effekt av justert sameiebrøk

Dersom sameiebrøk benyttes som grunnlag for fordeling av felleskostnadene, vil en endring av kostnadsfordelingen kunne skje gjennom endring av sameiebrøkene. Dette forutsettes ikke bare å gjelde hvor kostnadsfordelingen følger av hovedregelen i eiersl. § 23 første ledd, men også dersom prinsippet om sameiebrøk som helt eller delvis fordelingsgrunnlag er forankret i vedtektene. En endring av ordlyden i vedtektene vil da ikke vil være nødvendig. Metoden må imidlertid anses som lite realistisk dersom målet utelukkende er å endre kostnadsfordelingen; endringen vil i dette tilfelle også forskyve selve eierforholdet. Endret kostnadsfordeling vil imidlertid kunne være en bieffekt dersom eierbrøkene endres av andre grunner, for eksempel ved omgjøring av fellesareal til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner.

Endring av sameiebrøkene må skje etter reglene om resekjonering i eiersl. § 13. Årsaken er at sameiebrøken i henhold til § 9 omfattes av seksjoneringsvedtaket.<sup>91</sup> Alle som får eierbrøken endret gjennom en ren omfordeling, uten at dette skyldes andre årsaker, vil måtte gi sin tilslutning. Dette er en følge av at det da skjer en verdioverføring mellom seksjonene, og kan begrunnes på samme måte som ved endring av kostnadsfordelingsprinsippet, se punkt 2.5.4.1.

## 2.6 Kostnadsfordeling på grunnlag av praksis

Utgangspunktet er at de fastsatte reglene for kostnadsfordeling er ufravikelige, enten sameiet benytter eierseksjonslovens hovedregel i § 23 første ledd, eller har vedtektsfestet avvikende regler etter § 23 annet ledd. Loven gir ingen anvisning på annen kostnadsfordeling uten vedtektsendring. Det forekommer imidlertid både enkeltsituasjoner og ulike grader av innarbeidet praksis hvor sameiet benytter en avvikende fordeling.<sup>92</sup>

I enkeltsituasjoner kan det, uavhengig av de fastsatte reglene, være generell aksept i sameiet for avvikende fordeling ved tiltak som noen sameiere ikke har nytte av, men som ikke er av en slik karakter at de ville gi sameierne en individualrettighet til fordeling etter nytte, jf. særregelen i eiersl. § 23 første ledd. Et eksempel er sameier hvor det må foretas rehabilitering av verandaene, men hvor det vedtas å fravike fordelingsnøkkelen slik at seksjoner uten veranda slipper å betale. Ved flertall som for vedtektsendring, og tilslutning fra de sameiere som får en større byrde, må det kunne forutsettes at slike vedtak er gyldige. Det foreligger da en situasjon

---

<sup>91</sup> Hagen (2008) s. 121

<sup>92</sup> Sjøvold (2014)

hvor sameierne hadde kunnet vedta endringer i vedtektene (men ikke endringer av selve fordelingsnøkkelen, som krever tilslutning fra alle, se punkt 2.5.4.1); vedtak i enkeltsaker må da også kunne være mulig. Hvis derimot en sameier som får større byrde, ikke gir sin tilslutning, vil vedkommende ha en individualrett til å kreve fordelingen foretatt i henhold til lovens hovedregel, eventuelt vedtektene. Dersom sameiet allikevel gjennomfører vedtaket, vil sameiet ha søksmålsbyrden dersom vedkommende nekter å betale.

Dersom sameiet har en innarbeidet praksis som avviker fra hovedregelen, er ikke dette uten videre avgjørende; det kan imidlertid være relevant ved vurderingen av om det foreligger ”særlig grunn” etter eiersl. § 23 første ledd.<sup>93</sup>

Spørsmålet om avvikende praksis var oppe i en sak for lagmannsretten i 2005.<sup>94</sup> Sameiet besto av én næringsseksjon og tre boligseksjoner; sameiebrøkene bygget på areal, og vedtektene fastslo kostnadsfordeling etter sameiebrøk. Huseierforsikring, som siden opprettelsen (4-5 år) hadde vært likedelt mellom seksjonene, ble av boligseksjonene krevet dekket etter sameiebrøk, noe retten sluttet seg til. Retten konstaterte at boligseksjonene ikke hadde forpliktet seg, uttrykkelig eller ved passivitet, til å akseptere likedeling. Det ble vektlagt at vedtektene fastsatte fordeling etter sameiebrøk, noe som bare kan omgjøres ved vedtektsendring.

---

<sup>93</sup> Rt-2013-1508 avs. 18 og 33

<sup>94</sup> LA-2005-92612

### **3 Skillelinjer mellom felleskostnad og særkostnad**

#### **3.1 Innledning**

Hovedlinjene mellom felleskostnader og særkostnader er rimelig klar. Det vises her til punkt 2.2.2 hva angår hovedområder som inngår i begrepene. Utfordringen ligger i hvor den eksakte skillelinjen går i enkelttilfelle. Dette vil være avgjørende for om en kostnad vedrører fellesskapet eller om den er fellesskapet uvedkommende og kun vedrører den enkelte sameier. Da bestemmelsene i eierseksjonsloven gir begrenset anvisning på detaljert nivå, jf. punkt 2.2.2 som henviser til bestemmelsene i eiersl. §§ 20, 23, og 40, er grensedragningen i stor grad overlatt til domstolene. Disse støtter seg igjen blant annet på forarbeidene til eierseksjonsloven, og på §§ 5-12 og 5-17 i burettslagslova som mer detaljert beskriver henholdsvis andelseierens og lagets vedlikeholdsplikt.

#### **3.2 Begrepsavklaring**

Sentralt når det gjelder begrepene felleskostnad og særkostnad er hva lovgiver legger i uttrykket ”kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet”, jf. eiersl. § 23 1. ledd.

Forarbeidene til gjeldende lov behandler ikke begrepet særkostnad.

I forarbeidene til eierseksjonsloven av 1983 uttales: ” Dersom det i en bruksenhet blir foretatt tiltak som forårsaker en økning av fellesutgiftene, bør vedkommende sameier betale økningen som særutgift for enheten. Det må være tale om direkte påviselige utgifter.”<sup>95</sup> Uttalelsen var med referanse til daværende eierseksjonslovs § 13 annet ledd vedrørende sameieres virksomhet eller tiltak som medførte særlig høye felleskostander.

Lagmannsretten ga i 2013 et sameie medhold i endring av grunnlaget for belastning av vannavgift fra eierbrøk til målt forbruk; dette med hjemmel i unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd. Retten uttalte i den forbindelse: ” Retten vil bemerke at det her dreier seg om en såkalt særkostnad som i realiteten kunne vært fakturert den enkelte seksjon. Dette er en type kostnad som etter sin art er en individuell utgift og som kan måles. Oslo kommune fakturerer imidlertid hele sameiet under ett.”<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> NOU 1980:6 s. 76

<sup>96</sup> Rg-2013-151

Hagen m.fl. uttaler vedrørende felleskostnader blant annet: ”Kostnader ved fellestiltak vedtatt av sameiermøtet, vil ofte være felleskostnader, men det er ingen nødvendig sammenheng her. Utgifter til tiltak som bare kommer enkelte sameiere til gode, vil måtte regnes som særkostnader selv om de er vedtatt med vanlig eller kvalifisert flertall på sameiermøtet. Det forhold at sameiermøtet har kompetanse til å vedta et tiltak, er ikke ensbetydende med at sameiermøtet også kan bestemme at kostnadene skal dekkes av alle sameierne som en felleskostnad; om utgiften er felles, avhenger av utgiftens karakter.”<sup>97</sup>

Det kan virke som om begrepet særkostnad tidvis benyttes både om kostnader som pådras av fellesskapet men fordeles etter forbruk eller nytte, og om kostnader som tilregnes den enkelte seksjon uavhengig av fellesskapet. Interessant i den forbindelse er forståelsen av ordlyden i eiersl. § 23 første ledd. Paragrafen har overskriften ”Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter”. Første ledd sier i korthet at felleskostnader skal fordeles etter eierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte eller forbruk. Spørsmålet er da hvorvidt ”kostnadene” peker tilbake på felleskostnadene eller om de er ment å endre karakter til begrepet ”særkostnad”.

Mest nærliggende, og benyttet i denne oppgaven, virker det å betegne som felleskostnad alt som faktureres sameiet og viderebelastes sameierne som en del av sameiets fellesfunksjon; det vil si uavhengig av hvilken nøkkel viderebelastningen skjer etter, det være seg sameiebrøk eller andre fordelingskriterier som for eksempel forbruk. Særkostnad vil etter dette bli å forstå som kostnader ved den enkelte seksjon som genereres uavhengig av sameiets fellesfunksjon.

Hvis disse kriteriene legges til grunn, ville det i ovennevnte dom om belastning av vannforbruk trolig vært mer nærliggende å benevne kostnaden som en felleskostnad som fordeles etter forbruk, idet det forutsettes at vannabonnementet sto i sameiets navn og den installerte måleren kun registrerte den aktuelle seksjonens andel av sameiets totale forbruk. Tilsvarende forutsettes det at for eksempel sameiets abonnement på fjernvarme blir å definere som en felleskostnad selv om totalkostnaden fordeles etter forbruk basert på lokale målere i hver seksjon.

Derimot kan man tenke seg at sameiet/styret på initiativ fra enkelte sameiere, inngår avtaler med leverandører om tjenester spesielt rettet mot disse sameierne. Disse tjenestene ville ikke gjelde fellesskapet, og kostnadene skulle da belastes videre på de aktuelle sameierne som særkostnader. Dette kan for eksempel gjelde leie av et konkret antall parkeringsplasser for

---

<sup>97</sup> Hagen (2008) s. 215

eksklusiv benyttelse av bestemte sameiere, eller et konkret antall TV/internettabonnementer som gir tilgang bare for det samme antall bestemte seksjoner.

### **3.3 Enkelte konkrete problemstillinger**

#### **3.3.1 Terrasser og balkonger**

Vedlikehold av terrasser og balkonger hører med blant de forhold som skaper konflikter med hensyn til om kostnadene vedrører fellesskapet eller de berørte seksjoner. Dette gjelder særlig hvis enkelte seksjoner mangler disse godene.

Ifølge eierseksjonslovens forarbeider er balkonger en del av bygningskroppen samtidig som de kan være en del av en seksjon. Kostnader som vedrører balkongen som en del av bygningskroppen anses som felleskostnad, mens den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for ”innsiden” av sin balkong. Dette syn er også bekreftet i rettspraksis.<sup>98</sup>

En lagmannsrettsdom fra 2011 belyser skillet hva angår takterrasser.<sup>99</sup> To leiligheter med takterrasse var bygget på loftet i en bygård. Etter en del år ble det konstatert lekkasje i underliggende leilighet som skyldtes at levetiden for membranen under terrassegulvet var utgått. Retten konstaterte at membranen måtte regnes som en del av gårdens takfunksjon, og derved en del av fellesarealet. Hovedregelen i eiersl. § 23 er da at kostnaden skal fordeles etter sameiebrøk. Det kan nevnes at retten også vurderte forholdet til unntaksregelen om fordeling etter nytte i § 23, men kom til at denne ikke kom til anvendelse; dette til tross for at terrassen var fysisk integrert i seksjonseiers bruksenhet.

Et avvikende resultat i forhold til unntaksregelen i eiersl. § 23 kom lagmannsretten til i en sak beskrevet i punkt 2.4.3.<sup>100</sup> Dette må imidlertid anses som et unntakstilfelle idet konstruksjonen, som ble ansett som en del av fellesarealet, var oppført uten sameiets tillatelse, og det ble forutsatt at alle involverte parter var innforstått med at vedlikehold skulle bekostes av seksjonseier.

Som nevnt innledningsvis er lovens prinsipper klare hva angår fordelingen mellom felleskostnad og særkostnad forbundet med disse bygningsdelene. Mange av konfliktene kunne trolig

---

<sup>98</sup> LB-1997-2529

<sup>99</sup> LB-2011-149396

<sup>100</sup> RG-2009-1644

vært unngått dersom terrasser og balkonger hadde vært hensyntatt til en viss grad ved fastsettelse av eierbrøken eller annet alternativt grunnlag for fordelingen av felleskostnader.

### 3.3.2 Vinduer og dører

Utskifting av vinduer og inngangsdører til den enkelte seksjon er ofte et kontroversielt punkt. Årsaken er at nytten av disse godene er ganske åpenbar, og at det for mange virker unaturlig at en sameier med stor eierbrøk for eksempel skal betale en andel av naboens inngangsdør. Praksis i enkelte sameier er derfor at kostnader ved utskifting av vinduer og dører belastes sameierne basert på faktisk kostnad, ofte etter initiativ og innhenting av tilbud fra styret, hvor den enkelte sameier kan velge hvorvidt det er ønskelig å benytte tilbudet.

Slik loven er tolket, er det liten tvil om at utskifting av vinduer og inngangsdører anses som vedlikehold av bygningskroppen og derved skal belastes som felleskostnad. Dette ble blant annet konstatert av lagmannsretten i 2010 hvor en sameier hadde motsatt seg utskifting av vinduer vedtatt av sameiermøtet.<sup>101</sup> Retten fastslo at tiltaket kom alle sameiere til gode, og derved skulle fordeles etter hovedregelen i eiersl. § 23.

### 3.3.3 Konstruksjoner tilknyttet enkeltseksjoner

Spørsmålet er i hvilken grad sameiere kan foreta konstruksjoner knyttet til sine boenheter som binder fellesskapet kostnadsmessig.

Lagmannsretten behandlet i 2008 spørsmålet om hvorvidt kostnader for reparasjon og vedlikehold av glasstårn med vindeltrapp som ledet opp til to seksjoners private takterrasser, var å anse som felleskostnad.<sup>102</sup> Tårnet hadde ingen funksjon som tak for leilighetene under, og ble ansett som en integrert del av vedkommende leilighet. Konstruksjonen avvek fullstendig fra plantegningen, og det var ikke dokumentert godkjenning fra bygningsmyndigheter eller sameiestyret. Lagmannsretten, som definerte konstruksjonene som karnapper, fant med forannevnte begrunnelse at utgiftene, herunder vedlikeholdet av dem, ikke var å anse som felleskostnader. Retten fant derfor ingen grunn til å gå inn på reglene for fordeling etter eiersl. § 23. I en lignende problemstilling, også behandlet av lagmannsretten, ble konklusjonen at reparasjon av konstruksjonen, som i dette tilfellet ble definert som tak for de underliggende seksjo-

---

<sup>101</sup> LB-2010-202058

<sup>102</sup> RG-2008-363

nene, ikke ble å anses som felleskostnad på bakgrunn av manglende samtykke fra sameiet til byggingen og forventning om at kostnadene skulle dekkes av seksjonseier.<sup>103</sup> Det vises til nærmere omtale av saken under nyttevurderinger i punkt 2.4.3. Det gis i begge sakene uttrykk for en forutsetning om at bygningsmessige konstruksjoner skal godkjennes av sameiet for å kunne bli å betrakte som et fellesanliggende. Videre klargjøres grensen for hvilke konstruksjoner som anses som en del av selve bygningskroppen og derved gir grunnlag for fellesskapets ansvar.

### 3.3.4 Endring av avvikende praksis

Praksis i enkelte sameier er at den enkelte sameier selv bekoster deler av vedlikeholdet. Dette kan gjelde utvendig vedlikehold som for eksempel maling av rekkehus, eller utskifting av vinduer og inngangsdør. Sameiet bestemmer standard og utseende, og kostnaden anses som særkostnad. Spørsmålet er hvorvidt slik praksis er innenfor eierseksjonslovens regler om kostnadsfordeling.

Eierseksjonsloven er, som tidligere nevnt, ikke detaljert i sin beskrivelse av skillet mellom felleskostnad og særkostnad. Derimot sier burettslagslova klart at de nevnte tiltakene er fellesskapets ansvar, jf. burettslagslova § 5-12 tredje ledd motsetningsvis og § 5-17. Både rettspraksis og tolkning av lovens bestemmelser om fellesskapets ansvar, tilsier at dette anses som gjeldende rett også for eierseksjonsameier.<sup>104</sup>

Med mindre forholdet er vedtektsfestet og alle sameiere har gitt sin tilslutning i henhold til eiersl. § 20 annet ledd, vil sameier med praksis som avviker fra lovens hovedregel kunne ha en utfordring når det gjelder den praktiske tillempling til hovedregelen. Forskjellene i standard mellom de seksjoner hvor utskifting og vedlikehold er utført av den enkelte sameier, og de seksjoner hvor dette ikke har skjedd, kan være betydelige.

---

<sup>103</sup> RG-2009-1644

<sup>104</sup> Se blant annet punktene 2.2.2 og 3.3.2



## **4 MINDRETALLSVERN**

### **4.1 Innledning**

Den som ikke får gjennomslag for sine synspunkter, og mener seg urimelig behandlet, vil, om vilkårene er oppfylt, kunne ta initiativ til endringer med hjemmel i eierseksjonsloven § 32 om mindretallsvern eller avtaleloven § 36 om urimelige avtaleforhold.

Spørsmålet er hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at en sameier skal vinne frem etter eiersl. § 32 og/eller avtl. § 36 med krav om avvikende fordeling av kostnadene.

I det følgende behandles de to veiene hver for seg.

### **4.2 Eierseksjonsloven § 32**

#### **4.2.1 Innledning**

Eierseksjonsloven har i § 32 en bestemmelse som skal sikre den enkelte sameier mot usaklig forskjellsbehandling og at majoriteten misbruker sin makt.<sup>105</sup> Første ledd skal hindre beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Annet ledd skal sikre mot urimeligheter i de opprinnelige vedtektene.

Forut for innføringen av eiersl. § 32, baserte retten gjerne sin avgjørelse på det ulovfestede likhetsprinsippet ved sin justering av skjevheter ved kostnadsfordeling vedtatt av sameiermøtet, se for eksempel Rt-1991-892 beskrevet i punkt 4.2.2.2.

Likhetsprinsippet er gjennom § 32 nå tatt inn i eierseksjonsloven; ordlyden i første ledd er parallell med blant annet tilsvarende bestemmelser i aksjelovene<sup>106</sup> som forarbeidene viser til.

Oppgavens tema dreier seg om hvordan kostnader fordeles mellom sameierne. Aktuelt i denne sammenheng vil være situasjoner hvor det er et kvalifisert misforhold mellom de ytelses sameier mottar eller mener å ha krav på å motta fra sameiet, og den betaling som innkreves. Dette må baseres på en konkret helhetlig vurdering.

---

<sup>105</sup> Wyller (2009) s. 539

<sup>106</sup> Nå aksjeloven/allmennaksjeloven §§ 5-21 (generalforsamlingen) og 6-28 (styret og andre)

## 4.2.2 Endring hjemlet i eierseksjonsloven § 32 første ledd

### 4.2.2.1 Endring i forhold til fordelingsreglene i eiersl. § 23 første ledd

I dommen inntatt i Rt-2013-1508, gjengitt i pkt. 2.4.3, tar Høyesterett stilling til unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd om fordeling etter nytte eller forbruk, og reglene om mindretallsvern i § 32. Høyesterett uttaler at momentene som kunne tilsi revisjon etter § 32 i hovedsak er de samme som taler for å anvende unntaksregelen i § 23. Det uttales videre at § 23 er en spesialbestemmelse om kostnadsfordeling, og at den generelle bestemmelsen i § 32 vanskelig kan lede til et annet resultat når § 23 ikke gir grunnlag for avvik fra hovedregelen.<sup>107</sup>

Uttalelsen i Rt-2013-1508 vil trolig medføre at eiersl. § 32 i praksis bare vil være aktuell dersom sameiets vedtektsbestemmelser avviker fra § 23 første ledd.

### 4.2.2.2 Endring i forhold til avvikende fordelingsregler i.h.t. eiersl. § 23 annet ledd

Sentralt når det gjelder mindretallsvern ved endring av vedtektsfestet fordelingsnøkkel, står en høyesterettsdom gjengitt i Rt-1991-892. I et eierseksjonssameie ble fordelingsnøkkelen for felleskostnader i vedtektene endret fra arealbasert til verdibasert, under protest fra sameieren som fikk høyere kostnadsbelastning. Høyesterett uttalte at endringen av fordelingsnøkkelen, for så vidt den ikke hadde annen begrunnelse, innebar at verdier ble overført fra en gruppe seksjonseiere til en annen, og derfor kom i konflikt med likhetsprinsippet med mindre de som ble berørt av endringen ga sin tilslutning.<sup>108</sup> Dommen tolkes slik at alle berøres ved slik endring, noe som derfor krever tilslutning fra samtlige sameiere.<sup>109</sup> Det vises til nærmere beskrivelse i punkt 2.5.4.1.

Når det gjelder fordelingsprinsipper fastsatt før någjeldende lov trådte i kraft, uttaler Hagen m.fl. med støtte i Rt-1991-892, at adgangen til å påberope seg ugyldighet kan ha gått tapt dersom vedtektsendringen har vært godtatt av alle sameierne gjennom en årrekke.<sup>110</sup>

---

<sup>107</sup> Rt-2013-1508 avs. 35

<sup>108</sup> Rt-1991-892 s. 896

<sup>109</sup> Hagen (2008) s. 222

<sup>110</sup> Hagen (2008) s. 230

Et eksempel på dette finnes en lagmannsrettsdom fra 2007.<sup>111</sup> I et sameie ble vedtektene endret i 1977, dvs. før gjeldende lov trådte i kraft, slik at nøkkel for deling av felleskostnader ble endret fra boligareal til likedeling. Leilighetene varierte mellom 65 og 125 kvm. Saksøker nådde ikke frem med at endringsvedtaket var ugyldig. Retten viste til at vedtektsendringen måtte anses for å være godtatt av alle sameierne gjennom en årrekke, og at adgangen til å påberope seg mulig ugyldighet derved hadde gått tapt. Lagmannsretten fant heller ikke kostnadsfordelingen kvalifisert urimelig. Retten la bl.a. vekt på felles fasiliteter (badeanlegg, trimrom, kabelavgift, regnskapsføring, plenklipping). Retten la ikke vekt på fremtidige vedlikeholdsutgifter da dette ikke var sannsynliggjort. Seksjonseier måtte ved kjøpet, som skjedde betydelig senere enn vedtektsendringen, også anses for å ha godtatt sameiets vedtekter.

I en lagmannsrettsdom fra 2005 ble spørsmålet om fordelingsprinsipp for diverse kostnadsarter drøftet.<sup>112</sup> Sameiet besto av boliger og et parkeringsanlegg skilt ut som egen seksjon. Parkeringsanlegget utgjorde en eierandel på ca 15%. Vedtektene inneholdt fordelingsprinsipp basert på sameiebrøkene, dvs. uten særregelen i § 23 første ledd, men med en passus om at kostnader som spesielt gjaldt bolig- eller næringsdelen skulle holdes utenfor. Retten kom til at fordeling av felleskostnader til strøm og fjernvarme for fellesområdene, basert på eierbrøk, ville stride mot minoritetsvernet for næringsseksjonen. Momenter som ble vektlagt var at det dreide seg om betydelige kostnader, det var stor forskjell i faktisk nytte, og deler av forbruket var lett å måle. En alternativ fordelingsnøkkel for disse kostnadene ble fastsatt av retten. Nettoeffekten for det aktuelle år var, så vidt det kan ses, ca. kr. 14.000 i næringsseksjonens favør. Det kan her synes som det var fordelingsprinsippet, og fremtidig akkumulert effekt, og ikke det årlige beløpet isolert, som ble lagt til grunn ved vesentlighetsvurderingen.

For vurderingen etter eiersl. § 32 av vedtektsbestemmelser som er fastsatt i henhold til eiersl. § 23 annet ledd, vil også tolkningen av unntaksregelen i § 23 første ledd kunne få betydning som et moment.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> LB-2007-172472

<sup>112</sup> LB-2005-153365

<sup>113</sup> LB-2005-153365

### 4.2.3 Endring hjemlet i eierseksjonsloven § 32 annet ledd

#### 4.2.3.1 Vedtektene som forutsetning

Eierseksjonsloven § 32 annet ledd gjelder bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene. Lovregelen gir grunnlag for justering dersom de opprinnelige vedtektsbestemmelsene har et innhold som gir visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Regelen ble tatt inn i loven etter initiativ fra kommunalkomiteen idet komiteen mente det var behov for en bestemmelse som beskytter sameierne også på dette området.<sup>114</sup>

Avgjørende i fordelingssammenheng vil være hvorvidt vedtektene gir anvisning på en kvalifisert urimelig fordeling av felleskostnadene.

#### 4.2.3.2 Endring av opprinnelig sameiebrøk

Sameiebrøken har, som nevnt i punkt 2.3.2, i praksis hovedsakelig betydning som grunnlag for fordeling av felleskostnader. Unntak kan gjelde for sameier som ikke bare inneholder boliger, hvor brøken også kan ha betydning for stemmeforholdet. Det mest nærliggende når det gjelder krav om endring av sameiebrøken vil derfor være en oppfatning av at felleskostnadene fordeles på en urimelig måte.

Spørsmålet er i hvilken grad eiersl. § 32 annet ledd gir grunnlag for en endring av selve sameiebrøken dersom denne anses som urimelig. En endring vil i tilfelle påvirke også de andre eiernes sameiebrøker.

I forarbeidene til loven av 1983 gikk utvalget inn for at sameiebrøk skulle bygge på bruksenhets areal.<sup>115</sup> Utvalget mente at man da for eksempel ville gjøre det umulig å fastsette en brøk som favoriserer enkelte leiligheter, f.eks. den som byggherren/gårdeieren selv skal bruke etter oppdelingen.<sup>116</sup> I den endelige loven av 1983 tok man inn hovedregelen om at sameiebrøk skulle bygges på areal, men tilføyde en mulighet til å fastsette brøken på grunnlag av innbyrdes verdier dersom dette ble fastsatt i vedtektene.<sup>117</sup> Denne justeringen kom etter innspill fra justisdepartementet som mente at sameierne burde gis mulighet til å fastsette eierbrø-

---

<sup>114</sup> Innst.O. nr 57 (1996-1997) s. 18

<sup>115</sup> NOU 1980:6 s. 83

<sup>116</sup> NOU 1980:6 s. 70

<sup>117</sup> Eierseksjonsloven av 1983 (opphevet) § 5 første ledd nr. 4

ken på et annet grunnlag, noe som kunne ha betydning hvor det ikke er samsvar mellom arealet og den enkelte seksjons verdi eller sameiernes innskudd.<sup>118</sup>

Domstolene må med hjemmel i eiersl. § 32 annet ledd kunne endre sameiebrøken dersom grunnlaget for denne er regulert i de opprinnelige vedtektene, slik en fordeling etter verdi måtte inntas etter den gamle loven. Hvis derimot vedtektene ikke inneholder bestemmelser om hva sameiebrøken bygges på, vil det ut fra bestemmelsens ordlyd ikke være adgang til å endre sameiebrøken på dette grunnlaget. I gjeldende lov har lovgiver valgt å ikke gi anvisning på hvordan eierbrøken skal beregnes, og det er heller ikke krav om beskrivelse i vedtektene. I slike tilfelle må avtaleloven § 36 forutsettes å være det rette grunnlag for krav om endring av sameiebrøken, se punkt 4.3.2.1.

#### *4.2.3.3 Endring av opprinnelige fordelingsregler*

Ut fra ordlyden i eiersl. § 32 annet ledd følger at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse for regler om fordeling av felleskostnader som ikke er tatt inn i vedtektene.

Vedtektsbestemmelser, eller manglende vedtektsbestemmelser, om kostnadsfordeling, forblir svært ofte uendret fra seksjoneringstidspunktet. Reglene for kostnadsfordeling vil da være bestemt av den opprinnelige hjemmelshaveren. Tatt i betraktning den betydelige friheten stifteren av sameiet har til å fastsette både eierbrøk og fordelingskriterier, se punktene 2.3.2 og 2.5.2, og de strenge kravene loven stiller til vedtak og tilslutning ved endringer, se punkt 2.5.4.1, vil det være behov for en endringsmulighet dersom reglene slår urimelig ut. Ut fra ønsket om stabilitet, må det forutsettes at det skal mye til før domstolene aksepterer et krav om endring, også etter eiersl. § 32 annet ledd.

Hensynet bak bestemmelsen i eiersl. § 32 annet ledd kan belyses ved en lagmannsrettsdom fra 1993.<sup>119</sup> Retten kom til at likhetsgrunnsetningen formelt sett ikke ga rettslig grunnlag for å pålegge endring av fordelingsreglene i den aktuelle saken. Dette ble begrunnet med at likhetsgrunnsetningen skal beskytte mot myndighetsmisbruk, med andre ord ikke en situasjon hvor sameierne ved kontrakt har akseptert et eksisterende fordelingsprinsipp. Da rettsavgjørelsen skjedde forut for innføringen av nåværende lovbestemmelse, mente retten at avtaleloven § 36 måtte være det rettslige grunnlag i et slikt tilfelle, noe som heller ikke førte frem da urimeligheten etter rettens syn ikke hadde et omfang som tilsa tilsidesettelse av vedtektsbestemmelsen.

---

<sup>118</sup> Ot.prp. nr 48 (1981-1982) s. 16

<sup>119</sup> LE-1993-3338

Hva angår selve saksforholdet, dreide det seg om et sameie som hadde leiligheter med areal varierende fra 90 til 158 kvadratmeter. Eierbrøk var basert på areal, mens felleskostnader skulle deles likt ifølge vedtekter fastsatt av utbygger, et forhold som ble krevet endret av en gruppe sameiere. Heller ikke avtaleloven § 36 førte frem da urimeligheten etter rettens syn ikke hadde et omfang som tilsa tilsidesettelse av vedtektsbestemmelsen.

Også i en sak fra 1990, dvs. også her før innføringen av nåværende lov, kom lagmannsretten til at det ikke var grunnlag for å endre opprinnelig fastsatt fordelingsnøkkel.<sup>120</sup> Leilighetene varierte i areal fra 38 til 219 kvadratmeter. Eierbrøk var basert på areal, som var hovedregelen etter dagjeldende lov, mens felleskostnadene i henhold til vedtektene ble fordelt ved at den ene halvparten ble fordelt med like store beløp, og den andre halvparten i forhold til sameiebrøken. Retten kom til at den valgte metoden ga en rimelig løsning på en situasjon med store forskjeller i leilighetsstørrelse.

Wyller uttaler i tilknytning til eiersl. § 32 annet ledd: ” De opprinnelige vedtekter fastsettes av den som seksjonerer eiendommen og vedkommende står rimelig fritt til å sette de regler han ønsker – herunder å gi visse seksjonseiere fordeler på andres bekostning. Utgangspunktet er at den som senere har kjøpt seksjonen, har gjort seg kjent med og akseptert vedtektene, og tatt hensyn til disse da han bestemte hva han var villig til å betale. At vedtektene stiller enkelte sameiere dårligere enn andre, f.eks. ved å fordele felleskostnadene annerledes enn etter sameiebrøken, er derfor ikke alene et argument for senere å kreve endringer.”<sup>121</sup>

For at fordelingsreglene ikke skal være i strid med eiersl. § 32, må det forventes at de ikke bygger på vilkårlighet, men legger visse prinsipper til grunn. Hvis dette er hensyntatt, er det, både ut fra de dommer som foreligger og juridisk litteratur, en betydelig tilbakeholdenhet når det gjelder å akseptere endringer i fastsatte fordelingsprinsipper. Terskelen for å fastslå kvalifisert urimelig forskjellsbehandling synes høy.

---

<sup>120</sup> LE-1990-709

<sup>121</sup> Wyller 2014 note 407

## 4.3 Avtaleloven § 36

### 4.3.1 Innledning

Avtaleloven § 36 er en generell lempningsregel som åpner for at avtaler helt eller delvis kan tilsidesettes eller endres dersom det ville virke urimelig eller i strid med god forretningsskikk å gjøre dem gjeldende. Retningslinjene i paragrafens annet ledd er vide, og nevner avtalens innhold, partenes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse, senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig. Lovregelen forutsetter kvalifisert urimelighet. Utgangspunktet er at avtaler skal holdes.

Både unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd, og reglene om mindretallsvern i eiersl. § 32, er aktuelle hjemler for å rette opp urimelige forhold mellom sameierne hva angår økonomiske forhold. Disse bestemmelsene ivaretar mange av de hensyn avtaleloven § 36 er ment å dekke. Eierseksjonslovens egne regler blir da å legge til grunn hvis disse dekker den aktuelle situasjonen. Likeledes vil det være en flytende overgang mellom tilfelle hvor tolkning av avtaleverket gir grunnlag for endring av praksis, og en vurdering basert på regler som skal hindre urimelighet.<sup>122</sup>

### 4.3.2 Endring hjemlet i avtaleloven § 36

#### 4.3.2.1 *Endring av sameiebrøk*

Hva angår fastsettelse av sameiebrøken, og at den i praksis hovedsakelig har betydning som grunnlag for fordeling av felleskostnader, vises til punkt 2.3.2.

I forarbeidene til eierseksjonsloven uttales i punktet om sameiebrøk at avtaleloven § 36 vil kunne brukes dersom sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av vilkårlighet og dette fører til et klart urimelig resultat.<sup>123</sup> Av dette må følge at seksjoneringsbegjæringen, hvor fastsettelsen av sameiebrøkene for samtlige seksjoner fremgår, anses som en del av avtaleverket sameierne mellom.

---

<sup>122</sup> Se f.eks. Rt-1994-360 i pkt. 2.5.3 og Rt-1991-220 i pkt. 2.5.4.3

<sup>123</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 31

Dersom det forlanges endring av sameierbrøkenes sammensetning, og prinsippet ikke fremgår av vedtektene, må avtl. § 36 forutsettes å være det rettslige grunnlaget for et slikt krav.

Det vises til nærmere omtale i punkt 4.2.3.2 idet det forutsettes at de samme vurderinger legges til grunn ved aktuelle avgjørelser hjemlet i eiersl. § 32 og avtl. § 36.

Det har vært en rekke saker som gjelder endring av sameiebrøken hvor brøken oppfattes som urimelig. Dette gjelder særlig tilfelle hvor brøken benyttes som grunnlag for fordeling av felleskostnader. Rettspraksis har imidlertid vært streng når det gjelder slike endringer, og sakene har jevnt over ikke ført frem.<sup>124</sup>

#### 4.3.2.2 *Endring av fordelingsprinsipper*

I forarbeidene til eierseksjonsloven uttales til § 23 om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter: ”Har sameierne vedtektsfestet en fordeling av felleskostnadene som viser seg å være sterkt urimelig, må vedtektsbestemmelsen (avtalen) kunne lempes etter avtaleloven § 36.”<sup>125</sup>

Av Rt. 2013 s.1508 fremgår at så lenge unntaksregelen i eiersl. § 23 første ledd ikke gir grunnlag for unntak fra hovedregelen, vil eiersl. § 32 om mindretallsvern vanskelig lede til et annet resultat. Hovedbegrunnelsen er at § 23 er en spesialbestemmelse.<sup>126</sup> Høyesterett tok i dommen ikke opp hvorvidt avtaleloven § 36 kan være aktuell som alternativt grunnlag.

Dette fremkommer imidlertid i en lagmannsrettsdom fra 2010 vedrørende et boligaksjeselskap.<sup>127 128</sup> Saken er eldre enn Høyesteretts dom i Rt-2013-1508, men bør allikevel nevnes fordi den konkret behandler forholdet til avtaleloven § 36. Etter å ha vurdert saken i forhold til burettslagslova § 5-19 første ledd og det selskapsrettslige likhetsprinsippet, som begge innholdsmessig i hovedsak tilsvarer henholdsvis eiersl. §§ 23 og 32, med samme utfall som i Rt-2013-1508, uttaler lagmannsretten: ”Lagmannsretten er enig med [ankemotparten] i at den beløpsmessige differansen i felleskostnader kan synes uforholdsmessig stor, særlig etter rehabiliteringen i 2008. [Ankemotpartens] månedlige husleie virker også isolert sett høy for en leilighet av denne størrelse. Lagmannsretten har likevel - under en viss tvil - ikke funnet tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at kostnadsfordelingen er i strid med avtaleloven §

---

<sup>124</sup> Hagen (2008) s. 88

<sup>125</sup> Ot.prp. nr 33 (1995-1996) s. 113

<sup>126</sup> Rt-2013-1508 avs. 35

<sup>127</sup> LB-2010-054455

<sup>128</sup> Jf. burettslagslova § 1-4 annet ledd



36. Retten har for dårlig oversikt over både dagens verdiforhold i gården og prinsippene for den opprinnelige kostnadsfordelingen til å kunne trekke en slik konklusjon. Terskelen for å gripe inn etter § 36 ligger dessuten høyt. Det kreves klar eller kvalifisert urimelighet.<sup>129</sup>

Likeledes har forholdet til avtaleloven § 36 vært oppe til behandling i lagmannsretten i 1999 som prinsippal påstand i en sak vedrørende krav om endring av en fordelingsnøkkel basert på bruksverdi i et gårdsaksjeselskap.<sup>130</sup> Nøkkelen ble her fastsatt i 1975 basert på bruksverdi for leiligheter, kontorlokaler og butikklokaler med faktorer på henholdsvis 1 (og 1,1), 1,75 og 2,25. Utleieverdien av leilighetene hadde steget, og var blitt høyere enn de øvrige. Faktorene på tidspunktet for rettens vurdering ville vært henholdsvis 1, 0,60 og 0,84. Til tross for denne betydelige endringen av de innbyrdes verdier, kom rettens flertall (2:1) til at avtaleloven § 36 ikke ga grunnlag for en justering av fordelingsnøkkelen. Lagmannsretten la blant annet vekt på at de fleste enhetene var omsatt etter den opprinnelige fastsettelsen, og at eierne derfor kjente fordelingsnøkkelen ved kjøpet; videre at de forretningsdrivende er profesjonelle parter, og at de private beboerne er en gruppe som i utgangspunktet nyter særskilt beskyttelse. Likeledes ble fremhevet at det etter rettspraksis er høy terskel for endringer ut fra senere inntrådte forhold, særlig i eiendomsmarkedet som må ses i et langt perspektiv.

Lagmannsretten gir også i en dom fra 2005 gitt uttrykk for sitt syn på forholdet mellom eierseksjonsloven § 32 og avtaleloven § 36: ”Det er heller ikke grunnlag for å sette vedtektsbestemmelsen til side som urimelig eller i strid med god forretningsskikk i medhold av avtaleloven § 36. Ved vurderingen av om vedtektenes fordeling etter sameiebrøk er urimelig eller i strid med god forretningsskikk etter avtaleloven, er de samme hensyn relevante som ved vurderingen av om det foreligger en urimelig fordel etter eierseksjonsloven. Lagmannsretten kan ikke se at avtalelovens regel har noen større rekkevidde enn eierseksjonsloven § 32.”<sup>131</sup>

Avtaleloven § 36 er blitt mindre aktuell som følge av innføringen av eierseksjonsloven § 32. Eiersl. § 32 første ledd omfatter alle beslutninger som er truffet etter stiftelsen av sameiet, herunder vedtak som påvirker kostnadsfordelingen. Dersom prinsippene for fordeling av felleskostnader er inntatt i de opprinnelige vedtektene, vil også eiersl. § 32 annet ledd kunne hjemle en endring av prinsippet for kostnadsfordeling uten at sameiebrøken endres. I følge eiersl. § 23 annet ledd gjelder imidlertid kravet om vedtektsfesting av fordelingsprinsipp bare dersom prinsippet avviker fra hovedregelen i § 23 første ledd.

Det må forutsettes at avtaleloven § 36 etter dette hovedsakelig vil være aktuell for tvister hvor fordelingsprinsippene ikke er nedfelt i vedtektene. I praksis vil dette gjelde fordelingsprinsip-

---

<sup>129</sup> LB-2010-054455

<sup>130</sup> RG-1999-114

<sup>131</sup> LB-2005-153365

per som følger hovedregelen om sameiebrøk basert på areal, fastsatt under den tidligere eierseksjonsloven av 1983;<sup>132</sup> og fordelingsprinsipper som følger hovedregelen om sameiebrøk, uavhengig av hvordan den er fastsatt, etter gjeldende eierseksjonslov.<sup>133</sup>

For begge disse tilfellene gjelder regelen om kostnadsfordeling i eiersl. § 23 første ledd, herunder unntaksregelen samme sted. Også i disse tilfellene vil trolig bestemmelsen i avtaleloven § 36 ha begrenset betydning hensett til Høyesteretts avgjørelse i Rt-2013-1508 som understreker betydningen av eiersl. § 23 som en spesialbestemmelse om kostnadsfordeling.<sup>134</sup> Også når det gjelder forholdet til avtaleloven § 36 må det forutsettes at vurderingene i forhold til eiersl. § 23 første ledd går foran, det vil si fordeling etter eierbrøk med alternativene nytte eller forbruk hvis særlige grunner taler for det.

---

<sup>132</sup> Eierseksjonsloven av 1983 (opphevet) § 5 nr. 4 annet punktum

<sup>133</sup> Eierseksjonsloven § 23 annet ledd motsetningsvis

<sup>134</sup> Rt-2013-1508 avs. 35

## 5 Myndighetenes initiativ til revisjon av eierseksjonsloven

### 5.1 Mandat for nedsatt utvalg

I 2013 oppnevnte regjeringen et utvalg med formål å vurdere og fremme forslag til endringer i eierseksjonsloven.

Av utvalgets mandat fremgår innledningsvis viktigheten av at loven er gjennomarbeidet og god slik at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås.<sup>135</sup> Det fremgår videre at utvalget står fritt til å foreslå lovendringer, men det bes spesielt om å se på enkelte utvalgte problemstillinger.

Av disse er to forhold aktuelle for spørsmålet om kostnadsfordeling:

- Klargjøring av grensene mellom sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det er naturlig å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven.<sup>136</sup>
- Grensene for sameiets beslutninger; i denne forbindelse hvorvidt det er rimelig at et flertall kan fatte kostbare ”luksusvedtak”.<sup>137</sup>

### 5.2 Status for utvalgets arbeid

Utvalget avga sin utredning 18.08.2014, jf. NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven.

Utredningen er sendt på høring med svarfrist 15.12.2014.

I sitt sammendrag opplyser utvalget at forslagene er begrunnet i det prinsipielle syn at eierseksjonsloven først og fremst bør være et privatrettslig regelverk idet det er tale om en spesiell form for organisering av sameier i fast eiendom. Utvalget uttaler at det ser liten grunn til at det skal være en inngående offentlig kontroll av hvordan sameiere velger å innrette seg overfor hverandre. Det opplyses videre at de få stedene hvor utvalget går inn for regler som kan

---

<sup>135</sup> NOU 2014:6 s. 10

<sup>136</sup> NOU 2014:6 s. 10

<sup>137</sup> NOU 2014:6 s. 12

overstyre utbyggers eller rekvirentens egne ønsker, er dette hovedsakelig begrunnet med forbrukerhensyn og hensynet til forflytningshemmede.<sup>138</sup>

### **5.3 Forhold vedrørende kostnadsfordelingen**

#### **5.3.1 Innledning**

Spørsmålet er i hvilken grad utvalgets forslag vil kunne få virkning for kostnadsfordelingen mellom sameierne.

Forhold som kan ha tilknytning til kostnadsfordelingen kan i korthet oppsummeres som følger:

- Det foreslås ingen endring i § 4 om fravikelighet
- Det foreslås ingen endring i § 6 åttende ledd vedr. krav til hvordan eierbrøk fastsettes
- Til erstatning for nåværende § 20 Vedlikehold, foreslås to nye paragrafer (§16 og §17) som regulerer henholdsvis vedlikehold for fellesareal m.m. og vedlikehold for bruksenheten
- Det foreslås ingen endring i § 23 om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
- Det foreslås at § 30 annet ledd bokstav g endres slik at det kreves tilslutning fra sameiere som får økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp
- I § 30 tredje ledd foreslås en presisering av at vedtak om oppløsning av sameiet og vedtak som er særlig inngripende eller særlig viktige krever tilslutning fra samtlige sameiere.
- Det foreslås ingen endring i § 32 om mindretallsvern

I det følgende redegjøres kort for de foreslåtte nye paragrafene om vedlikeholdsansvar, og forslaget til innføring av tilslutningskrav i § 30 annet ledd bokstav g. Av forslagene har disse størst relevans for kostnadsfordelingen.

---

<sup>138</sup> NOU 2014:6 s. 14

## 5.3.2 Foreslått endring av reglene for vedlikeholdsansvar

### 5.3.2.1 Generelt vedrørende forslaget

Med grunnlag i mandatet tar utvalget opp grensedragningen mellom sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Dette er, som beskrevet i punkt 2.2.2, et område hvor dagens lov er generelt utformet.

Utvalget konstaterer at det avgjørende for hvem som har vedlikeholdsansvar i henhold til loven, er hvorvidt vedlikeholdet gjelder bruksenheten eller fellesarealet.<sup>139</sup> Det konstateres videre at det i mange tilfelle er tvilsomt hvor grensen går, og at det gjerne oppstår tvister om dette. Om dette uttaler utvalget:

”Utvalget har vurdert hvor det er hensiktsmessig at grensen for den enkeltes og fellesskapets vedlikeholdsansvar går, men er kommet til at det ikke er grunn til å gjøre endringer. Etter utvalgets oppfatning gir dagens regler, slik de er tolket i rettspraksis, en tilfredsstillende fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom den enkelte og fellesskapet. Men samtidig er det utilfredsstillende og konfliktskapende at man ikke kan lese ut av lovteksten hvor grensen går. Utvalget foreslår derfor at det gis klargjørende regler på dette punkt. Siden borettslagsloven har slike regler, er det naturlig å ta utgangspunkt i disse og bruke dem som mønster. Selv om det er fordeler ved å ha identiske regler på områder som har mange likhetstrekk, er det som nevnt i avsnitt 3.4.2.1, likevel grunn til å se kritisk på borettslagslovens regler når det skal lages regler for eierseksjoner.

Når det gjelder grensen mellom hva den enkelte skal vedlikeholde og hva som påhviler fellesskapet, har utvalget valgt den samme lovtekniske løsning som i borettslagsloven: Det gis en uttømmende oppregning av hva som er den enkeltes vedlikeholdsansvar slik at alt som ikke er uttrykkelig nevnt, er et felles ansvar.”<sup>140</sup>

Til erstatning for nåværende § 20 Vedlikehold, foreslår utvalget to nye paragrafer, §16 og §17, som regulerer henholdsvis vedlikehold for fellesareal m.m. og vedlikehold for bruksenheten. Den foreslåtte lovteksten er betydelig mer spesifisert enn någjeldende som i § 20 i hovedsak bare konstaterer at bruksenheten og fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like, og at førstnevnte er den enkelte sameiers ansvar, og sistnevnte, sammenholdt med § 40, er styrets ansvar. Oppregningen er også noe mer detaljert enn i burettslagslova, men, som utvalget selv

---

<sup>139</sup> NOU 2014:6 s. 61

<sup>140</sup> NOU 2014:6 s. 61

uttaler, det er ikke meningen å justere grensen for ansvar mellom fellesskapet og den enkelte sameier i forhold til dagens regler.

I den foreslåtte §16 første ledd presiseres blant annet at sameierne som fellesskap plikter å vedlikeholde bygningen og felles installasjoner. Dette omfatter også reparasjon og utskifting, og utbedring av tilfeldige skader. Videre konstateres at bestemmelsen omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikehold etter ny §17 annet og tredje ledd.

Burettslagslova inneholder en regel om at fellesskapet skal utbedre skader på boligen dersom skaden skyldes en annen andelseier.<sup>141</sup> Utvalget mener at denne regelen ikke er aktuell for eierseksjonssameier, dette som følge av at eierformen er annerledes; et eierseksjonssameie er ingen juridisk person som eier hele eiendommen, og utbedring av skader bør da være en sak mellom involverte sameiere.<sup>142</sup>

I forslag til §17 presiseres blant annet at den enkelte har plikt til innvendig vedlikehold av bruksenheten, og at dette bl.a. omfatter gulv- og himlingsplater, skillevegger og innvendige dører. I tillegg til den relativt detaljerte opplistingen som også finnes i burettslagslova § 5-12, tar utvalget inn sikringsskap, vannklosett og varmtvannsbereder med den begrunnelse at dette er praktiske eksempler hvor det lett kan oppstå tvist.<sup>143</sup> Forslaget inneholder også plikt til innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører som vil være fellesskapets ansvar.

Selv om rettspraksis har vært klar, er konkretiseringen av fellesskapets ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører et viktig punkt hvor praksis har vært varierende. Det vises til nærmere omtale av dette teamet i punkt 3.3.2.

Utvalget behandler ansvaret for vedlikeholdet uten spesifikt å opplyse om det ser et skille mellom ansvaret for det fysiske vedlikeholdet og hvordan kostnadene skal belastes. Det må forutsettes at ansvaret for dekning av kostnadene følger vedlikeholdsplikten.<sup>144</sup> Se for øvrig kommentarer til forholdet mellom fellesoppgaver og felleskostnadsbegrepet i pkt. 3.2.

---

<sup>141</sup> Burettslagslova § 5-17 første ledd, annet punktum

<sup>142</sup> NOU 2014:6 s. 63

<sup>143</sup> NOU 2014:6 s. 108

<sup>144</sup> Assev og Furuseth (2014)

### 5.3.2.2 *Avtale om endret vedlikeholdsplikt*

Det foreligger et forslag i §16 tredje ledd annet punktum om at det med godkjenning fra sameiermøtet kan inngås avtale begrenset oppad til 10 år, med en eller flere sameiere, om større eller mindre vedlikeholdsplikt. Utvalget opplyser at lovforslaget ikke setter grenser for hva en slik avtale kan gå ut på, og det uttales at avtalen forutsettes å måtte godkjennes av sameiermøtet med vanlig flertall.<sup>145</sup> Ordlyden på bestemmelsen er tilnærmet identisk med tilsvarende bestemmelse i burettslagslova § 5-12 femte ledd.

Utvalget uttaler videre at dersom det innføres avvikende regler om vedlikehold for enkelte sameiere, må det også foretas endringer med hensyn til hvilke kostnader som skal fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel. Som eksempel nevner utvalget at det i et sameie bestående av både rekkehus og blokker, vedtas at rekkehuseierne selv skal forestå utvendig vedlikehold. Det uttales at disse da må holdes utenfor når vedlikeholdskostnader knyttet til blokkene skal fordeles.<sup>146</sup> Utvalget har ikke kommentert hvorvidt eksempelet, som må antas å medføre en skjevfordeling av felleskostnadene som følge av at hver bygningstype skal dekke sine egne vedlikeholdskostnader, vil kunne medføre risiko for at ordningen kommer i konflikt med hovedregelen i eiersl. § 23 hvor terskelen for fordeling etter nytte er høy. Det vises i den forbindelse til punktene 2.4.3 og 2.6. Ved inngåelse av slike avtaler vil det i enkelte tilfelle trolig være vanskelig å avgjøre hvem som umiddelbart og på sikt vil bli påført en større byrde.

### 5.3.2.3 *Felles ansvar for vedlikehold av den enkelte bruksenhet*

Utvalget foreslår i utkast til § 17 fjerde ledd at det i vedtektene kan bestemmes at vedlikeholdsplikten for den enkelte bruksenhet helt eller delvis skal påligge alle sameiere i fellesskap. Det er utvalgets oppfatning at siden det her er tale om å gi den enkelte mindre ansvar, vil det ikke være nødvendig å kreve tilslutning i tillegg til vedtak med flertall som for vedtektsendringer.<sup>147</sup>

Den enkelte sameier vil ved en endring av vedtektene som nevnt, få et mindre ansvar for det fysiske vedlikeholdet. Når det gjelder det økonomiske ansvaret, ville endringen innebære at kostnadene ved vedlikehold av den enkelte bruksenhet helt eller delvis ville bli å definere som felleskostnad og medføre en tilsvarende økning av de totale felleskostnadene. Ved fordeling etter fastsatt nøkkel for felleskostnader ville en sameier som tar godt vare på sin seksjon der-

---

<sup>145</sup> NOU 2014:6 s. 107

<sup>146</sup> NOU 2014:6 s. 62

<sup>147</sup> NOU 2014:6 s. 108

ved risikere å få økte kostnader idet han gjennom felleskostnadene vil måtte betale for sameiere som bruker sin seksjon hardere. I sameier hvor hovedregelen for fordeling av felleskostnader benyttes vil også ulike eierbrøker kunne slå forskjellig ut med hensyn til hvordan kostnadene ville bli å fordele. Alle sameiere ville derved bli berørt, noen positivt og noen negativt. Hvem som umiddelbart eller på sikt vil lide økonomisk ved en slik løsning vil ofte være ukjent på vedtakstidspunktet. Det kan derfor trolig neppe utelukkes at et vedtak om endring av vedtektene i etablerte sameier ville bli å anse som en overføring av verdier mellom sameierne, og derved kreve tilslutning fra samtlige sameiere. Det vises til nærmere beskrivelse av forhold rundt tilslutning i punkt 2.5.4.1.

### 5.3.3 Foreslått endring i eiersl. § 30 annet ledd bokstav g

Utvalget ble i mandatet bedt om å se på grensene for sameiets beslutninger, nærmere bestemt hvorvidt det er rimelig at et flertall kan fatte kostbare ”luksusvedtak” og kreve at andre sameiere skal være med å finansiere dette.<sup>148</sup>

Hva angår eiersl. § 30 annet ledd bokstav g, som omhandler tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, gir utvalget uttrykk for at det går en grense oppad for såkalte ”bomiljøtiltak”, men at rettsstilstanden er uklar og at en begrensning i dag må utledes av paragrafens tredje ledd og alminnelige regler om mindretallsvern.<sup>149</sup> Det foreslås derfor tilføyet et krav om tilslutning fra de sameiere som gjennom tiltaket får økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygden.<sup>150</sup>

Effekten av forslaget vil være større grad av økonomisk trygghet for sameierne idet de vil kunne motsette seg betydelige kostnader ut over hva som defineres som vanlig forvaltning og vedlikehold. På den annen side vil bestemmelsen kunne hindre en oppgradering og videreutvikling av eiendommen. Det må i denne sammenheng antas å være riktig at sameiernes økonomiske trygghet går foran en videreutvikling av eiendommen. Utvalget uttaler da også at det ikke er lovens utgangspunkt at sameierne skal drive en felles virksomhet ut over vedlikehold og forvaltning av eiendommen.<sup>151</sup>

Kravet om tilslutning fra sameiere som får økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygden, vil trolig kunne bidra til større fokus på kostnadsfordeling

---

<sup>148</sup> NOU 2014:6 s. 12

<sup>149</sup> NOU 2014:6 s. 70-71

<sup>150</sup> NOU 2014:6 s. 71 og 122

<sup>151</sup> NOU 2014:6 s. 71



etter nytteprinsippet. Et eksempel kan være planer om installasjon av heis i gårder som ikke har dette. Etter nåværende utforming av bestemmelsen ville formodentlig et flertall på 2/3 kunne bestemme at heis installeres. Etter forslaget til ny utforming ville i utgangspunktet kanskje beboere i 1. etasje stemme nei. For å realisere prosjektet ville man da måtte forhandle seg frem til en nyttebasert løsning på investering og driftskostnader.

## 6 Avsluttende bemerkninger

Som det fremgår av oppgaven skal sameiebrøken i utgangspunktet ivareta to hensyn som kan være motstridende og vanskelige å kombinere. Brøken skal gi uttrykk for den relative verdien av den enkelte seksjon, og etter lovens hovedregel skal sameiebrøken også være nøkkel for fordeling av felleskostnader. Løpende driftskostnader og vedlikehold har ikke nødvendigvis sammenheng med verdiforholdet mellom seksjonene. Eierseksjonsloven gir stifteren av et sameie betydelig frihet, både hva angår fordeling av eierbrøkene mellom de enkelte seksjoner og fastsettelse av regler for fordeling av felleskostnader. Dette stiller høye krav til integritet og innsikt hos stifteren.

Det fremgår videre at dersom reglene om kostnadsfordeling ønskes endret, vil det i utgangspunktet kreve positiv tilslutning fra alle sameiere. Årsaken er at endring betraktes som en omfordeling av verdier mellom sameierne. I praksis er det liten sannsynlighet for at endring vil kunne oppnås, selv når eksisterende regler slår skjevt ut; det er nærliggende å ikke gi avkall på en fordel. En konsekvens er at det må forutsettes at fordelingsreglene som ble fastsatt ved stiftelsen av sameiet blir stående uten senere endring fra sameiets side.

Rettspraksis viser at det har vært til dels betydelige forskjeller i hva domstolene har ansett som ”særlige grunner” og ”urimelig fordel” ved avgjørelse av tvister om fordeling av felleskostnader. Av den gjengitte høyesterettsdommen i Rt-2013-1508 kan det slutes at betydelige skjevheter mellom den enkelte sameiers kostnad og nytte må til før det gis medhold i krav om bruk av unntaksregelen om kostnadsfordeling etter nytte eller forbruk. Høyesterett har i dommen tatt hensyn til flertallets berettigede forventninger om fordeling etter etablerte prinsipper, og vist lojalitet overfor lovens og forarbeidenes strenge krav til bruk av unntaksregelen. Det forhold at Høyesterett var delt 3:2 ved avgjørelsen, kan imidlertid indikere at rettstilstanden fortsatt ikke er fullstendig avklart.

Eierseksjonslovens hovedregel om kostnadsfordeling er enkel å forholde seg til og sikrer stabilitet. Det må forventes at dette, kombinert med streng rettspraksis for aksept av unntaksregelen, vil medføre et beskjedent antall rettstvister. På den annen side må sameierne være innstilt på til dels betydelige ulikheter i forholdet mellom kostnad og nytte for den enkelte. Det samme må forutsettes å gjelde forholdet mellom kostnad og den enkelte sameiers faktiske forbruk hva angår målbare størrelser.

Kjøpere av eierseksjoner vil måtte sørge for ganske omfattende undersøkelser dersom de ønsker å få full innsikt i nåværende og fremtidig effekt av et sameies regler for kostnadsfordeling. Det forventes blant annet innsikt i lovens regler for kostnadsfordeling, eventuelle avvikende fordelingsregler fastsatt i vedtektene, og hvilket prinsipp som er lagt til grunn ved fastsettelse av eierbrøk for den enkelte seksjon. I tillegg forventes inspeksjon av alle bygninger i sameiet med tanke på installasjoner etc. hvor reglene for kostnadsfordeling kan slå gunstig eller ugunstig ut. Særlig i forbrukerforhold vil dette kunne være en utfordring. Det er ikke kjent at alle disse forholdene inngår i salgsprospekter og takster.

I et eierseksjonssameie skal kostnader som pådras av fellesskapet henføres til seksjoner hvor sameierne er innbyrdes uavhengige parter. Det bør være en forutsetning for fordelingen av felleskostnadene at de skal belastes på en måte som best gjenspeiler hvordan kostnadene genereres. Målet bør være at ingen skal tjene eller tape på ordningen. Sett opp mot generelle prinsipper for kostnadsfordeling, virker særlig lovens hovedregel som angir en høy terskel for direktebelastning av forbruk, problematisk; det samme gjelder terskelen for kostnadsfordeling etter nytte i situasjoner hvor forskjellen i nytte mellom de enkelte seksjoner er åpenbar.

Utfordringen er hvilken vekt det bør legges på enkelhet, stabilitet og på ønsket om et lavt antall rettstvister, sett opp mot mer detaljerte økonomisk baserte løsninger. Her har lovgiver valgt en restriktiv linje.

## 7 Litteraturliste

### BØKER

Boe, Erik Magnus *Innføring i juss*, Oslo, 1996

Boe, Erik Magnus *Rettskildelære under debatt*, Oslo, 2012

Eckhoff, Torstein *Rettskildelære*. 5. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001

Hagen, Ørnulf, Lilleholt, Kåre og Wyller, Christian Fr. *Eierseksjonsloven*. 2. utg. Oslo, 2008

Hoff, Kjell Gunnar med bidrag fra Bjørnenak, Trond *BED011 Driftsregnskap og budsjettering – en sammensatt lærebok for NHH*. Oslo, 2013

Sending, Aage *Økonomistyring 2*. 2. utg. Bergen, 2014

Stadheim, Dag *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*. 3. utg. Oslo 2009

Wyller, Christian Fr. *Boligrett* 5. utg. Stavanger 2009. Gyldendal Rettsdata

Wyller, Christian Fr. *Kommentar til eierseksjonsloven*. I Norsk lovkommentar nettversjon. [Sitert fra Gyldendal Rettsdata 14.10.2014]

### ARTIKLER

Woxholth, Fabian *Fordeling av felleskostnader i eierseksjonssameier – rettstilstanden etter Rt. 2013 s. 1508*. I: Tidsskrift for Eiendomsrett (TFEi) 2014-1 s. 1-10 (Sitert fra Gyldendal rettsdata)

### LOVGIVNING

1965 Lov om sameige (sameigelova) av 18. juni 1965 nr. 6

1983 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 4. mars 1983 nr. 7 (Opphevet)

1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31

1997 Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) av 13. juni 1997 nr. 44

1997 Lov om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven) av 13. juni 1997 nr. 45

2003 Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003 nr. 39

2005 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90

## **DOMMER**

### PUBLISERTE DOMMER

Rt. 1991 220

Rt 1991 892

Rt 1994 360

Rt 2013 1508

### PUBLISERTE UNDERRETTSDOMMER

LE-1990-709

LE-1993-3338

LB-1997-2529

RG-1999-114 (Borgarting)

LA-2005-92612

LB-2005-153365

LH-2006-81621

LB-2007-8668

LB-2007-172472

LB-2007-184469

RG-2008-363 (Borgarting)

RG-2009-1644 (Borgarting)

LB-2010-054455

LB-2010-202058

TOSLO-2011-36507

LB-2011-139300

LB-2011-149396

RG-2013-151 (Borgarting)

RG-2013-606 (Borgarting)

LB-2013-27616

## **FORARBEIDER**

NOU

NOU 1980:6 *Eierleiligheter*

NOU 2014:6 *Revisjon av eierseksjonsloven Revisjon av lov nr. 31 om eierseksjoner av 23. Mai 1997*

## **PROPOSISJONER (TIDL. ODELSTINGSPROPOSISJONER)**

Ot.prp.nr.48 (1981-1982) Om lov om eierseksjoner

Ot.prp.nr 33 (1995-1996) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

## **INNSTILLINGER TIL STORTINGET (TIDL. INNSTILLINGER TIL ODELSTINGET)**

Innst.O. nr. 57 (1996-1997)

## **NETTSIDE**

OBOS, *Om å bo i sameie - Hvordan fastsettes felleskostnader og hva går de til?*  
<http://www.obos.no/kjop-og-salg-av-bolig/om-a-bo-i-sameie> [sitert 15.09.2014]

Stoltz, Gerhard. *Kostnad* (28.05.2014). I Store norske leksikon. <https://snl.no/kostnad>. [sitert 25. 09.2014]

Wyller, Christian Fr. *Eierseksjon* (29.08.2014). I Store norske leksikon.  
<https://snl.no/eierseksjon> [sitert 12.09.2014]

## **PERSONLIG MEDDELELSE**

Assev, Harald og Furuseth, Marianne, Avd.dir. og seniorrådgiver, Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Møte 10. november2014

Sjøvold, Terje, Juridisk Direktør, OBOS E-post og møte hhv. 27. Oktober og 10. november 2014