



SAMEIE

Forelesninger over fast eiendoms rettsforhold våren 2009
Endre Stavang



Oversikt

- Hva sameie er og hvordan det kan oppstå
- Sameielovens anvendelsesområde
- Partsforholdet
- Inntekts- og utgiftsfordelingen
- Rådighetsfordelingen (fire kategorier)
- Oppløsning av sameie



Hva sameie er og hvordan det kan oppstå

- Definisjon
 - Deling av eiendomsrett til ting eller andre formuesgoder i forholdstall
 - Samme kvalitative råderett
- Eksempler
 - To familier kjøper hytte sammen på fjellet
 - Fem oljeselskaper eier en oljerørledning sammen
 - Ti gårdsbruk eier utmark med skog og beite sammen
 - Førsti eierseksjoner eier utearealene sammen
- Tilblivelsesmåter: Avtale, arv, gave, tilfeldigheter, jordfelleskap, grunnvann, ekteskap/sambo.
- Hva sameie ikke er: Tomtefeste, allmenninger og allemannsrett.



Sameielovens anvendelsesområde

- Frie sameier: Disposisjonsrett over bruttoandel
- Bundne sameier (selskap, dødsbo og konkursbo): Disposisjonsrett over forholdsmessig andel av differensen mellom tingens verdi og fellesgjelden
- Grensen mot selskap, jf ”felles regning og risiko”
- Avgrensning ut fra formuesgodets art
 - Et større formueskompleks kan også være i sameie
 - Aksjer, verdipapirer, kraftrettigheter, patentrettigheter og servitutter



Partsförholdet

- Rygggrad i sameielæren
- Prinsipielt utgangspunkt: Stiftelsesgrunnlaget
- Varierende eierandeler over tid kan tenkes, men den deklarasjoniske regelen er at delingstallene skal være faste
- Hva skal delingstallet være?
 - Stiftelsesgrunnlaget
 - Den generelle hovedregel om likedeling, sameiel. § 2, 1., se også tgl. § 20, 2
 - spesialregel for grunnvann, vannressl. § 44
 - spesialregel for jordfelleskap, sameiel. § 2, 2.



Inntekts- og utgiftsfordelingen

- Deling av inntekter (§ 9 andre ledd)
 - Deklaratorisk deling etter partsforholdet
 - Hva er "felles inntekt"?
 - Eksempel fra olje- og gassvirksomheten
- Deling av kostnader (§ 9 første ledd)
 - Fast eller nødvendige utgifter; eksempel
 - Vanlige kostnader som partene har like stor nytte av; eksempel
 - Ulik nytte; eksempel
 - Avdrag og renter på lån



Rådighetsfordelingen - innledning

Fire kategorier rådighetsspørsmål:

- (1) Den enkeltes faktiske rådighet
- (2) Flertallets faktiske rådighet
- (3) Flertallets juridiske rådighet
- (4) Den enkeltes juridiske rådighet



(1) Den enkeltes faktiske rådighet

- Avtale og særlige rettsforhold går foran, § 1
- Deklaratoriske regler i §§ 3, 8, 13 og 14
- § 3 første ledd om bruk og utnyttning
 - Det formål sameietingen er anskaffet eller laget til
 - Det sameietingen vanligvis brukes til
 - Det som passer med tiden og forholdene, se Rt. 1967 s. 920
- To regelsett som begrenser
 - § 3 andre ledd om andel og tålegrense som skranker
 - § 8 om plikt til stell og vedlikehold
- Utslag av rett til bruk og utnyttning: Rett til eksklusiv bruk, § 14
- Håndheving: Utløsning av misbruker, § 13



(2) Flertallets faktiske rådighet

- Avtale eller særskilte rettsforhold går foran, § 1
- Deklaratorisk utgangspunkt: § 4 første og annet ledd
 - Styring kan for eksempel være vedlikehold
 - Utnytting kan for eksempel være fellesdrift
- Begrensninger i flertallets kompetanse
 - ”etla eller skikka”
 - Sameieloven
 - Urimelig kostnad
 - Gjøre tingen om til noe annet
 - Ingen kan tvinges til å være med på et fellestiltak
- Regler om vederlag og erstatning, se § 4 fjerde ledd



(3) Flertallets juridiske rådighet

- Avtale eller særskilte rettsforhold går foran (§ 1)
- Deklaratorisk bestemmelse: § 4 tredje ledd
- Disposisjoner
 - Avhendelse; pantsettelse; bortleie for mer enn ti år eller til urimelig fortrenghet; annet?
 - Nærmere om hva det innebærer at mindretallet bindes, se Rt. 1999 s. 146: Forpliktelsene har karakter av heftelser, og mindretallssameierne hefter ikke personlig.



(4) Den enkeltes juridiske rådighet

- Avtale eller særskilt rettsforhold går foran, § 1
- Deklaratorisk bestemmelse: § 10
- Disposisjoner: avhendelse (regulert i første ledd), leie (fra det mer til det mindre), pantsettelse (anerkjent fra før, ikke endret med ny lov), arv (kan overføres)
- Kommentarer til § 10 ellers
 - Ad "parten sin" (bare ideell andel)
 - Ad "fast eiendom" (en sameiepart ligger til fast eiendom når det følger av rettsgrunnet at det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er sameier og parten skal eller kan følge med ved overføring)
 - Ad annet punktum ellers: sameieparten følger med uten at dette trenger å være sagt særskilt
 - Ad annet ledd annet punktum: Andre verdier kan være mineralforekomster og grustak



Oppløsning av sameie

- Behovet for en oppløsningsrett
- Hovedregelen
- Når gjelder hovedregelen ikke?
- Vilkår for naturaldeling
- Oppløsningssalg som subsidiær løsning