

Krav om oppløsning av sameie i fast eiendom

Forholdet mellom det deklarasjonspunktet i sameieloven § 1 og oppløsningsretten i saml. § 15

Kandidatnummer: 54

Antall ord: 14 414



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.12.2021

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	2
1 Innledning.....	4
1.1 Presentasjon av tema og dets aktualitet	4
1.2 Rettskildebildet	6
1.3 Avgrensning og veien videre	6
2 Det rettslige grunnlaget for oppløsning av sameie.....	8
2.1 Sameielovens virkeområde	8
2.2 Presentasjon av sameieloven § 15.....	10
2.2.1 Vilkår for oppløsning etter første ledd.....	10
2.2.2 Prosessuelle regler for oppløsning etter andre ledd	11
2.3 Oppløsningsrettens funksjon i lys av sameiernes rett til avhendelse.....	13
3 Sameieloven § 1	14
3.1 Lovens deklarasjon utgangspunkt.....	14
3.2 «Avtale».....	16
3.2.1 Innledning	16
3.2.2 Noen utgangspunkter for tolkningen	17
3.2.3 Avtalens formål og partenes forutsetninger	19
3.2.4 Tolkning i et rimelighetsperspektiv	21
3.2.5 Kort om revisjon av sameieavtaler etter avtaleloven § 36.....	22
3.2.6 Oppsummert om tolkning av sameieavtaler	23
3.3 «Serlege rettshøve».....	24
3.3.1 Innledning	24
3.3.2 Sameieforholdet reguleres av annen lov	25
3.3.3 Rettsforholdets karakter	28
3.3.4 Betingelser for sameiet stilt av tredjeperson.....	31
3.3.5 Oppsummert om særlige rettsforhold	35
3.4 Interesseavveining som selvstendig vilkår?.....	35
3.5 Beviskrav ved saml. § 1 – presumsjon for at lovens normalordning gjelder?.....	37

4	Dekningsprinsippet som begrensning for oppløsning gjennom salg.....	41
4.1	Dekningsprinsippet ved oppløsningssalg.....	41
4.2	Betydningen av pantaverens adgang til å begjære tvangssalg av sameie	42
5	Avsluttende bemerkninger	44
	Litteraturliste	46

1 Innledning

1.1 Presentasjon av tema og dets aktualitet

Tema for oppgaven er adgangen for en sameier til å kreve oppløsning av fast eiendom etter lov 18. juli 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova – saml.) § 15. Formålet med fremstillingen er primært å kartlegge forholdet mellom en sameiers oppløsningsrett etter sameieloven § 15 og lovens deklatoriske utgangspunkt i saml. § 1.

Det er lang tradisjon for at fysiske- og juridiske personer eier noe i fellesskap slik at det foreligger et sameie mellom dem.¹ I nyere tid er det en økende tendens til at flere velger å være sameiere. Særlig prisveksten for boliger i samfunnet gjør at flere nå enn tidligere velger å kjøpe bolig sammen med andre.² Eierformen sameie gir partene mulighet til å finansiere eiendom som de alene ikke ville hatt tilstrekkelige midler til, og gjør at ansvaret for utgifter og vedlikehold fordeles på flere. Andelen av de som velger å leve i et samliv som samboere, har heller aldri vært høyere.³ Videre oppstår sameie i dag gjennom nye og innovative løsninger. Senest i år ble det lansert et nytt boligkonsept som gir unge boligkjøpere mulighet til å kjøpe et eget rom i et kollektiv, og på den måten bli eier av en ideell andel i en bolig.⁴

Å eie noe i fellesskap medfører imidlertid forpliktelser, og forutsetter en stor grad av samarbeid mellom partene. Sameierne har blant annet delt ansvar for utgifter og vedlikehold, og må respektere andres bruk av sameiegjenstanden.⁵ Der sameierne er uenige om vedlikeholdsansvar eller investeringer, er veien til konflikter ofte kort. Ofte vil sameierne ha ulik økonomi, og interessen for sameiegjenstanden kan variere.⁶ For noen kan det oppstå et ønske om å frigjøre egen kapital fordi store summer ligger fastlåst i vedkommende sin ideelle andel. Andre kan se seg lei av de rådighetbegrensninger man underlegges som sameier, og av den grunn ikke lenger ønsker å være en del av sameiet. Det kan derfor være flere grunner til at en sameier ikke lenger ønsker å være sameier.⁷

¹ Ot.prp. nr. 14 (1964-1965) s. 8.

² Henning Christensen, «Nå kjøper flere bolig sammen», Finansavisen, 6. april 2021.

³ Statistisk sentralbyrå (SSB), *Andelen samboere fortsetter å øke*, 21. januar 2021.

⁴ Elise Rønnevig Andersen, «Tilbyr rom i kollektiv for 1,6 millioner: – Stiller spørsmål ved om det er lovlig». VG, 24. mars 2021.

⁵ Sameieloven §§ 2, 3, 8 og 9.

⁶ Fosmark (2016) s. 12.

⁷ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 19.

Der sameieren ønsker seg ut av sameiet oppstår behovet for klare regler som gir løsninger i forholdet mellom partene. Uavhengig av årsaken til at sameieren vil ut av sameieforholdet kan vedkommende etter sameieloven enten selge egen andel etter saml. § 10, eller kreve at sameiet oppløses etter saml. § 15. Oppløsning vil i de aller fleste tilfeller være det mest nærliggende alternativ,⁸ og Sivillovbokutvalget uttalte, ved vedtakelsen av sameieloven, at oppløsningsretten er ment å være en sikkerhetsventil når det oppstår konflikter i et sameie.⁹ Oppløsning har derfor en sentral funksjon i sameieforhold, hvilket er i tråd med det allmenne prinsippet innenfor eiendomsretten om at retten til et formuesgode skal kunne overføres.¹⁰

Sameierne kan, gjennom egne avtaler og ordninger, opprette egne løsninger for det tilfellet at en sameier ønsker seg ut av sameiet. Sameielovens deklarasjonelle karakter gjør det mulig å fravike lovens normalordning der en «avtale» eller «serleige rettshøve» gir grunnlag for det, jf. saml. § 1. Høyesterettsavgjørelsen inntatt i HR-2016-386-A illustrerer likevel at lovens fravikelighet i oppløsnings situasjonen kan by på tvil. Sameiet var videreført gjennom generasjoner, og med stadig tilførsel av nye sameiere. Da den ene sameieren ønsket oppløsning, var det både usikkert om innholdet i avtalen ga tilstrekkelige holdepunkter for et oppløsningsforbud etter saml. § 1, og om sameieforholdets karakter tilsa at det forelå et særlig rettsforhold etter samme bestemmelse.

Videre har ikke den rettslige reguleringen av sameieforhold blitt endret siden vedtakelsen av sameieloven i 1965, og store deler av utviklingen om oppløsningsretten har skjedd gjennom rettspraksis. Av den grunn kan det oppstå spørsmål om hvilken terskel som i dag skal legges til grunn for at det foreligger et oppløsningsforbud gjennom saml. § 1. Særlig kan det spørres hvilken betydning det har for lovens deklarasjonelle utgangspunkt at Høyesterett i HR-2016-386-A konstaterer at det kreves «klare holdepunkter» for at oppløsningsretten i saml. § 15 er avskåret.

Dermed er det fortsatt uklarhet om innholdet i saml. § 1, og terskelen for fravikelse av saml. § 15 i relasjon til lovens deklarasjonelle utgangspunkt. Disse forhold nødvendiggjør og forsvarer en behandling av temaet, selv 56 år etter vedtakelsen av sameieloven.

⁸ Oppløsningsrettens praktiske funksjon drøftes nærmere i oppgavens pk. 2.3.

⁹ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 10.

¹⁰ Nordtveit (1992) s. 739.

1.2 Rettskildebildet

Oppgaven tar sikte på å redegjøre for gjeldende rett, og det er sameieloven som utgjør den primære rettskilden. Øvrige lover som regulerer sameie er relevante, men vil kun bli vektlagt i den grad de er egnet til å belyse rekkevidden av sameieloven § 15 i bestemte situasjoner.

Forarbeidene til sameieloven er en sentral rettskilde i vurderingen av innholdet i saml. §§ 15 og 1. Av særlig betydning er Sivillovbokutvalgets utredning NUT 1959: 4 Rådsegn 4 – Om sameige, og departementets lovproposisjon Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) Om lov om sameige. Selv om forarbeidene er av eldre dato, vektlegges forarbeidenes uttalelser fortsatt fullt ut av Høyesterett ved spørsmål om oppløsning.¹¹ Forarbeidene er utfyllende om sameielovens innhold og formål, men store deler av problemstillingen er ikke besvart eller drøftet i forarbeidene.

Praksis fra Høyesterett om sameieloven §§ 15 og 1 er den mest sentrale rettskilden for å besvare oppgavens tema. Høyesterett har ved tre anledninger tatt direkte stilling til spørsmålet om oppløsningsretten i saml. § 15 er fraveket gjennom saml. § 1.¹² Særlig den nyeste høyesterettsdommen om oppløsning av sameie inntatt i HR-2016-386-A, vil være styrende for den videre behandlingen. Videre har lagmannsretter en rekke ganger tatt stilling til om oppløsningsretten i saml. § 15 er fraveket gjennom det deklarasjonspunktet i saml. § 1. Praksis fra lagmannsrettene har mindre rettskildemessig vekt enn høyesterettspraksis, og vil derfor bli brukt til å eksemplifisere og illustrere hvordan ulike problemstillinger kan møtes av domstolene der Høyesterett ikke har tatt stilling til spørsmålet. Videre bemerkes det at lagmannsretts- og høyesterettspraksis i tilknytning til andre bestemmelser i sameieloven, og øvrige lover, vil bli benyttet i den grad det kaster lys over den overordnede problemstillingen.

1.3 Avgrensning og veien videre

Oppgaven omhandler adgangen til å kreve oppløsning av et eksisterende sameieforhold. Problemstillingen forutsetter derfor at det er etablert et sameie mellom partene. I noen tilfeller kan dette være usikkert, eksempelvis mellom ektefeller der det er spørsmål om sameie har oppstått gjennom erverv under samliv, såkalt husmorsameie.¹³ Grunnlaget for etableringen av

¹¹ Se eksempelvis HR-2016-386-A avsnitt 38.

¹² Rt. 1998 s. 1933, Rt. 2003 s. 819 og HR-2016-364-A.

¹³ Rt. 1975 s. 220.

et sameie vil ikke være tema for oppgaven, med mindre det har betydning i vurderingen av hvorvidt oppløsningsadgangen er fraveket.

I oppgavens kapittel 2 er det sentrale å redegjøre for det rettslige grunnlaget for oppløsning av sameie. For å sette problemstillingen i en rettslig kontekst vil det gjøres rede for sameielovens virkeområde. Videre skal sameieloven § 15 og dens innhold presenteres. Oppgaven fokuserer på *adgangen til*, og ikke *følgen av*, oppløsning. Av den grunn vil bestemmelsens regulering av gjennomføringsmåten ved oppløsning kun drøftes i den grad det er nødvendig for å besvare problemstillingen. Avslutningsvis i kapittel 2 vil det kort redegjøres for oppløsningsrettens praktiske funksjon i relasjon til en sameiers avhendelsesadgang i saml. § 10.

Kapittel 3 utgjør hovedvekten av avhandlingen, og omhandler sameielovens deklarasjon karakter i saml. § 1. Det sentrale er å kartlegge det nærmere innholdet i «avtale» og «serlege rettshøve» i relasjon til oppløsningsretten i saml. § 15, og vurdere terskelen for et oppløsningsforbud gjennom saml. § 1. Av hensyn til oppgavens rammer vil andre forhold som kan begrense oppløsningsretten, ikke bli vurdert. Sentralt i den forbindelse er sameieloven § 15 fjerde ledd som fastslår at oppløsningsretten ikke gjelder for realsameier. Det faller utenfor oppgavens tema å vurdere hvilken betydning det har for sameiernes adgang til oppløsning at man står overfor et realsameie.

Dekningsprinsippet som begrensning for oppløsning vil bli vurdert i oppgavens kapittel 4. Dekningsprinsippet fremheves fordi oppgaven omhandler de tilfeller der sameiegjenstanden er fast eiendom. Prinsippet aktualiseres som oftest der fast eiendom skal oppløses,¹⁴ og av den grunn har dekningsprinsippet en sentral betydning i oppløsningssituasjonen. Videre illustrerer vurderingen av dekningsprinsippet at oppløsningssituasjonen i mange tilfeller vil berøre tredjepartsinteresser.

Avslutningsvis vil det i kapittel 5 knyttes noen bemerkninger til gjeldende rett.

¹⁴ Sameielovens forhold til tvangsfullbyrdsloven fremgår i oppgavens pk. 2.2.2.

2 Det rettslige grunnlaget for oppløsning av sameie

2.1 Sameielovens virkeområde

Før sameieloven ble vedtatt i 1965 fantes det ingen allmenn lov om sameie. Det fantes riktignok bestemmelser i særlover for visse typer sameieforhold, men få bestemmelser regulerte sameieforhold i alminnelighet.¹⁵ Av den grunn måtte de fleste problemstillinger løses på bakgrunn av ulovfestede regler og sedvane.¹⁶ Formålet med sameieloven var derfor å kodifisere gjeldende rett, ved å vedta en allmenn lov som skulle regulere viktige spørsmål som reiser seg i sameieforhold.¹⁷ Spesielt der sameieforholdet hadde et avtalegrunnlag, ville partene lettere kunne gjøre seg kjent med gjeldende regler og gjøre seg opp en mening om det var behov for særskilt avtale.¹⁸ Loven skulle ikke gripe inn i etablerte rettsforhold eller avgrense partenes rett til å finne praktiske løsninger tilpasset det konkrete rettsforhold.¹⁹

Sameielovens virkeområde i saml. § 1 første ledd angir hvilke forhold loven har ment å omfatte. Bestemmelsen fastsetter at:

Loven her gjeld der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal.

Sameieloven regulerer derfor situasjonen der «to eller fleira eig noko saman», jf. saml. § 1 første ledd. Virkeområdet til loven er vidt formulert ved at «noko» etter ordlyden kan omfatte alle typer formuesgoder, slik som løsøre, fast eiendom og verdipapirer både i snever og vid forstand.²⁰ I praksis vil bestemmelsene i loven benyttes analogisk for andre sameieforhold der de samme hensyn som ved tingsameie gjør seg gjeldende, og en nærmere avgrensning av innholdet i «noko» er følgelig ikke nødvendig.²¹ Loven regulerer de tilfeller der eiendomsretten

¹⁵ Ot.prp.nr. 13 (1964-1965) s. 4.

¹⁶ Ibid. s. 17.

¹⁷ I.c.

¹⁸ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 17-18.

¹⁹ Nordtveit (2015) s. 658.

²⁰ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 29.

²¹ Ibid s. 29-30.

er delt mellom flere parter, jf. uttrykket «eig». Dette innebærer en avgrensning mot sameieforhold der andre rettigheter deles, eksempelvis en bruksrett.²²

Det sentrale for at sameieloven skal få anvendelse er at sameiernes rett over sameiegjenstanden er «rekna i partar etter delings- eller høvetal». I dette ligger det at hver sameier eier en ideell andel av tingen. Eiendomsretten knytter seg til sameiegjenstanden i sin helhet, slik at partene har den samme kvalitative råderetten over eiendommen, både rettslig og faktisk.²³ Dette skiller seg fra de tilfeller der hver sameier eier konkrete deler av sameiegjenstanden, eksempelvis ved eierseksjonssameie.²⁴

Sameieloven gjelder både for personlig sameie og realsameie, men enkelte bestemmelser gjør unntak for realsameier.²⁵ Et personlig sameie foreligger når flere fysiske eller juridiske personer eier en sameiegjenstand i fellesskap, eksempelvis når to søsken eier en halvpart hver av en fritidseiendom. Realsameier kjennetegnes av at sameieparten følger med overføringen av fast eiendom på den måte at det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er sameier i realsameiet, eksempelvis der flere gårdseiere eier en utmark i fellesskap.²⁶ Der sameieloven presiserer at bestemmelsene ikke gjelder for «part som ligg til fast eiendom» eller grunn «som ligg i sameige mellom bruk», innebærer det at realsameier er unntatt. En slik reservasjon gjelder for oppløsningsretten i saml. § 15, jf. femte ledd.²⁷

Sameielovens anvendelsesområde begrenses i stor grad av særlover eller særlige rettsforhold, ettersom disse må gå foran selv der sameieforholdet i utgangspunktet omfattes av lovens angivelse av virkeområdet i § 1.²⁸ Disse begrensninger følger av saml. § 1 andre ledd, der også en «avtale» mellom partene vil kunne medføre at sameieloven må vike. Det nærmere innholdet av lovens deklatoriske karakter vil vurderes senere i avhandlingen.

²² Se LA-2013-190980.

²³ Falkanger og Falkanger (2016) s. 127.

²⁴ Ibid. s. 135.

²⁵ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 21.

²⁶ Falkanger og Falkanger (2016) s. 142.

²⁷ Tilsvarende gjelder for saml. §§ 10,11,13 og 14.

²⁸ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 22.

2.2 Presentasjon av sameieloven § 15

2.2.1 Vilkår for oppløsning etter første ledd

Den lovfestede oppløsningsretten er regulert i sameieloven § 15. Vilkårene for en sameiers adgang til å kreve oppløsning fremgår av bestemmelsens første ledd, der det heter at:

Etter varsel med rimeleg frist har kvar av sameigarane rett til å få sameiga oppløyst.

Bestemmelsen viser at den eneste forutsetningen for oppløsning er at sameieren må gi medeierne varsel, og det sentrale er at varselet gis med «rimelig frist». Bestemmelsen gir ingen anvisning på hva som regnes som en «rimelig frist», men ordlyden indikerer at det må foretas en skjønnsmessig vurdering i det konkrete tilfellet. En slik skjønnsmessig utforming av fristen var et bevisst valg ved vedtakelsen av regelen fordi det, uavhengig av utformingen av fristvilkåret, vil oppstå tvilsomme spørsmål som må avgjøres skjønnsmessig av domstolen.²⁹

Videre angir forarbeidene at vilkåret «rimelig frist» har som formål å sikre at oppløsning ikke skjer på et tidspunkt der de øvrige sameierne har behov for sameiegjenstanden, og at medeierne har fått tilstrekkelig mulighet til å områ seg.³⁰ Illustrerende er LA-2005-65687, der sameieren hadde sendt kopi av begjæringen om oppløsning på samme tidspunkt som den ble sendt til tingretten. Medeierne hadde da ikke fått mulighet til å områ seg, slik at det ikke var gitt en «rimelig frist». Et krav om varsel med rimelig frist vil derfor, til en viss grad, kunne avbøte på de negative konsekvensene for medeierne som kan følge med et krav om oppløsning.

Et oppløsningskrav vil i mange tilfeller være til skade for medeierne.³¹ Med den begrunnelse, drøftet Sivillovbokutvalget ved vedtakelsen av saml. § 15 behovet for ytterligere vilkår for en sameiers oppløsningsrett. Særlig ble det vurdert om det skulle stilles krav om en rimelig grunn for oppløsningskravet. Utvalget konkluderte med at et krav om begrunnelse ikke var tjenlig siden det i mange tilfeller vil gi sameieren valget mellom å gi opp kravet eller å «openberra slikt som folk har rett til å halda for seg sjøve», og dessuten at det i mange tilfeller kun ville skape «vondt blod hjå medeigarar eller andre.»³² Dette gjelder særlig i de tilfeller der sameieren ikke får medhold i oppløsningskravet.³³ Det stilles derfor ingen krav til at sameieren må

²⁹ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 30.

³⁰ Ibid. s. 13; Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 10.

³¹ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 20.

³² I.c.

³³ Nordtveit (1992) s. 733.

dokumentere eller gi en rimelig grunn for ønsket om oppløsning. Sameierne gis etter saml. § 15 første ledd en ubetinget rett til å kreve oppløsning, og sikrer på den måten at ingen blir tvunget til å være medeier i et sameie.

2.2.2 Prosessuelle regler for oppløsning etter andre ledd

Gjennomførings- og delingsmåten for oppløsning av sameie reguleres av sameieloven § 15 andre ledd første punktum. Der et oppløsningskrav tas til følge, er hovedregelen etter sameieloven er at oppløsning skal skje gjennom naturaldeling.³⁴ Dette følger forutsetningsvis av sameieloven § 15 andre ledd første punktum,³⁵ der det fremgår at:

Kan tingen ikkje delast utan skade, skal han seljast gjennom namsmyndighetene etter reglane i tvangsfullbyrdslova så langt dei høver.

Bestemmelsen fastsetter derfor at oppløsning fortrinnsvis skal skje ved naturaldeling, eller alternativt gjennom salg etter reglene i tvangsfullbyrdsloven.³⁶

Naturaldeling innebærer en fysisk deling av sameiegjenstanden, og det sentrale etter bestemmelsen er at slik delingen kan skje «uten skade». Oppløsning av fast eiendom vil i de fleste tilfeller ikke kunne deles «uten skade» fordi fysisk deling vil føre til et verditap på eiendommen.³⁷ Naturaldeling kan derfor være begrenset gjennom faktiske hindringer. I andre tilfeller kan naturaldeling være utelukket gjennom rettslige hindringer, eksempelvis gjennom offentligrettslige regler eller en reguleringsplan.³⁸ I Rt. 1998 s. 1444 på s. 1447 ble det lagt til grunn at selv rettslige hindringer av midlertidig art kan hindre naturaldeling. Av disse grunner skjer oppløsning av sameie i praksis som oftest gjennom salg av hele eiendommen.³⁹

Ved oppløsning av sameie der naturaldeling er utelukket av faktiske- eller rettslige årsaker, følger realisasjonsmåten av reglene i tvangsfullbyrdsloven «så langt dei høver», jf. saml. § 15 andre ledd.⁴⁰ Formuleringen «så langt dei høver» tilsier etter ordlyden at det kan være

³⁴ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 13.

³⁵ For personlig jordsameie følger utgangspunktet om naturaldeling av lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova – jskl.) § 3-7.

³⁶ Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdsloven – tvangsl.)

³⁷ Falkanger og Falkanger (2016) s. 190.

³⁸ Eks. lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova – jl.) § 12.

³⁹ Nordtveit (1992) s. 761.

⁴⁰ Sameieloven suppleres ved forskrift 25. mai 1966 nr. 8701, der ytterligere bestemmelser om gjennomføringsmåten fremgår.

andre regler for oppløsning av sameie etter saml. § 15., enn de som gjelder for alminnelig tvangssalg etter tvangsl. I saml. § 15 tredje ledd bestemmes det at der oppløsning av sameiet skjer gjennom tvangsfullbyrdelsesloven, gjelder det ikke et krav om tvangsgrunnlag for kravet. Ordningen er et unntak fra det alminnelige kravet om tvangsgrunnlag ved tvangssalg etter tvangsl.,⁴¹ og gjør prosessen ved oppløsning av sameie tids- og kostnadsbesparende.

Den forenklete rettsprosessen ved tvangsoppløsning gjelder imidlertid kun så lenge det ikke er «gjort motmæle mot kravet» eller motmælet «klårt er grunnlaust», jf. saml. § 15 tredje ledd. Begrensningens begrunnelse er at adgangen til å kreve tvangssalg uten tvangsgrunnlag ved oppløsning burde forbeholdes de tilfeller der det ikke foreligger en tvist mellom sameierne.⁴² Der innsigelsen bygger på faktiske eller rettslige forhold som retten ikke direkte kan avvise som grunnløse, burde utgangspunktet være at oppløsningskravet avvises.⁴³ Virkningen av at en innsigelse ikke er grunnløs er ikke at sameieren avskjæres fra å kreve oppløsning, men at vedkommende må ta ut søksmål etter vanlige søksmålsregler.

Store deler av rettspraksis om oppløsning etter saml. § 15 omhandler hvorvidt den innsigelse som anføres mot oppløsning er klart grunnløs, jf. saml. § 15 tredje ledd.⁴⁴ Siden avgjørelsen tas ved kjennelse,⁴⁵ er kompetansen til Høyesteretts ankeutvalg i disse sakene begrenset etter tvisteloven § 30-6.⁴⁶ Av bestemmelsen fremgår det at ankeinstansen kun har kompetanse til å avgjøre om rettens saksbehandling har vært tilfredsstillende eller om retten har lagt til grunn en riktig rettslig forståelse av saml. § 15. Ankeutvalget kan derfor ikke prøve lagmannsrettens bevisbedømmelse eller subsumsjon. Dette påvirker og begrenser de slutninger som kan utledes av ankeutvalgets prøving.

⁴¹ Tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1.

⁴² Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 48.

⁴³ LB-2011-68529; Nordtveit (1992) s. 749.

⁴⁴ Se f.eks. Rt. 1988 s. 217, Rt. 1988 s. 349 og Rt. 1998 s. 926.

⁴⁵ Saml. § 15 tredje ledd annet punktum.

⁴⁶ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven – tvl.).

2.3 Oppløsningsrettens funksjon i lys av sameiernes rett til avhendelse

Presentasjonen av oppløsningsrettens rettslige forankring illustrerer at sameiere etter sameieloven § 15 har en vidtgående og ubetinget adgang til å fri seg fra sameiet. En alternativ mulighet for sameieren til å fri seg fra sameiet finnes i saml. § 10, der vedkommende gis adgang til å avhende (selge) egen sameiepart.

Avhendelse av egen sameiepart etter saml. § 10 gir en sameier adgang til å avhende «heile eller noko av parten sin til kven han vil», jf. første ledd. Avhendelse innebærer derfor at sameieren trer ut av sameiet gjennom salg av sin ideelle andel. Ved at kun en ideell andel av sameiet blir gjenstand for salg, må en mulig kjøper tre inn i et allerede etablert sameie med en ukjent krets fysiske- eller juridiske personer. For potensielle kjøpere kan det være lite lukrativt å kjøpe seg inn i en sommerhytte som må deles med en ukjent familie, og forholde seg til de begrensninger i råderetten som et sameie innebærer. Avhendelse kan av den grunn være utelukket fordi det ikke finnes noen kjøper, eller at andelen blir solgt for en langt lavere pris enn den reelle verdien.⁴⁷ Selv om avhendelse, på tilsvarende måte som ved oppløsning, gir sameieren adgang til å fri seg fra sameiet, er avhendelse derfor ikke alltid et praktisk eller hensiktsmessig alternativ.⁴⁸

Ved oppløsning av fast eiendom opphører derimot sameiernes deling av eiendomsretten til sameiegjenstanden fullstendig.⁴⁹ Der sameiegjenstanden oppløses gjennom salg, vil den selges i sin helhet, og råderettsbegrensningene som følger med sameiet, opphører. I et slikt tilfelle er sannsynligheten større for at det finnes en kjøper, og at kjøperen ønsker å betale en pris svarende til den reelle verdien av sameiegjenstanden. Oppløsningsretten er derfor, i praksis, den eneste reelle muligheten for en sameier til å komme seg ut av sameiet uten å lide unødig økonomisk tap.⁵⁰ Av disse grunner kan ikke avhendelse anses som et praktisk alternativ til oppløsning, og en sameiers oppløsningsrett i saml. § 15 utgjør derfor en praktisk viktig regel i sameieforhold.

⁴⁷ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 20.

⁴⁸ I.c.

⁴⁹ Se saml. § 15 andre ledd

⁵⁰ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 20.

3 Sameieloven § 1

3.1 Lovens deklarasjon utgangspunkt

Sameielovens anvendelse på et sameieforhold begrenses gjennom saml. § 1 andre ledd, der det fremgår at:

Føresegnene gjeld så langt ikkje anna fyljer av avtale eller serlege rettshøve.

Formuleringen er et uttrykk for sameielovens deklarasjon karakter – den er fravikelig dersom annet følger av en avtale eller rettsforholdet ellers. Formålet med deklarasjon lover er å skape større forutberegnelighet for partene og redusere behovet for individuell regulering, samtidig som det gir partene adgang til selv å fastsette hva som skal gjelde i forholdet mellom dem.⁵¹ Reguleringen i deklarasjon lover gir ofte uttrykk for den ordningen som vil gi en balansert løsning i forholdet mellom partene.⁵²

Innenfor formueretten står individers handlefrihet sterkt. Eiendomsretten er en av de viktigste rettighetene innenfor formueretten,⁵³ og har dessuten vern mot inngrep gjennom Grunnloven⁵⁴ § 105 og EMK protokoll nr. 1 art. 1.⁵⁵ Eiendomsretten gir rettighetshaveren en fullstendig faktisk og rettslig råderett over formuesgodet, med den begrensning at disposisjoner ikke kan stride mot andres rettigheter.⁵⁶ Eiendomsrettens sentrale funksjon og betydning i samfunnet begrunner behovet for deklarasjon lover innenfor eiendomsretten. Sameielovens deklarasjon karakter bidrar derfor til at fysiske- og juridiske personer kan forvalte egen eiendom på den måten de selv ønsker.

Utgangspunktet etter dette er at alle bestemmelser i sameieloven må vike der det foreligger en avtale mellom partene, eller der rettsforholdet ellers gir holdepunkter for det. Samtidig er det i juridisk teori tatt til orde for at karakteristikk deklarasjon trolig ikke kan «godtas reservasjonsløst», slik at bestemmelsens deklarasjon karakter kan avhenge av hvilken regel

⁵¹ Nordtveit (2015) s. 655.

⁵² Giertsen (2021) s. 168.

⁵³ Irgens-Jensen og Knoph (2019) s. 186.

⁵⁴ Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven – Grl.).

⁵⁵ Den europeiske menneskerettskonvensjonen av 1950 (EMK) er gjennomført i norsk rett gjennom lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven – mrl.).

⁵⁶ Irgens-Jensen og Knoph (2019) s. 186.

det er tale om.⁵⁷ For fravikelse av oppløsningsretten i saml. § 15, gir hverken sameieloven §§ 1 eller 15 holdepunkter for at lovens deklarasjon skal anvendes på en annen måte enn de øvrige bestemmelsene i sameieloven. Sivillovkutvalgets uttalelser ved vedtakelsen av sameieloven kan imidlertid gi inntrykk av at oppløsningsretten står sterkere enn de øvrige bestemmelsene i loven, ved at de hensyn som begrunner oppløsningsretten

«veg så tungt at det ikkje er tilrådeleg å gå over til ein lovsett skipnad som hindrar nokon sameigar frå å koma laus eller tvingar han til å gjera det på ein slik måte at han misser det heile eller mykje av dei verdi han har ståande i sameiga. Den einaste skipnaden som gjev noka trygd mot slike tap, er som nemnt retten til oppløysing. Det er såleis både eit rettvist prinsipp i seg sjølv og ein noko nær naudsynleg rettsregel for sameige, at 'den bør at nyde Skifte, som Skifte begærer'.»⁵⁸

Sivillovkutvalget anså oppløsningsretten som et rettslig prinsipp som tilsier at den som ønsker oppløsning, skal kunne kreve dette. Tilsvarende formuleringer finnes ikke om de øvrige bestemmelsene i sameieloven. Uttalelsen kan gi inntrykk av at oppløsningsretten gis et sterkere vern enn de øvrige bestemmelsene, og det kan derfor være grunnlag for at det skal mer til for å fravike den sammenlignet med andre bestemmelser.

Ved utformingen av øvrige bestemmelser i sameieloven ble oppløsningsretten nærmest brukt som en begrunnelse eller forutsetning for andre bestemmelser i loven.⁵⁹ Til illustrasjon er Sivillovkutvalgets uttalelse i forbindelse med betenkeligheter rundt flertallsvedtak etter saml. §§ 4-7. Utvalget uttalte at det er «fritt høve til å krevja oppløysing om partane ikkje kan verta samde eller nokon av dei er særleg misnøgd med det fleritalet tek avgjerd om (jfr. § 15)». ⁶⁰ Der oppløsningsretten brukes som en begrunnelse eller løsning i tilknytning til andre regler i sameieloven, er det særlig interessant at det ikke tas hensyn til at oppløsningsretten kan være bortfalt som følge av en avtale eller et særlig rettsforhold.

I forarbeidene til odelsloven⁶¹ uttales det i forbindelse med løsningsretten til odelsberettigede etter odelsloven § 43 at «skjønt det må ikke glemmes at man *hele tiden* har den oppløsningsmulighet som er

⁵⁷ Falkanger og Falkanger (2016) s. 134-135.

⁵⁸ NUT 1959; 4 Rådsegn 4 s. 20.

⁵⁹ Terjesen (2013) s. 27.

⁶⁰ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 27.

⁶¹ Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova – odl.).

hjemlet i sameieloven § 15, jf. odelsloven § 17.»⁶² (min kursivering) Oppløsningsretten er gjennom dette gitt en sentral funksjon også i tilstøtende lover.

Etter dette kan det synes som at oppløsningsretten gis et sterkere vern enn de øvrige bestemmelsene i sameieloven, slik at den reelle adgangen til fravikelse av oppløsningsretten er snevrere enn det lovteksten gir inntrykk av.⁶³ Synspunktet støttes ytterligere av Sivillovbokutvalgets uttalelse om at «lovgjevaren får [...] friare hender når det gjeld dei andre sameigereglane» enn oppløsningsregelen.⁶⁴ Inntrykket etter forarbeidene er derfor at sameieloven § 15 ikke bare er en «reserveregel» i sameieforhold, men derimot et rettslig prinsipp om at sameiere bør ha adgang til oppløsning der det ikke foreligger særlige grunner som tilsier det motsatte.⁶⁵

3.2 «Avtale»

3.2.1 Innledning

En sameiers rett til å kreve oppløsning kan være begrenset gjennom betingelser fastsatt i avtale mellom partene, eller gjennom betingelser fra tredjeperson.⁶⁶ De fleste sameier oppstår gjennom en muntlig eller skriftlig avtale der partene er enige om å eie en sameiegjenstand i sameie.⁶⁷ To søsken kan avtale å kjøpe en leilighet i sameie fordi de hver for seg ikke vil ha tilstrekkelige midler til å gå til innkjøp av egen bolig. Sameieforholdet har da et avtalegrunnlag,⁶⁸ og avtalen må tolkes for å undersøke om det er grunnlag for et oppløsningsforbud. Avtaler kan være utformet på en vag eller flertydig måte, eller det kan være tvil om hvilken betydning en regulering har for forholdet mellom partene.⁶⁹ Særlig der sameieavtalen er inngått muntlig langt tilbake i tid, eller der formålet med sameiet har endret seg gjennom generasjonsskifte, kan det oppstå tvil om avtalens innhold.

Ved tolkning av sameieavtaler reises spørsmålet om tolkningen skiller seg fra alminnelig tolkning av avtaler. Sentralt her er Høyesteretts argumentasjon i HR-2016-386-A avsnitt 37

⁶² NOU 2003: 26 s. 129.

⁶³ Terjesen (2013) s. 27.

⁶⁴ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 20.

⁶⁵ Nordtveit (1992) s. 739; Terjesen (2013) s. 27.

⁶⁶ Betingelser fastsatt av tredjeperson behandles i avhandlingens pk. 3.3.4.

⁶⁷ Nordtveit (1992) s. 706.

⁶⁸ Falkanger og Falkanger (2016) s. 129.

⁶⁹ Giertsen (2021) s. 149-150.

flg., der det gis generelle retningslinjer for tolkning av sameieavtaler i relasjon til saml. § 15. Videre oppstår det en ytterligere komponent i relasjon til saml. § 15 – stilles det strengere krav til avtalegrunnlaget for å si at oppløsningsretten er fraveket?

Der en part møter et oppløsningskrav med en innsigelse om at det foreligger en avtale som gjør avvik fra oppløsningsretten, vil det som oftest foreligge en innsigelse som ikke er klart grunnløs etter saml. § 15 tredje ledd.⁷⁰

3.2.2 Noen utgangspunkter for tolkningen

Utgangspunktet er at sameieavtaler skal tolkes etter den alminnelige læren om avtaletolkning. Hverken sameieloven § 1 eller lovens forarbeider gir grunnlag for en annen løsning. Det sentrale er derfor først å finne frem til partenes felles forståelse ved avtaleinngåelsen.⁷¹ Der slik forståelse ikke kan konstateres, vil vurderingen måtte bero på en objektiv tolkning av avtalens bestemmelser.⁷²

Der det oppstår tvil om oppløsning er utelukket mellom partene, skyldes det gjerne at sameieavtalen ikke inneholder en bestemmelse om oppløsning. Som utgangspunkt er det ikke tilstrekkelig for å fravike sameielovens hovedregel at partene ved avtaleinngåelsen ikke var kjent med oppløsningsbestemmelsen, eller ikke anså en regulering av oppløsningssituasjonen som hensiktsmessig.⁷³ For at avtalen skal gi holdepunkter om en annen løsning enn den som følger av loven, må det kunne vises til klare formuleringer som gir grunnlag for dette.⁷⁴

Videre kan det trolig være grunnlag for et oppløsningsforbud der de de rettslige konsekvensene av betingelser fastsatt i avtalen, er tilsvarende som de rettslige konsekvenser av et oppløsningskrav. Illustrerende er LB-2011-60187, der avtalen inneholdt en begrensning om at «hytta skal ikke selges». Avtalen inneholdt ingen bestemmelse om oppløsning, men etter en tolkning av avtalens ordlyd kom lagmannsretten likevel til at et salgsforbud innebar et oppløsningsforbud. Begrunnelsen var at en oppløsning av sameiet ville gjennomføres ved salg, slik at når det gjennom avtalen ikke var adgang til å selge hytten, ville det heller ikke være grunnlag for oppløsning. Avgjørelsen fra lagmannsretten har begrenset rettskildemessig vekt,

⁷⁰ Terjesen (2013) s. 31.

⁷¹ Giertsen (2021) s. 154; LG-2020-167588.

⁷² Se bl.a. LB-2014-68513, HR-2016-386-A avsnitt 56, Rt. 1998 s. 1933 på s. 1940 og Rt. 2003 s. 819 avsnitt 32.

⁷³ HR-2016-386-A avsnitt 57, jf. Rt. 1998 s. 1933 på s. 1940.

⁷⁴ Nordtveit (2015) s. 666.

men illustrerer at det kan være grunnlag for å tolke avtalen ut fra et praktisk og logisk perspektiv. Dersom det hadde vært adgang til å kreve oppløsning gjennom salg, ville det harmonere dårlig med et salgsforbud.

I tillegg vil sameieloven, som bakgrunnsrett for sameieforhold, være styrende i tolkningen av avtalens bestemmelser. Dette er i tråd med det almene synspunktet om at de hensyn som begrunner den deklarasjonsreguleringen, tillegges vekt i tolkningen av avtaler.⁷⁵ Særlig kan det være adgang til å tolke avtalen «mot den som hevder en forståelse i strid med bakgrunnsrettens løsning» fordi bakgrunnsretten ofte gir en balansert løsning.⁷⁶ Dette var tilfellet i Rt. 1973 s. 1176, der Høyesterett skulle ta stilling til en avtalt disposisjonsrett i forholdet mellom sameier A og B. Avtalens ordlyd ble tolket innskrenkende, fordi en alminnelig tolkning ville ført til «så radikal fravikelse fra vanlige sameieregler at kontraktens ordlyd ikke kan bære en slik tolking med mindre det er grunn til å anta at denne tolking også har falt sammen med hva partene faktisk mente da avtalen ble inngått».⁷⁷ Avgjørelsen gjaldt riktignok ikke saml. § 15, men en avtale som gjorde avvik fra saml. § 3. Ved at det kan være grunn til å stille strengere krav til avtalegrunnlaget for avtaler som gjør avvik fra saml. § 15 enn øvrige bestemmelser i sameieloven,⁷⁸ er det gode grunner for en tilsvarende retningslinje om innskrenkende tolkning for avtaler som gjør avvik fra saml. § 15.

Til støtte for en slik retningslinje er Høyesteretts argumentasjon i HR-2016-386-A. Høyesterett fremhever først at oppløsningsretten er en «grunnleggende og nøye overveid regel».⁷⁹ Deretter slutter Høyesterett seg til synspunktet i juridisk teori om at klausuler som avskjærer oppløsningsretten, burde tolkes på en restriktiv eller innskrenkende måte.⁸⁰ Avtalen som var gjenstand for tolkning inneholdt en bestemmelse om at dersom en sameier ønsker seg ut av sameiet, og ingen av medeierne ønsket å kjøpe sameiernes andel, skulle eiendommen selges i sin helhet på det åpne marked. Høyesterett uttalte at dersom bestemmelsen uttømmende regulerte partenes oppløsningsrett ville konsekvensen være at sameiet er «uoppløselig, og at den sameieren som holder ut konfliktene lengst, favoriseres».⁸¹ En slik regulering var i dårlig harmoni med sameielovens normalordning om at en sameier kan velge å enten selge

⁷⁵ Giertsen (2021) s. 168; HR-2016-1447-A avsnitt 46.

⁷⁶ Giertsen (2014) s. 131; Giertsen (2021) s. 168.

⁷⁷ Rt. 1973 s. 1176 på s. 1178.

⁷⁸ HR-2016-386-A avsnitt 40.

⁷⁹ Ibid. avsnitt 39.

⁸⁰ Nordtveit (1992) s. 739; HR-2016-386-A avsnitt 41.

⁸¹ HR-2016-386-A avsnitt 57.

sameieparten (§ 10) eller kreve oppløsning (§ 15). Høyesterett slo derfor fast at det må kreves «klare holdepunkter i avtalen dersom en sameiers eneste mulighet til å komme seg ut av sameiet skulle være å bli tvunget til å selge sameieparten».⁸² Høyesteretts vektlegging av avtalens harmoni med sameielovens normalordning viser at avtalen må tolkes restriktivt i lys av den lovfestede oppløsningsretten.

3.2.3 Avtalens formål og partenes forutsetninger

Ved alminnelig avtaletolkning vil enhver omstendighet knyttet til avtalen kunne være relevant for å fastslå det nærmere innholdet, herunder avtalens formål og partenes felles forutsetninger.⁸³ Hverken lovteksten eller sameielovens forarbeider gir holdepunkter for hvilken betydning sameiets formål eller partenes forutsetninger har i vurderingen av om et oppløsningsforbud foreligger. I Rt. 2003 s. 819 uttaler likevel Høyesterett at det ikke er noe «krav om at en avtale uttrykkelig slår fast at lovens bestemmelser ikke skal gjelde; det kan følge indirekte av formålet med sameiet».⁸⁴ Der formålet med en avtale ikke gir grunnlag for å fastslå at oppløsningsretten er avskåret, kan det på «annet grunnlag følge av partenes forutsetninger da avtalen ble inngått.»⁸⁵ Synspunktet ble bekreftet i HR-2016-386-A avsnitt 43.

Til forskjell fra i alminnelig avtaletolkning blir sameiets formål og partenes forutsetninger i Rt. 2003 s. 819 avsnitt 31 nærmest brukt som et selvstendig grunnlag for å fravike oppløsningsretten, og ikke kun som en tolkningsfaktor for å fastslå innholdet i avtalen. Forutsetningers gjennomslagskraft ble modifisert i HR-2016-386-A, ved at Høyesterett uttalte at det må stilles nokså strenge krav for å konstatere at slike forutsetninger i seg selv gir grunnlag for å fravike oppløsningsretten.⁸⁶ Dersom felles forutsetninger mellom partene skal konstateres, må forutsetningene i tillegg foreligge hos alle sameierne.⁸⁷

Høyesterettsdommene inntatt i Rt. 2003 s. 819 og HR-2016-386-A gir veiledning om hvilke formål eller forutsetninger som kan medføre at oppløsningsretten er avskåret. Begge sakene gjaldt spørsmål om sameierne gjennom sameieavtalen hadde fraveket oppløsningsretten i saml. § 15. Saksforholdet i HR-2016-386-A omhandlet oppløsning av sameie i en

⁸² HR-2016-386-A avsnitt 58.

⁸³ Giertsen (2021) s. 164.

⁸⁴ Rt. 2003 s. 819 avsnitt 31.

⁸⁵ l.c.

⁸⁶ HR-2016-386-A avsnitt 41-43.

⁸⁷ Rt. 1998 s. 1933 på s. 1934.

fritidseiendom der flere sameiere gjennom generasjoner var kommet til. Sameieavtalen inneholdt en formålsbestemmelse om at formålet med avtalen var å «legge forholdene til rette for at eiendommen kan forbli i familiens eie». Til dette uttalte førstvoterende at klausulen ikke gir mer enn et uttrykk for

«en intensjon – et ønske – om å bevare eiendommen i familien. Dette er noe annet enn å fastsette at eiendommen nærmest for evig tid skal ligge i sameie mellom familiemedlemmene.»⁸⁸

Høyesterett argumentasjon viser at et generelt ønske om at sameiet skal være i familien, ikke er tilstrekkelig for å si at formålet eller forutsetningene med sameiet gjør at oppløsningsretten er fraveket. Samtidig antyder Høyesterett at slike holdepunkter kan foreligge der partene har inntatt en bestemmelse om at eiendommen aldri skal forlate familiegrenen. Avgjørelsen viser i det minste at det må foreligge andre holdepunkter eller omstendigheter enn et generelt ønske for at oppløsningsretten er avskåret som følge av partenes forutsetninger eller formål. Sivillovbokutvalgets uttalelse i forarbeidene om at det i mange sameier er «beint fram i strid med føremålet at eiedomen vert gjord i pengar», trekker i samme retning.⁸⁹ Oppløsning vil sjeldent være i tråd med sameiets formål, og av den grunn burde det foreligge andre holdepunkter for at sameiets formål kan tilsi et oppløsningsforbud.

Slike andre omstendigheter for sameiet forelå i Rt. 2003 s. 819. Saken gjaldt spørsmål om oppløsning av en eiendom i sameie mellom to sameiere, A og B. Avtalen var taus om oppløsningsretten, og spørsmålet var da om andre omstendigheter gjorde at oppløsningsretten likevel var avskåret. Sameiet ble inngått med formål om at partene kunne benytte hver sin del av eiendommen etter eget ønske. Den ene delen skulle benyttes som bosted for sameier A, mens den andre delen skulle benyttes som feriested for sameier B og hans familie. Etter en gjennomgang av sakens forhold, der avtalens formål stod sentralt, kom Høyesterett til at det var tale om en «ekstraordinær sameieavtale, som på en rekke punkter søker å etablere en fysisk oppdeling av sameiegjenstanden i strid med flere bestemmelser i sameieloven og i dårlig harmoni med et sameies sentrale kjennetegn.»⁹⁰ Sameiets særegne karakter og formål ga grunnlag for at det ikke forelå noen oppløsningsrett mellom partene.

⁸⁸ HR-2016-386-A avsnitt 60.

⁸⁹ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 20.

⁹⁰ Rt. 2003 s. 819 avsnitt 39.

Avslutningsvis nevnes det at sameieforhold kan endre seg over tid, slik at de forutsetninger som forelå ved avtaleinngåelsen ikke lenger kan tillegges betydning.⁹¹ Av interesse er LA-2000-607, der partenes felles forutsetning ved etableringen var at sameiet skulle vare i lang tid fremover. På tvistetidspunktet var det gått 25 år, og nye sameiere hadde kommet til. I spørsmålet om forutsetningenes vekt uttalte lagmannsretten at «partenes forutsetninger ikke kan tillegges avgjørende vekt i den vurdering som skal foretas i dag». Avgjørelsen illustrerer at selv om det foreligger felles forutsetninger ved etableringen, kan de med tiden miste sin vekt slik at de på tvistetidspunktet ikke kan tillegges betydning.

3.2.4 Tolkning i et rimelighetsperspektiv

Ved tolkningen av sameieavtaler er det adgang til å tolke avtalen i et rimelighetsperspektiv der avtalens ordlyd eller andre omstendigheter ikke gir en anvisning på et bestemt tolkningsresultat. Formålet er å finne den tolkningsløsningen som antas å være mest rimelig og balansert i forholdet mellom partene.⁹² En slik tolkningsnorm er i samsvar med tolkning av alminnelige avtaler,⁹³ og ble, under henvisning til Rt. 1998 s. 1933, slått fast til å gjelde tilsvarende for sameieavtaler i HR-2016-386-A avsnitt 50.

Hvorvidt tolkningen av avtalen skal underlegges en rimelighetsbasert tolkning beror i stor grad på partenes stilling og arten av kontraktsforholdet.⁹⁴ Særlig der det er skjevhet i partenes stilling, er rimelighetstolkning aktuelt.⁹⁵ Ved inngåelsen av sameieavtaler antas det at partene er nokså likestilt, enten ved at det inngås en sameieavtale mellom familiemedlemmer eller samboere om kjøp av fritidseiendom, eller mellom næringsdrivende om kjøp av lokale til næringsvirksomhet. Hensynet til forutberegnelighet vil da stå sterkere enn hensynet til en rimelig løsning.⁹⁶ Det er derfor usikkert hvor aktuelt rimelighetsbetraktninger vil være ved tolkingen av sameieavtaler som gjør avvik fra oppløsningsretten.

⁹¹ Terjesen (2013) s. 28; Fosmark (2016) s. 11.

⁹² Høgberg (2006) s. 30

⁹³ Hagstrøm (2011) s. 43

⁹⁴ Ibid. s. 44.

⁹⁵ l.c.

⁹⁶ l.c.

3.2.5 Kort om revisjon av sameieavtaler etter avtaleloven § 36

Hovedregelen i norsk rett er at avtaler skal holdes etter sitt innhold.⁹⁷ Der det foreligger en «avtale» etter saml. § 1, er utgangspunktet derfor at det gjelder et oppløsningsforbud mellom partene. Samtidig skal oppløsningsretten etter sitt formål ivareta de hensyn og interesser som partene ofte ikke har i tankene ved sameieinngåelsen.⁹⁸ Av den grunn kan det oppstå spørsmål om å fravike utgangspunktet, særlig der sameiets formål har endret seg eller der konflikter har oppstått.⁹⁹

Et mulig rettsgrunnlag for revisjon av sameieavtalen finnes i avtaleloven § 36,¹⁰⁰ som gjør unntak fra utgangspunktet om at avtaler skal holdes der det vil «virke urimelig å gjøre den gjeldende», jf. bestemmelsens første ledd. Det bemerkes at lempningsregelen er en snever unntaksbestemmelse.¹⁰¹ Ved fravikelige lover har partene adgang til å avtale en løsning som grunnet sin art vil kunne være mindre rimelig for den ene part. At avtalen gjør avvik fra den fravikelige loven, kan derfor ikke i seg selv tilsi at avtalen er urimelig.¹⁰²

Bestemmelsen gjelder allment for muntlige og skriftlige avtaler på formuerettens område, også sameieavtaler og gaveløfter.¹⁰³ For oppløsningsforbud gitt i testament er adgangen til tilsidesettelse snevrere da dette beror på reglene om ugyldiggjøring av testament i arveloven §§ 43-45. Det vil falle utenfor oppgavens tema å vurdere inngående hvilke krav som stilles for at en avtale om oppløsningsforbud skal kunne settes til side etter avtl. § 36.¹⁰⁴

Kort kan det likevel nevnes at virkningen av at avtalen er «urimelig» er at den «helt eller delvis [kan] settes til side eller endres», jf. avtl. § 36 første ledd. Avtalen kan derfor enten bli satt til side i sin helhet, eller så kan deler av avtalen endres, mens resten består slik som tidligere.¹⁰⁵ Der enten hele avtalen settes til side, eller kun oppløsningsforbudet, er utgangspunktet at med mindre det foreligger «serlege rettsshøve» som sameieloven må vike for, vil partene ha adgang til å kreve oppløsning av sameiet i medhold av sameieloven § 15.

⁹⁷ Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov (Norske Lov) 5-1-1.

⁹⁸ Nordtveit (1992) s. 732.

⁹⁹ Ibid. s. 740.

¹⁰⁰ Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven – avtl.).

¹⁰¹ Rt. 2013 s. 769 avsnitt 44.

¹⁰² Rt. 2001 s. 716 på s. 721; Giertsen (2021) s. 316.

¹⁰³ Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) s. 40.

¹⁰⁴ Se Giertsen (2021) s. 316 flg. for innholdet i avtaleloven § 36, og Nordtveit (1992) s. 740 flg. for avtl. § 36 anvendelse på sameieavtaler i relasjon til sameieloven § 15.

¹⁰⁵ Giertsen (2021) s. 342.

3.2.6 Oppsummert om tolkning av sameieavtaler

Gjennomgangen av juridisk teori og rettspraksis om innholdet i «avtale» i saml. § 1 viser at det i utgangspunktet skal legges til grunn alminnelige tolkningsprinsipper i tolkningen. Tolkningsprinsippet om at avtalen må tolkes i lys av normalordningen fastsatt i loven ved deklarasjoniske lover, må særlig gjelde for avtaler som gjør avvik fra sameielovens regler om oppløsning. Av den grunn burde slike avtaler tolkes på en innskrenkende eller restriktiv måte.¹⁰⁶

Felles forutsetninger og sameiets formål kan være relevante momenter i vurderingen, men rettspraksis viser at slike forutsetninger og formål må være klart formulert eller klart forutsatt mellom partene. Det bemerkes at hvis et oppløsningsforbud først kan konstateres etter en inngående tolkning av sameiernes felles forutsetninger, sameieforholdets formål og etterfølgende forhold, vil det trolig ikke kunne sies å foreligge et «klart grunnlag i avtalen» etter HR-2016-386-A.¹⁰⁷

Ved at avtalens formål og etterfølgende omstendigheter er relevante tolkningsmomenter for å fastlegge avtalens innhold, blir konsekvensen et uskarpt skille mellom de tilfeller der oppløsningsretten er avskåret på bakgrunn av «avtale» eller «serlege rettshøve», og det blir lite igjen i «serlege rettshøve»-alternativet.¹⁰⁸ Dette er trolig begrunnelsen for at Høyesterett ikke har ansett det nødvendig å «trekke noe skarpt skille mellom på den ene siden argumenter som kan sies å gjelde forståelsen av partenes avtale, og på den andre side argumenter for at det foreligger 'serleg rettshøve'». ¹⁰⁹

¹⁰⁶ Nordtveit (1992) s. 739; Rt. 1973 s. 1176 smh. HR-2016-386-A.

¹⁰⁷ Se LB-2021-75410.

¹⁰⁸ Falkanger og Falkanger (2016) s. 134.

¹⁰⁹ Rt. 1998 s. 1933 på s. 1939.

3.3 «Serlege rettshøve»

3.3.1 Innledning

Et særpreg ved norsk tingsrett er at bestemmelser viker for «serlege rettshøve».¹¹⁰ Dette er et resultat av at rettsordenen «respekterer særlege ordningar som har vakse fram som resultat av individuelle tilhøve og praktiske omsyn, uten å ha kome til uttrykk i ein avtale.»¹¹¹ Reservasjonen finner man i flere lover som regulerer forhold på tingsrettens område, og er derfor ikke særegent for sameielloven.¹¹² Rettskilder i andre regelsett om innholdet i «serlege rettshøve», kan derfor være relevant ved vurderingen av saml. § 1.

Av ordlyden «serlege rettshøve» må det påvises et særskilt rettsgrunnlag som gir tilstrekkelig grunnlag for å fravike den allmenne loven. Det nærmere innholdet i «serlege rettshøve» går ikke frem av lovteksten, men i forarbeidene uttales det at den viktigste gruppen av «serlege rettshøve» trolig er interessentskapstilfellene.¹¹³ Offentlige avgjørelser slik som jordskifte, eller privatrettslige stiftelsesmåter slik som ekstinksjon, hevd og passivitet, ble ved vedtakelsen av saml. § 15 angitt som rettsgrunnlag som kan tilsi at det foreligger «serlege rettshøve».¹¹⁴ Ut over dette var Sivillovbokutvalget sparsommelig med utpenslingen av begrepets rekkevidde, siden en fullstendig oppregning lett kunne bli «ufullstendig, og det er vanlig å nytta den stutte seiemåten 'serlege rettshøve' når ein tenkjer på slike rettstiftingsmåtar i ein samla sum». Tilsvarende ble lagt til grunn i Rt. 2012 s. 808 avsnitt 39.¹¹⁵

En gjennomgang og analyse av rettspraksis og juridisk teori har vist at et særlig rettsforhold videre kan foreligge der en særlov regulerer tilfellet,¹¹⁶ der rettsforholdets karakter tilsier en annen løsning,¹¹⁷ eller der tredjeperson har stilt betingelser for sameiet. Ved at de tre sistnevnte grunnlagene ikke er like klart fastlagt eller utpenslet i rettskildene, vil det av hensyn til oppgavens rammer kun fokuseres på disse i den videre behandlingen.

¹¹⁰ Nordtveit (2015) s. 656.

¹¹¹ Ibid s. 656-657.

¹¹² Se eksempelvis lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.) § 1 og lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven – vrl.) § 13 første ledd.

¹¹³ Ot.prp. nr.13 (1964-1965) s. 30.

¹¹⁴ I.c.

¹¹⁵ Avgjørelsen gjaldt vannressursloven § 13 der tilsvarende reservasjon gjelder.

¹¹⁶ Nordtveit (2015) s. 665.

¹¹⁷ HR-2016-386-A avsnitt 45.

3.3.2 Sameieforholdet reguleres av annen lov

3.3.2.1 Problemstillingen

Både forarbeidene til sameieloven og lex specialis-prinsippet gjør det klart at sameieloven, som en allmenn lov, må vike for regulering gjennom særlov.¹¹⁸ Der en annen lov regulerer tilfellet, vil det foreligge «serlege rettshøve» som sameieloven enten helt eller delvis må vike for.¹¹⁹ I forlengelsen av dette kan ulovfestet rett utgjøre «serlege rettshøve» som vil sette sameieloven til side.¹²⁰ I hvilken grad reguleringen i særlovgivning medfører at oppløsningsretten i saml. § 15 er avskåret, beror på det rettslige grunnlaget i særloven. Det interessante i denne sammenheng er å undersøke praktiske tilfeller der annen lov helt eller delvis regulerer sameie, og hvordan dette påvirker partenes adgang til å kreve oppløsning etter saml. § 15 i bestemte situasjoner.

3.3.2.2 Sameie mellom ektefeller og samboere

Sameie mellom ektefeller er hevdet å være et av de mest praktisk viktige tilfellene av sameie.¹²¹ At sameiet består mellom to ektefeller, innebærer ikke i seg selv et oppløsningsforbud.¹²² I utgangspunktet vil oppløsningsadgangen mellom ektefeller bero på hva ektefellene er enige om, men dersom enighet ikke foreligger vil sameiet oppløses etter reglene i sameieloven.¹²³ Sameieloven gjelder imidlertid bare i den grad ikke «noe annet er bestemt» eller det følger av det «særlige forholdet mellom ektefeller», jf. ekteskapsloven § 31 andre ledd.¹²⁴ Unntaket vil ofte gjøre seg gjeldende i eiendeler som er i sameie mellom ektefeller.¹²⁵

Bestemmelsene i ekteskapsloven er ment å verne ektefellene bedre enn det sameieloven gjør.¹²⁶ Av betydning for oppløsningsadgangen etter sameieloven er ekteskapslovens særlige regler om salg og oppløsning av eiendeler som har tjent til ektefellenes felles bolig og innbo i ekteskapsloven § 36 første ledd, og ektefellenes særlige forkjøps- og fortrinnsrett i § 36 andre

¹¹⁸ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 30.

¹¹⁹ Nordtveit (2015) s. 665.

¹²⁰ I.c.

¹²¹ Falkanger og Falkanger (2016) s. 131.

¹²² Lødrup og Sverdrup (2016) s. 133.

¹²³ NOU 1987: 30 s. 138.

¹²⁴ Lov 04. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven – el.).

¹²⁵ Lødrup og Sverdrup (2016) s. 133.

¹²⁶ NOU 1987: 30 s. 110.

ledd. Disse forhold vil føre til at man står overfor «serlege rettshøve» gjennom annen lov som sameieloven må vike for.

Ekteskapslovens anvendelse i sameieforhold begrenses av at lovens særlige regler i el. § 36 kun gjelder frem til ektefellene er separert eller skilt, jf. el. § 34 andre ledd. Etter dette tidspunktet gjelder sameieloven.¹²⁷ Illustrerende er LH-2001-1099, der ektefelle B begjærte tvangsoppløsning etter saml. § 15 for bolig i særeie, mens ektefelle A bestred dette med grunnlag i el. § 36. Lagmannsretten konkluderte med at siden eiendommen var i særeie, og oppløsningskravet fant sted etter at ektefellene var skilt, måtte forholdet reguleres av saml. § 15. A's motmæle mot oppløsning var derfor klart grunnløs, jf. saml. § 15 tredje ledd.

Nært beslektet med sameie mellom ektefeller, er sameie mellom samboere. Samboere har ikke det samme rettslige vernet som ektefeller.¹²⁸ Oppløsningsadgangen for samboere følger derfor av de alminnelige reglene i saml. § 15. For samboere som omfattes av hustandsfellesskapsloven,¹²⁹ er det imidlertid egne regler i husfskl. § 3 om adgangen til å overta felles bolig der det foreligger «sterke grunner». Dersom «sterke grunner» kan påvises kan dette trolig være et særlig rettsforhold etter saml. § 1 som lovens regler om oppløsning må vike for. Illustrerende er saken fra Borgarting lagmannsrett, LB-1999-3714, der en innsigelse om at samboeren hadde rettigheter etter husfskl. § 3 ikke ble ansett som en grunnløs innsigelse mot oppløsning etter saml. § 15. Lagmannsretten uttalte for øvrig at dersom «sterke grunner» etter husfskl. § 3 foreligger vil dette være et unntak fra sameieloven.

Den personlige tilknytningen mellom ektefeller og samboere kan medføre at terskelen for oppløsning er lavere enn ved alminnelige sameier. Der retten skal vurdere oppløsningsadgangen mellom ektefeller eller samboere, kan det synes som rettspraksis i tvilstilfeller vektlegger familierettslige hensyn i vurderingen.¹³⁰ I ekteskapslovens forarbeider uttales det at der sameierne er samboere i boligeiendom kan samlivsforholdets karakter tilsi at det foreligger et særlig rettsforhold.¹³¹ Videre er partene ofte ikke uenige om at oppløsning skal

¹²⁷ Lødrup og Sverdrup (2016) s. 134.

¹²⁸ Ibid. s. 347.

¹²⁹ Lov 04. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når hustandsfellesskap opphører (hustandsfellesskapsloven – husfskl.)

¹³⁰ Terjesen (2013) s. 40.

¹³¹ NOU 1980: 50 s. 25.

skje, men derimot hvordan slik oppløsning skal gjennomføres. I et slikt tilfelle kan det være at domstolene lettere vil komme til at det er adgang til oppløsning.¹³²

3.3.2.3 Sameie i eierseksjon

Et klart tilfelle av begrensinger i sameieres oppløsningsadgang, er der vedkommende er sameier i et eierseksjonssameie. Et eierseksjonssameie skiller seg fra det alminnelige tingsameie, ved at en sameier i et eierseksjonssameie kun har «enerett til en bestemt bruksenhet i eiendommen».¹³³ Så fremt sameiet er seksjonert i henhold til eiersl. § 2, reguleres slikt sameie av eierseksjonsloven. Fordi oppløsning er særlig inngripende for seksjonseierne, kreves det enighet fra alle eierne ved oppløsning av et eierseksjonssameie.¹³⁴ Kravet om samtykke skiller seg fra reglene om oppløsning i saml. § 15, der sameierne gis en ensidig og ubetinget rett til å kreve oppløsning.

3.3.2.4 Sameie der det hviler odelsrett på sameiegjenstanden

I en oppløsningsstasjon kan det reises særlige spørsmål der det hviler odelsrett på sameiegjenstanden. Odelsretten er en privatrettslig særrett i norsk rettskultur som har blitt praktisert i Norge i over tusen år.¹³⁵ Den som har odelsrett til odelsjord har en løsningsrett som medfører at vedkommende kan kreve å overta odelseiendommen på skifte, og der eiendommen gjennom salg overføres til en utenforstående eller en odelsretthaver med lavere prioritet i odelsrekken.¹³⁶

Det klare utgangspunktet er at en sameier til odelsjord, på likt grunnlag som ved alminnelig sameie, kan kreve sameiet oppløst etter saml. § 15, jf. forutsetningsvis odelsloven § 17.¹³⁷ Odelsloven har særlige regler for gjennomføringen og virkningen av sameieoppløsning i odelsloven § 17. De særlige reglene skiller seg fra sameieloven og utgjør «serlege rettshøve» gjennom lov som trolig vil bringe forholdet ut av sameieloven. Det vil fare for langt ut av oppgavens tema å behandle oppløsning ved odel nærmere. Både fordi odelsregelverket er

¹³² Terjesen (2013) s. 40.

¹³³ Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven – eiersl.) § 4 bokstav a.

¹³⁴ Eierseksjonsloven § 51; Prop. 39 L (2016-2017) s. 188.

¹³⁵ Prop. 128 L (2012-2014) s. 8.

¹³⁶ I.c.

¹³⁷ Se bl.a. Rt. 1983 s. 1544 og Rt. 1994 s. 1020.

omfattende, men også fordi de særlige reglene for oppløsning i hovedsak gjelder løsningsretten til de odelsberettigede *etter* at det er krevd oppløsning.

3.3.3 Rettsforholdets karakter

3.3.3.1 Problemstillingen

Et sameieforhold kan være så særpreget og ulikt normale sameieforhold at det, selv om forholdet i utgangspunktet omfattes av sameieloven, kan utgjøre et særlig rettsforhold som gir grunnlag for å fravike loven.¹³⁸ Spørsmålet er da hvilke sameieforhold som kan gi grunnlag for å konstatere «serlege rettshøve» basert på rettsforholdets karakter, og dette vil være gjenstand for den videre drøftelsen.

De sameier som i juridisk teori tradisjonelt betegnes som «bundne sameier», slik som ansvarlig selskap og uskiftet døds- eller ektefellebo, vil utgjøre et særlig rettsforhold grunnet dens spesielle karakter.¹³⁹ Fordi oppgavens tema omhandler oppløsning av fast eiendom, faller det utenfor tema å vurdere disse sameieformene.

3.3.3.2 Rettsforholdet særegne karakter

Adgangen til å fravike sameieloven grunnet rettsforholdets karakter er slått fast i HR-2016-386-A, og utgjorde dessuten et særlig rettsforhold i Rt. 1987 s. 1092, Rt. 1998 s. 1933 og Rt. 2003 s. 819. Hverken sameieloven § 1 eller lovens forarbeider drøfter hvilke sameieforhold som kan utgjøre «serlege rettshøve» basert på sameiets spesielle karakter, men en generell retningslinje for vurderingen kan utledes av HR-2016-386-A. I avsnitt 48 uttales det at

«sameiet i foreliggende sak har ingen *spesielle særtrekk* som kan gi grunnlag for at det faller innenfor alternativet 'serlege rettshøve'. Det dreier seg om et ordinært sameie i en fritidseiendom, hvor bruken av sameiegjenstanden deles mellom sameierne. At det er et sameie mellom familiemedlemmer, er hverken *uvanlig eller spesielt*, og kan ikke i seg selv sette sameiet i noen særstilling.» (min kursivering)

Høyesterett anser det som avgjørende at sameieforholdet har «spesielle særtrekk» som anses som «uvanlig eller spesielt», for at det skal foreligge et særlig rettsforhold som gir grunnlag for

¹³⁸ Nordtveit (2015) s. 666; HR-2016-386-A avsnitt 45.

¹³⁹ Nordtveit (2015) s. 666.

å fravike sameieloven. Hva som anses som «uvanlig eller spesielt» må vurderes konkret og skjønnsmessig i det aktuelle tilfellet, men må ses opp mot de ordinære sameietilfellene.¹⁴⁰

Ikke sjeldent videreføres familieeiendommer i generasjoner, og spørsmålet om dette utgjør et særlig rettsforhold, har vært gjenstand for vurdering i rettspraksis. I HR-2016-386-A kom Høyesterett enstemmig til at det ikke utgjorde et uvanlig eller spesielt særtrekk ved sameiet at eiendommen var holdt til familien og videreført gjennom generasjoner i om lag 40 år. Denne omstendighet ble derimot avgjørende i Rt. 1987 s. 1092. Spørsmålet var om en overdragelse av huset Butangen utløste en innløsningsrett for sameierne til grunnen etter saml. § 11. En spesiell omstendighet i saken var at grunnen var i sameie, mens huset på grunnen var i eneeie. Flertallet og mindretallet var enige om at sameiegrunnen og det tilhørende huset måtte anses som en enhet ved anvendelse av sameieloven § 11. Flertallet kom likevel til at innløsningsretten var avskåret gjennom «serlege rettshøve» i saml. § 1, og det sentrale argument var at det var tale om et

«hus på en gammel familieeiendom som har vært forutsatt bevart for familien.»¹⁴¹

Mindretallet mente, i likhet med Høyesterett i HR-2016-386-A, at sameieforholdet ikke var så spesielt at det forelå et særlig rettsforhold. Avgjørelsen ble fattet under skarp dissens (3-2), og flertallets konklusjon ble avgjort under tvil. Det forhold at det forelå sameie til grunnen, men eneeie til huset, kan videre tilsi at saken ikke har stor overføringsverdi til alminnelige sameier. Dommen kan av den grunn trolig ikke tas til inntekt for at generasjonsoverføring av eiendom kan tilsi at det foreligger et særlig rettsforhold.

Sameiets spesielle karakter ga holdepunkter for et særlig rettsforhold som grunnlag for et oppløsningsforbud i Rt. 1998 s. 1933 (Kjeller Bil) og Rt. 2003 s. 819.¹⁴² Kjeller Bil-dommen gjaldt sameie mellom fem bedrifter som drev næringsvirksomhet i hver sin adskilte del av en eiendom. En slik eksklusiv bruksrett har likhetstrekk til sameie etter eierseksjonsloven, der partene ikke har adgang til å kreve oppløsning.¹⁴³

Saken Rt. 2003 s. 819 gjaldt to sameiere som benyttet en eiendom som var fysisk delt i to med et gjerde, og sameieforholdet lignet derfor mer på et ordinært naboforhold.¹⁴⁴ Sameier A skulle bo i uthuset for å oppfylle boplikten sin, mens sameier B skulle benytte hovedhuset som

¹⁴⁰ Forutsetningsvis HR-2016-386-A avsnitt 48; Rt. 2001 s. 653.

¹⁴¹ Rt. 1987 s. 1092 på s. 1099.

¹⁴² HR-2016-386-A avsnitt 45.

¹⁴³ Eierseksjonsloven § 51.

¹⁴⁴ Rt. 2003 s. 819 avsnitt 41.

fritidsbolig. Ordningen hadde bakgrunn i at A manglet offentlig tillatelse for deling av eiendommen, og en slik løsning kunne gi et nærmest tilsvarende resultat i praksis.¹⁴⁵ Begge sameieforholdene skiller seg fra ordinære sameieforhold ved at partene ikke har en faktisk rådighet over hele sameiegjenstanden, men kun over en spesifikk del hver.

I Kjeller Bil-dommen ble det avgjørende for flertallet at sameierne hadde «rett til eksklusiv bruk av særskilte deler av eiendommen».¹⁴⁶ Samme sted ble det vektlagt at det var elementer av samarbeid «som går utover det som nødvendigvis følger med et sameie, ved at de utførte arbeid for hverandre og henviste kunder til hverandre». Under henvisning til Kjeller Bil-dommen kom Høyesterett i Rt. 2003 s. 819 til tilsvarende resultat. Sameiets uvanlige karakter og praktisering viste at «partene ikke har forestilt seg noen oppløsningadgang overhodet», og sameiet hadde på flere punkter som mål å

«etablere en fysisk oppdeling av sameiegjenstanden i strid med flere bestemmelser i sameieloven og i dårlig harmoni med et sameies sentrale kjennetegn.»¹⁴⁷

De to gjennomgåtte høyesterettsdommene skiller seg klart fra alminnelige sameier, og ligger nært opp til tilfeller som reguleres av særlovgivning. Der sameieforholdets karakter harmoniserer dårlig med sameielovens normalordning, eller der sameiet ligger nært opp til særlovgivning som avskjærer oppløsning, vil det kunne være tale om et sameieforhold som har «spesielle særtrekk» som anses som «uvanlig eller spesielt».¹⁴⁸

Samtidig illustrerer sak fra Hålogaland lagmannsrett, LH-2017-169478, at ikke all eksklusiv bruk av eiendommen kan tilsi at rettsforholdet er av en slik karakter som i de to nevnte høyesterettsavgjørelsene. I saken eide partene hvert sitt hus på en landbrukseiendom på til sammen ca. 2 800 dekar, og det forelå eksklusiv bruk av de nærmeste områdene rundt husene. En slik oppdeling kunne ikke sammenlignes med saksforholdet i Rt. 2003 s. 819, og rettsforholdets karakter tilsa derfor ikke at det forelå et særlig rettsforhold.

Vurderingen av rettspraksis gir ikke grunnlag for å fastslå nøyaktig hvilke sameieforhold som er av en særegen karakter, men illustrerer at sameieforholdet klart må være «uvanlig» eller

¹⁴⁵ Rt. 2003 s. 819 avsnitt 34.

¹⁴⁶ Rt. 1998 s. 1933 på s. 1940.

¹⁴⁷ Rt. 2003 s. 819 avsnitt 38.

¹⁴⁸ HR-2016-386-A avsnitt 49.

«spesielt» og at det hører sjeldenhetene til at rettsforholdets karakter utgjør «serlege rettshøve» etter saml. § 1.

3.3.4 Betingelser for sameiet stilt av tredjeperson

3.3.4.1 Problemstillingen

Sameier kan stiftes av tredjeperson gjennom gave eller arv der vedkommende ikke selv blir part i sameiet.¹⁴⁹ Giver eller testator kan gjennom gaven eller arven sette som betingelse for sameiet at det ikke skal være adgang til oppløsning.¹⁵⁰ Spørsmålet i denne sammenheng er om en givers eller testators betingelser for sameiet kan føre til at det foreligger «serlege rettshøve» som hindrer oppløsning gjennom saml. § 15.

3.3.4.2 Betingelser stilt av testator

At sameiet er stiftet gjennom arv, utgjør ikke i seg selv «serlege rettshøve» etter saml. § 1.¹⁵¹ Etter omstendighetene kan et særlig rettsforhold foreligge dersom testator har satt betingelser eller særlige bestemmelser om arvtakernes råderett over sameieobjektet.¹⁵² For at en betingelse gitt i testament kan vektlegges, må testamentet være gyldig inngått etter reglene i arveloven.¹⁵³

Høyesterett har ikke tatt stilling til betydningen av testators betingelser som grunnlag for at en sameier er avskåret fra å kreve oppløsning etter saml. § 15. Spørsmålet er vurdert i lagmannsrettspraksis, men praksisen gir ikke grunnlag for generelle slutninger, hvilket trolig er begrunnet i det subjektive tolkningsprinsippet for testament.¹⁵⁴ Videre har lagmannsrettspraksis en begrenset rettskildemessig vekt. Av disse grunner gir rettspraksis begrenset veiledning til spørsmålet om hvilken vekt testators forutsetninger har i relasjon til saml. § 15.

Lagmannsrettskjennelsen inntatt i LE-2004-12871 omhandlet krav om oppløsning av sameie etter saml. § 15. Sameiet bestod mellom fire søsken, og var stiftet gjennom sameiernes mor.

¹⁴⁹ Falkanger og Falkanger (2016) s. 129.

¹⁵⁰ Av hensyn til oppgavens struktur vurderes betingelser stilt av gavegiver i sammenheng med betingelser stilt av testator, selv om gaver omfattes av den alminnelige avtaleretten og derfor like naturlig kan vurderes under «avtale» i punkt 2.3.

¹⁵¹ Forutsetningsvis bl.a. LA-2010-110069 og LA-2017-71346.

¹⁵² Se LA-2017-71346.

¹⁵³ Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven), og LA-2018-96358.

¹⁵⁴ Terjesen (2012) s. 36.

Oppløsningsretten etter saml. § 15 var begrenset ved at testamentet inneholdt en rekke begrensninger om bruken av eiendommen, i tillegg til en bestemmelse om at det kun var adgang til å overdra sameiet til en nærmere angitt krets av personer. At testamentet inneholdt slike begrensninger, tilsa at det forelå en innsigelse som ikke var klart grunnløs etter § 15 tredje ledd. Avgjørelsen støtter et synspunkt om at det på generelt grunnlag kan innfortolkes et oppløsningsforbud der det i testament er stilt omfattende begrensninger for arvingens rådighet over sameiegjenstanden.¹⁵⁵

I LA-2010-110069 hadde to søstre, etter ønske i avdødes testament om at disse skulle ha forkjøpsrett, kjøpt en eiendom fra et dødsbo. I testamentet var det inntatt en formulering om at testator «vil at huset forblir i familien til D». Spørsmålet for lagmannsretten var om formuleringen i testamentet tilsa at det forelå et særlig rettsforhold etter saml. § 1. Til dette kom lagmannsretten til at ordlyden kun kan «forstås som en velvillig henstilling til arvingene om dette og at de tar vare på huset». Avgjørelsen har klare likhetstrekk til HR-2016-386-A, der Høyesterett uttalte at et generelt ønske om at eiendommen skal forbli i familien ikke er tilstrekkelig for at det foreligger et oppløsningsforbud i alminnelige sameieavtaler. Lagmannsretten kom til at formuleringen ikke ga tilstrekkelige holdepunkter for et oppløsningsforbud. Avgjørelsen gir inntrykk av at det kreves klare formuleringer i testament for at et oppløsningsforbud skal foreligge.

At betingelser kan utgjøre et særlig rettsforhold illustreres ytterligere av LA-2017-71346. Lagmannsretten uttalte at det forhold at «sameiet er opprettet ved et testament som inneholder så vidt spesielle bestemmelser, må etter lagmannsrettens oppfatning sies å være et 'serleg rettshøve' i sameielovens forstand», men at hvorvidt «dette kan anses å begrense den enkelte sameiers rett til å kreve sameiet oppløst, tar lagmannsretten ikke noe bestemt standpunkt til nå».

Avgjørelsene fra lagmannsretten viser at begrensninger gitt i testament kan utgjøre «serlege rettshøve» som kan avskjære oppløsningadgangen etter saml. § 15. Hvilke nærmere krav som stilles til testamentets innhold er ikke klart, men må følge av en tolkning av testamentet etter arvelovens tolkningsregler i §§ 57 flg. I likhet med i alminnelige sameieavtaler mellom sameiere, er det ikke tilstrekkelig med et generelt ønske om at oppløsning ikke skal gjennomføres.¹⁵⁶ Til forskjell fra alminnelige sameieavtaler kan ikke en testamentarisk

¹⁵⁵ Terjesen (2012) s. 36.

¹⁵⁶ LA-2010-110069 sml. HR-2016-386-A avsnitt 60.

disposisjon settes til side som urimelig etter avtl. § 36.¹⁵⁷ Dette, sammenholdt med at det skal legges til grunn et subjektivt tolkningsprinsipp ved tolkningen av testament,¹⁵⁸ kan tilsa at det trolig stilles nokså strenge krav til innholdet i et testament for å fravike oppløsningsretten.

3.3.4.3 Betingelser stilt av gavegiver

Det forhold at et sameie er stiftet gjennom gavegiver, utgjør ikke alene «serlege rettshøve» etter saml. § 1. Omstendighetene eller gavebrevets formuleringer kan imidlertid gi grunnlag for et oppløsningsforbud der det foreligger «klare holdepunkter» for det.¹⁵⁹

Sameierne har ofte større oppfordring til å motsette seg betingelser gitt i gavebrev enn ved testament, fordi innholdet i testamentariske disposisjoner som regel ikke er kjent før testator har gått bort.¹⁶⁰ Dette ble avgjørende i RG 2002 s. 536, der en sameier ved gave hadde overført sin sameieandel til sine nieser og nevøer. I gavebrevet var det inntatt en betingelse om at mottakerne ikke kunne kreve oppløsning av sameiet. I etterkant mente den ene niesen seg ubundet til betingelsen, og videre at avtalen var urimelig i medhold av avtl. § 36. Tingretten kom til at niesen var bundet av oppløsningsforbudet, all den tid hun selv hadde valgt å bli sameier ved å underskrive gavebrevet.

Saken i LA-2018-46345 gjaldt en far som overførte en eiendom til hans to barn gjennom gavebrev. Gavebrevet inneholdt visse forutsetninger for overføringen, herunder at faren «forutsetter [...] at ingen av mine barn kan tvinge igjennom et salg av sin eierandel til utenforstående». Det var på dette grunnlag at den ene sønnen bestred oppløsning. Lagmannsretten tolket passusen slik at det forelå et salgsforbud etter saml. § 10, men ikke et oppløsningsforbud etter saml. § 15. Øvrige omstendigheter, slik som intensjonen om å beholde eiendommen i familiens eie, mente lagmannsretten at ikke begge parter var kjent med, og dessuten at oppløsning ikke hindret at eiendommen forblir i familien. I lys av Høyesteretts vurdering i HR-2016-386-A, kom lagmannsretten til at det ikke forelå tilstrekkelig «klare holdepunkter» for at oppløsningsretten var avskåret.

¹⁵⁷ Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) s. 19.

¹⁵⁸ Arveloven § 57.

¹⁵⁹ Kravet om «klare holdepunkter» for betingelser fra gavegiver er lagt til grunn i LA-2018-46345, men følger dessuten av HR-2016-386-A avsnitt 43 for avtaler generelt.

¹⁶⁰ Terjesen (2012) s. 37.

ILA-2018-96358 ble det avgjørende at forutsetningene for sameiet ikke var kjent for alle parter. Saken gjaldt en mor som, i overskjøtingen av en hytte til hennes tre barn, hadde satt betingelser for gaven. Dokumentet inneholdt en bestemmelse om at «[h]ytta skal ikke kunne selges uten at det er enighet blant eierne om det. Hvis noen ønsker å trekke seg ut av sameiet, kan det skje ved at de resterende dekker den del av de samlede investeringer, som har vært pålagt ham/henne.» Lagmannsretten uttalte at «[e]n forutsetning for at et eventuelt pålegg/vilkår skal ha noen rettslig betydning, er at mottakeren av gaven var kjent med dette da de mottok gaven.» På bakgrunn av at det ikke var sannsynliggjort at begge partene var kjent med forutsetningen for gaveoverføringen, kom lagmannsretten til at det ikke forelå en avtale eller et særlig rettsforhold som tilsa at oppløsningsretten var avskåret.

Videre kan omstendighetene rundt gaveoverføringen tilsi at det foreligger «serlege rettshøve» etter saml. § 1. Dette var tilfellet i LB-2000-2201, som gjaldt fire døtre som hadde mottatt en eiendom i gave fra deres far. I skjøtet var det bestemt at faren og hans ektefelle, så lenge de levde, skulle ha faktisk og juridisk rådighet over eiendommen. Da den ene datteren ønsket oppløsning etter saml. § 15 mens faren fortsatt var i live, var spørsmålet om eierbegrensningene fastsatt i skjøtet tilsa et oppløsningsforbud. Lagmannsretten svarte bekreftende på dette, og uttalte at eierbegrensningene i skjøtet utgjorde «serlege rettshøve» etter saml. § 1. Rettsforholdets særegne karakter er trolig årsaken til at lagmannsretten hjemlet oppløsningsforbudet i «serlege rettshøve» i stedet for «avtale»-alternativet etter saml. § 1.

Høyesterett har ikke tatt stilling til vekten av givers betingelser, og det er derfor fortsatt uklart hvilken vekt en tredjepersons betingelser vil ha for oppløsningsretten. Den gjennomgåtte lagmannsrettspraksis kan likevel gi uttrykk for hvordan betingelser fra giver i praksis kan møtes av domstolene. Avgjørelsene illustrerer at betingelser i gavebrev møtes av domstolene på tilnærmet samme vis som av alminnelige sameieavtaler, slik at kravene til innholdet i gavebrevet burde være tilsvarende som ved alminnelige sameieavtaler. Til forskjell fra testamentariske disposisjoner, faller i hovedsak unntak fra sameieloven på dette grunnlag naturlig under «avtale»-alternativet i saml. § 1.

3.3.5 Oppsummert om særlige rettsforhold

En gjennomgang av rettspraksis illustrerer at, i tillegg til de rettsgrunnlag som rettsordenen ellers anerkjenner, kan andre grunnlag tilsi at det foreligger «serlege rettshøve». Hverken sameieloven § 1, forarbeidene eller rettspraksis gir en fullstendig og uttømmende regulering av hvilke forhold som kan omfattes av «serlege rettshøve». En uttømmende regulering av innholdet i «serlege rettshøve» vil kunne gripe inn i partenes adgang til å fastsette individuelle ordninger til fast eiendom.¹⁶¹ Av den grunn er det trolig ikke ønskelig med en slik regulering.

Det kan være vanskelig å fastslå om det foreligger et særlig rettsforhold i enkelttilfeller, både fordi partene kan ha liten kunnskap om hva som gjelder i forholdet mellom dem, og fordi det kan være få holdepunkter for en særskilt løsning.¹⁶² Tendensen er derfor at domstolene i tvilstilfeller som regel vil falle tilbake på den allmenne loven.¹⁶³

3.4 Interesseavveining som selvstendig vilkår?

Den tidligere gjennomgangen har vist at dersom en «avtale» eller «serlege rettshøve» ikke gir grunnlag for et oppløsningsforbud, er en sameiers oppløsningsrett etter sameieloven kun betinget av at oppløsningskravet fremsettes med «rimelig frist».¹⁶⁴ Både lovteksten og sameielovens forarbeider legger til grunn at en sameiers oppløsningsrett ikke skal begrenses av hensyn til de øvrige sameierne.¹⁶⁵ Synspunktet følger av en grundig vurdering av hensynet til den sameier som ønsker å fri seg fra sameiet uten å lide et unødig økonomisk tap, mot de ulemper et oppløsningskrav medfører for de øvrige sameierne.¹⁶⁶ Det rådende synspunkt er at medeierne tilstrekkelig ivaretas gjennom fortrinnsretten i saml. § 15 andre ledd.¹⁶⁷

Flertallets vurdering i Rt. 1998 s. 1933 gir imidlertid inntrykk av at de øvrige medeierne skal ivaretas gjennom en selvstendig interesseavveining.¹⁶⁸ Saken gjaldt spørsmål om oppløsningsretten i saml. § 15 var fraveket mellom partene. Hva gjelder oppløsningsretten i et interesseperspektiv, uttalte førstvoterende på s. 1940 at

¹⁶¹ Nordtveit (2015) s. 673.

¹⁶² I.c.

¹⁶³ I.c.

¹⁶⁴ Sameieloven § 15 første ledd.

¹⁶⁵ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 10.

¹⁶⁶ Ibid s. 10-11.

¹⁶⁷ Ibid s. 11; Nordtveit (1992) s. 735.

¹⁶⁸ Mindretallets argumentasjon viser også at det skal foretas en selvstendig interesseavveining.

«[i] vurderingen av om forbeholdet i § 1 annet ledd kommer til anvendelse, er det også aktuelt å foreta en *avveining av partenes interesser*. Jeg viser her til forarbeidene til sameieloven, der det er uttalt at når det er tvil om hvor langt det er gjort avvik fra sameielovens regler, kan det legges vekt på om den ene eller den andre løsningen vil virke urimelig etter omstendighetene i den konkrete sak. (Se Sivillovbokutvalgets uttalelse referert i Ot.prp.nr. 13 (1964-65) side 19.» (min kursivering).

Dommen gir uttrykk for en selvstendig interesseavveining av oppløsningens rimelighet i forholdet mellom partene. I tiden etter domsavsigelsen utviklet det seg derfor en praksis om en selvstendig interesseavveining av partenes interesser, uavhengig av spørsmålet om det foreligger en «avtale» eller «serlege rettshøve».¹⁶⁹ Høyesterett viderefører avveiningen som en selvstendig vurdering i Rt. 2003 s. 819, der det avslutningsvis uttales at

«[j]eg kan ikke se at det er behov for en nærmere rimelighetsvurdering og avveining av partenes interesser, jf. Rt-1998-1933 på s. 1940.»¹⁷⁰

Etter dette har to sentrale høyesterettsdommer om oppløsning av sameie etter saml. § 15 stadfestet at det skal foretas selvstendig interesseavveining. En slik interesseavveining vil kunne avbøte på de negative konsekvenser det har for medeierne at en sameier krever oppløsning. I HR-2016-386-A avfeier imidlertid Høyesterett at det skal finne sted en rimelighetsvurdering ved vurderingen av saml. § 1 i relasjon til saml. § 15. Under henvisning til førstvoterendes uttalelse i Rt. 1998 s. 1933 uttalte Høyesterett i HR-2016-386-A at

«Kjeller Bil-dommen kan [...] forstås i den retning at en interesseavveining er et selvstendig vilkår ved vurderingen av om oppløsningsretten er avskåret. Det er i tilfelle et syn jeg ikke kan følge.»¹⁷¹

Som støtte for sitt syn viser førstvoterende til at

«de forarbeidsuttalelsene som førstvoterende her viser til, kom i en tilleggsutredning fra Sivillovbokutvalget om forholdet til selskapsretten. Uttalelsene er knyttet til

¹⁶⁹ Se bl.a. LF-1999-817, LB-2000-2201 og Rt. 2001 s. 653 K.

¹⁷⁰ Rt. 2003 s. 819 avsnitt 41.

¹⁷¹ HR-2016-386-A avsnitt 50.

grenseoppgangen mellom selskapsavtaler og sameieavtaler. Jeg kan for min del vanskelig se at dette har overføringsverdi til det spørsmål som vår sak gjelder.»¹⁷²

Gjennom disse uttalelsene slo Høyesterett enstemmig fast at det ikke skal foretas en selvstendig interesseavveining mellom partene i alminnelige sameieforhold.¹⁷³ Høyesteretts standpunkt må legges til grunn som gjeldende rett. Dette særlig fordi avgjørelsen retter opp i misforståelsen fra Rt. 1998 s. 1933 knyttet til sameielovens forarbeider om selskapsavtaler. Videre er avgjørelsen for øvig i tråd med Sivillovbokutvalgets vurdering av sameiernes ubetingede rett til å kreve oppløsning etter saml. § 15.¹⁷⁴ I tillegg ble avgjørelsen fattet under enstemmighet. En interesseavveining innenfor sameietilfellene vil videre kunne føre til en «uforutsigbarhet og være tvisteskapende på et område som berører mange».¹⁷⁵ Høyesteretts konklusjon i HR-2016-386-A er rettens siste standpunkt i spørsmålet, og må legges til grunn som gjeldende rett. Det skal følgelig ikke foretas en selvstendig interesseavveining av hensyn til de øvrige sameierne ved alminnelige sameieforhold.

3.5 Beviskrav ved saml. § 1 – presumsjon for at lovens normalordning gjelder?

Der retten skal ta stilling til om det foreligger en avtale eller et særlig rettsforhold som bringer forholdet utenfor sameieloven, aktualiseres spørsmålet om hvilket beviskrav som skal legges til grunn. Høyesteretts uttalelse i HR-2016-386-A om at det «må kreves klare holdepunkter for at lovens deklatoriske regler om oppløsning er fraveket»,¹⁷⁶ kan gi inntrykk av at Høyesterett introduserer en presumsjon om at sameielovens normalordning gjelder, ved at det stilles skjerpede krav til bevis. En slik løsning vil skille seg fra det alminnelige beviskravet i norsk rett, der den klare hovedregelen er at retten skal bygge på det faktiske forholdet som etter bevisene har en overvekt av sannsynlighet for seg.¹⁷⁷

Sameielovens ordlyd eller forarbeider gir ingen holdepunkter for at beviskravet skiller seg fra vanlige bevisregler i spørsmålet om det foreligger en avtale eller et særlig rettsforhold etter

¹⁷² HR-2016-386-A avsnitt 51.

¹⁷³ Avgjørelsen gir inntrykk av at en selvstendig interesseavveining fortsatt kan være aktuell i sameieforhold som grenser til selskapsretten.

¹⁷⁴ Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 10.

¹⁷⁵ HR-2016-386-A avsnitt 54.

¹⁷⁶ HR-2016-386-A avsnitt 43.

¹⁷⁷ Se bl.a. Rt. 2015 s. 1246 avsnitt 35, HR-2016-2579 avsnitt 33 og HR-2018-874-A avsnitt 11.

saml. § 1.¹⁷⁸ Dersom det oppstilles en presumsjon for at sameieloven skal gjelde, vil konsekvensen være at partene, i noen tilfeller, gis adgang til oppløsning der det etter en nærmere vurdering kunne vært grunnlag for at det forelå en avtale eller et særlig rettsforhold. I et slikt tilfelle gis bestemmelsen et faktisk gjennomslag som går lenger enn det rettslig sett er grunnlag for etter lovens ordlyd.¹⁷⁹

Selv om det ikke følger av lovteksten at beviskravet skal skjerpes, kan det i enkelte tilfeller oppstilles et skjerpet beviskrav på ulovfestet grunnlag.¹⁸⁰ For å fravike hovedregelen om alminnelig sannsynlighetsovervekt kreves det en særlig begrunnelse.¹⁸¹ Rettspraksis har blant annet vist at beviskravet har blitt skjerpet for de tilfeller der de personlige konsekvensene av en uriktig dom er større for den ene parten enn for den andre.¹⁸² Av interesse i denne sammenheng er Høyesteretts uttalelse i HR-2016-386-A om at et forbud mot oppløsning kan være

«et sterkt inngrep i sameiernes handlefrihet og deres mulighet for å finne rasjonelle løsninger i konfliktsituasjoner.»¹⁸³

Uttalelsen kan forstås slik at de personlige konsekvensene av en uriktig dom for sameieren som ønsker oppløsning, er større enn de negative konsekvensene det har for medeierne. En oppløsningssituasjon der spørsmålet er om en sameier kan fri seg fra et sameie, kan imidlertid vanskelig sammenlignes med de situasjoner der beviskravet skjerpes på dette grunnlag. Illustrerende er Rt. 1990 s. 1274, som gjaldt omsorgsovertakelse der et skjerpet beviskrav ble lagt til grunn. Høyesterett uttalte at

«hensett til inngrepets karakter er det etter min oppfatning grunn til å oppstille det strengere beviskrav justiskomiteen går inn for. Et uriktig vedtak som avskjærer enhver forbindelse mellom barnet og de biologiske foreldre er vesentlig mer alvorlig enn en uriktig avgjørelse som opprettholder forbindelsen.» (s. 1279)

Avgjørelsen illustrerer at et skjerpet beviskrav først konstateres der de personlige konsekvensene er av en viss alvorlighet, slik at enhver negativ konsekvens ikke kan medføre at

¹⁷⁸ Sml. lov 17. juli 1992 nr. 100 om barneverntjenester (barnevernloven – bvl.) §§ 4-12 første ledd bokstav d og 4-21 første ledd der lovteksten bestemmer at det må være «overveiende sannsynlig» for at vilkåret er oppfylt.

¹⁷⁹ Nordtveit (2015) s. 669.

¹⁸⁰ Backer (2020) s. 342.

¹⁸¹ HR-2018-874-A avsnitt 13.

¹⁸² Se eksempelvis Rt. 1990 s. 1274.

¹⁸³ HR-2016-386-A avsnitt 39.

beviskravet skjerpes. Selv om et oppløsningsforbud vil ramme sameieren negativt, er det ikke holdepunkter for at et slikt forbud vil ramme sameierne i tilstrekkelig alvorlig grad.

Om beviskravet er skjerpet har særlig blitt vurdert i relasjon til om det foreligger et særlig rettsforhold etter lignende deklarasjonsbestemmelser som sameieloven § 1.¹⁸⁴ Avgjørelsene gir veiledning til spørsmålet om beviskravet der det skal tas stilling til om det foreligger et særlig rettsforhold som fraviker en deklarasjonslov.¹⁸⁵ I Rt. 2012 s. 1345 slo Høyesterett fast at det gjelder et krav om alminnelig sannsynlighetsovervekt for at det foreligger et særlig rettsforhold etter vannressursloven § 13. I vurderingen ble det særlig vist til Rt. 1924 s. 693, der Høyesterett hadde lagt til grunn at unntak fra vannressursloven § 13 enten måtte følge av

«uttrykkelige bestemmelse [...] eller ifølge avgjørende omstendigheter kan *klarlig* skjønnes at ville ha været ment undlatte.»¹⁸⁶ (min kursivering)

Uttrykket «klarlig» viste at det kreves et klart grunnlag for at det foreligger et særlig rettsforhold, hvilket har klare likhetstrekk til kravet om «klare holdepunkter» for å fravike sameieloven i HR-2016-386-A. Flertallet i Rt. 2012 s. 1345 uttalte at selv om uttrykket «klarlig» kan «indikere et skjerpet beviskrav», var det «vanskelig å legge stor vekt på dette».¹⁸⁷ Etter en vurdering av rettspraksis om beviskravet kom flertallet til at

«alminnelig sannsynlighetsovervekt er tilstrekkelig også på dette området. Men tilbakehold av vannrettighetene kan ikke anses sannsynliggjort gjennom løse antakelser eller påstander. Det må foreligge konkrete og påvisbare forhold som viser at rettighetene ikke fulgte med ved overdragelse eller utskiftning.»¹⁸⁸

Flertallets vurdering viser at kravet om at bevisene må være klare knytter seg til kvaliteten av bevisene, og ikke til et skjerpet beviskrav. Avgjørelsen gir grunnlag for å si at tilsvarende må gjelde for kravet om «klare holdepunkter» i HR-2016-386-A. Av den grunn må kravet om «klare holdepunkter» knytte seg til hvilke forhold som kan utgjøre bevis for at det foreligger en avtale eller et særlig rettsforhold. At det gjelder et alminnelig beviskrav, ble videre slått fast i Rt. 2015 s. 59 avsnitt 28, i relasjon til om det foreligger en «avtale» som fraviker avhendingsloven § 3-6a.

¹⁸⁴ Nordtveit (2015) s. 669.

¹⁸⁵ Ibid. s. 670.

¹⁸⁶ Rt. 1924 s. 693 på s. 694.

¹⁸⁷ Rt. 2012 s. 1345 avsnitt 44.

¹⁸⁸ Ibid. avsnitt 48.

Etter dette er det klare utgangspunktet at det ikke gjelder et skjerpet beviskrav for at sameieloven, eller tilsvarende allmenne regelsett, skal anses fraveket på bakgrunn av et særlig rettsforhold.¹⁸⁹ Det sentrale er at hverken sameielovens ordlyd eller forarbeider gir holdepunkter for et skjerpet beviskrav, og videre at rettspraksis i tilstøtende lover har lagt til grunn at tilsvarende formulering som i HR-2016-386-A, ikke gir grunnlag for et skjerpet beviskrav. Høyesteretts uttalelse i HR-2016-386-A kan derfor ikke forstås som en presumsjon for at sameielovens normalordning gjelder, men heller som et krav knyttet til kvaliteten i bevisene. Dette vil trolig stille strengere krav til hvilke forhold som etter saml. § 1 kan gi grunnlag til å fravike saml. § 15.

¹⁸⁹ Nordtveit (2015) s. 673.

4 Dekningsprinsippet som begrensning for oppløsning gjennom salg

4.1 Dekningsprinsippet ved oppløsningsalg

I et sameie er det adgang for sameierne til å stifte pant i sameiegjenstanden som en helhet, og den enkelte sameier kan stifte pant i egen ideell andel, jf. panteloven § 2-1.¹⁹⁰ Tilsvarende gjelder for ektefeller i sameie.¹⁹¹ Der sameiet er pantsatt, oppstår problemstillingen om hvilken betydning det har for adgangen til oppløsning etter saml. § 15.

Der sameiet ikke kan deles «uten skade», hvilket ofte er tilfellet for fast eiendom, følger realisasjonsmåten av tvangsfullbyrdelsesloven.¹⁹² I tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 heter det at for at en begjæring om tvangssalg skal tas til følge, må alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens dekkes fullt ut. Bestemmelsen gir uttrykk for dekningsprinsippet, og gjelder tilsvarende ved oppløsning av sameie gjennom salg.¹⁹³ Prinsippet innebærer at det minste budet som kan godtas ved salget må dekke både de pengeheftelser som hviler på tingen som en helhet, og de heftelser som påhviler parten til den sameier som har krevd oppløsning.¹⁹⁴

Dekningsprinsippets anvendelse i sameieforhold innebærer derfor at, for det tilfellet der det hviler fellespant (helpant) på sameiegjenstanden til sameier A, B og C, må denne dekkes av salgssummen. Videre innebærer det at der A har pantsatt sin del (delpant), og det er A som krever oppløsning, må salgssummen også dekke det krav som påhviler hans del. Der sameier B har pantsatt sin ideelle del, vil ikke dekningsprinsippet sikre dekning for Bs panthavere dersom A krever oppløsning. Dette fordi dekningsprinsippet ikke strekker seg til å verne om panthavere i de øvrige sameiernes ideelle deler.

Panthavere i sameieparter må derfor respektere den enkeltes sameiers rett til å kunne kreve oppløsning av sameie.¹⁹⁵ At dekningsprinsippet ikke krever at det gis full dekning i de øvrige sameiernes parter, er rimelig. Hvis så hadde vært tilfelle hadde en sameier, ved å pantsatte sin

¹⁹⁰ Lov 08. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven – pantel.).

¹⁹¹ Lødrup og Sverdrup (2016) s. 133.

¹⁹² Se oppgavens pk. 2.2.2 om gjennomføringsmåten av oppløsning.

¹⁹³ Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 327.

¹⁹⁴ NUT 1959: 4 Rådsegn 4 s. 14.

¹⁹⁵ Nordtveit (1992) s. 771.

del for mer enn den reelle verdien av parten, hatt mulighet til å avskjære de øvrige sameiernes mulighet til å kreve oppløsning.¹⁹⁶

Fordi tilstrekkelig ivaretagelse av dekningsprinsippet er en forutsetning for at begjæring om tvangssalg tas til følge,¹⁹⁷ vil det forhold at dekningsprinsippet ikke er ivaretatt kunne medføre at en sameier ikke har adgang til å kreve oppløsning. Dekningsprinsippet etter tvangsl. § 11-20 har derfor en sentral rolle ved oppløsning av sameie etter saml. § 15, og kan utgjøre en viktig begrensning.

4.2 Betydningen av panthaverens adgang til å begjære tvangssalg av sameie

Etter tvangsl. § 11-1 første ledd har panthavere med pant i en sameieandel adgang til å kreve tvangssalg for å realisere sitt krav. Samtidig har en sameier etter saml. § 15 til enhver tid rett til å kreve oppløsning av sameiet. I spenningsforholdet mellom panthaverens rett til å kreve tvangssalg og sameierens rett til å kreve oppløsning, kan det oppstå spørsmål om en sameier kan kreve oppløsning av sameie etter saml. § 15 der en panthaver allerede har krevd tvangssalg i en ideell del etter tvangsl. § 11-1. Spørsmålet er ikke løst i sameieloven eller tvangsfullbyrdelsesloven, men det uttales i forarbeidene til tvangsfullbyrdelsesloven at det avgjørende må være om en «oppløsning av sameiet vil føre til en urimelig fortrensel av panthaverens rett til dekning».¹⁹⁸

Dersom tvangssalgsbegjæringen gjelder delen til sameieren som ønsker oppløsning av sameiet etter saml. § 15, vil panthaveren i de fleste tilfeller være tjent med at sameiet oppløses. Gjennom dekningsprinsippet vil panthaveren være sikret at vedkommende sin del dekkes fullt ut. En oppløsning av sameiet vil da ikke føre til en urimelig fortrensel av panthaverens rett til dekning. Det kan derfor være aktuelt for panthaveren å trekke tilbake begjæringen om tvangssalg, og få kravet dekket gjennom oppløsningssalget.¹⁹⁹

Det vil derimot kunne føre til en urimelig fortrensel av panthaverens rett til dekning der en annen enn skyldneren krever sameiet oppløst. Dette fordi dekningsprinsippet i sameieforhold ikke sikrer at medeieres krav fullt ut blir dekket. Det vil da være mindre aktuelt å trekke

¹⁹⁶ Nordtveit (1992) s. 772.

¹⁹⁷ Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 første ledd.

¹⁹⁸ Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 166; Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 220.

¹⁹⁹ Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 166.

begjæringen om tvangssalg tilbake, siden det er usikkert om panthaveren er sikret dekning for sitt krav gjennom salget.²⁰⁰ Situasjonen er følgelig at det foreligger både et oppløsningssalg og et tvangssalg av en ideell del, og spørsmålet er så hvilket av disse som er først i tid.²⁰¹

En mulig løsning på spørsmålet ble drøftet av Justis- og politidepartementet i forarbeidene til tvangsfullbyrdelsesloven, der det ble vist til adgangen til å kreve et tvangssalg av en ideell del utvidet.²⁰² Utvidelse av tvangssalg av en ideell del følger av tvangsl. § 11-18, der det fremgår at retten «kan» beslutte at «salget skal omfatte hele formuesgodet». En panthaver vil da, gjennom utvidelsen, få dekket sitt krav. I mangel på andre rettskilder, må departementets vurdering trolig legges til grunn. Dette støttes ytterligere av at de øvrige sameierne, på tilsvarende måte som ved oppløsning, sikres gjennom forkjøpsrett.²⁰³

Avslutningsvis kan det, på generelt grunnlag, nevnes at et oppløsningsforbud har betydning for om et tvangssalg kan utvides etter tvangsl. § 11-18.²⁰⁴ Av bestemmelsen fremgår det at et tvangssalg kun kan utvides dersom det er gitt samtykke av «saksøkte eller en annen sameier som har rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg». Ordlyden av «rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg» viser til sameieloven § 15,²⁰⁵ og innebærer at det ikke kan foreligge en «avtale» eller «serlege rettshøve» til hinder for oppløsning. Illustrerende er LB-2004-39672 der en sameier bestred utvidelse av tvangssalget etter tvangsl. § 11-18 med den begrunnelse at oppløsning var avskåret mellom partene. Lagmannsretten konkluderte med at tvangssalget kunne utvides, da det ikke var holdepunkter for et oppløsningsforbud.

²⁰⁰ Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 166.

²⁰¹ l.c.

²⁰² l.c.

²⁰³ Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23; Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 166.

²⁰⁴ Falkanger, Flock og Waaler mfl. (2018) s. 633.

²⁰⁵ l.c.

5 Avsluttende bemerkninger

Avhandlingens primære formål har vært å utpensle innholdet i saml. § 1, og fastsette terskelen for at et oppløsningskrav settes til side som følge av lovens deklarasjon utgangspunkt. Gjennomgangen har vist at sameiere etter saml. § 15 fortsatt har en ensidig rett til å kreve oppløsning av et eksisterende sameieforhold. Det interessante er at vurderingene underveis har vist at oppløsningsretten på en rekke punkter praktiseres mer vidtgående enn lovteksten isolert gir uttrykk for. Særlig interessant er motsetningsforholdet mellom lovteksten og lovens forarbeider. Mens lovteksten i saml. §§ 15 og 1 klart legger til grunn at oppløsningsretten er deklarasjon på lik linje som øvrige bestemmelser i loven, gir forarbeidene inntrykk av at oppløsningsretten står i en særstilling.²⁰⁶

Videre har rettspraksis videreutviklet og kartlagt oppløsningsretten i tiden etter vedtakelsen av sameieloven i 1965. Høyesterettsdommen inntatt i HR-2016-386-A har blitt særlig vektlagt for å besvare sentrale deler av oppgavens tema. Det forhold at dommen er relativt ny, og at Høyesterett enstemmig har tatt stilling til oppløsningssituasjonen i et alminnelig sameie, gir avgjørelsen stor rettskildemessig vekt. På et overordnet plan gir Høyesteretts argumentasjon en klar indikasjon på en høy terskel for oppløsning. Særlig kravet om «klare holdepunkter» for at lovens deklarasjon regel om oppløsning er fraveket, gir grunnlag for en slik forståelse. Allerede nå ser vi at rettsanvendere i tiden etter høyesterettsavgjørelsen oppstiller kravet om «klare holdepunkter», og utviser forsiktighet med å fravike oppløsningsretten på bakgrunn av dette.²⁰⁷ Med tiden kan konsekvensen bli økt avstand mellom lovteksten, som i utgangspunktet tilsier at oppløsningsretten fullt ut er deklarasjon, og hvordan oppløsningsretten vurderes i praksis.

Høyesteretts introduksjon av kravet om «klare holdepunkter» kan videre ha betydning for oppløsningsterskelen i tiden fremover. Særlig interessant er de tilfeller der partene muntlig har avtalt at sameiet er uoppløselig. Det stilles ingen generelle formkrav til avtaler i norsk rett,²⁰⁸ og ordlyden i saml. § 1 skiller ikke mellom skriftlige og muntlige avtaler. Kravet om tilstrekkelige holdepunkter for fravikelse av oppløsningsretten kan imidlertid vanskelig oppnås i de tilfeller der avtalen mellom partene er muntlig, fordi det ofte er få bevis som kan

²⁰⁶ Se drøftelsen om forarbeidene i pk. 3.1.

²⁰⁷ Se eks. LA-2018-46345, LB-2020-118220 og LB-2021-75410.

²⁰⁸ HR-2017-971-A avsnitt 36.

underbygge den.²⁰⁹ For å sikre forutberegnelighet på et område som berører mange kan det, i lys av kvalitetskravet i HR-2016-386-A, være hensiktsmessig at det oppstilles et skriftlighetskrav for de sameieavtaler som er ment til å fravike oppløsningsretten i sameieloven § 15.

Det kan være vanskelig å gi en klar konklusjon på hvilke krav som i praksis stilles til en «avtale», eller hvilke forhold som kan utgjøre «serlege rettshøve» i saml. § 1. Et særpreg ved den rettslige reguleringen av oppløsningstilfellene er at, selv om sameieloven er en allmenn lov, avhenger oppløsningsretten av hvilken sameietype det er tale om.²¹⁰ Som vi har sett i avhandlingens punkt 3.3.2. kan oppløsningsretten mellom ektefeller stille seg annerledes enn sameie mellom søsken, og sameie til et forretningsbygg vil skille seg fra sameie i en familiehytte. For sameieparter kan det være vanskelig å skaffe seg den tilstrekkelige oversikt over et slikt fragmentert rettskildebilde, og grensen mellom de ulike sameieformene kan være vanskelige å fastslå i praksis.²¹¹ Av samme grunn må spørsmålet om oppløsningsretten i saml. § 15 er fraveket vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, etter en vurdering av hvilket sameieforhold det er tale om.

En analyse og vurdering av rettspraksis, sammenholdt med lovens forarbeider, etterlater likevel inntrykk av at lovteksten står alene om at oppløsningsretten fullt ut er deklarasjonsrett. For at sameieloven bedre reflekterer det som antas å være dagens rettsstilstand etter utviklingen i rettspraksis, kan det reises spørsmål ved om det er behov for en presisering av oppløsningsterskelen i lovteksten. En slik presisering kan være i tråd med formålet med sameieloven om å gjøre det lettere for folk å gjøre seg kjent med gjeldende regler, og gjennom dette vurdere behovet for en særskilt avtale.²¹² En mulig løsning kan være å innta en formulering om at det kreves et klart grunnlag for å fravike oppløsningsretten i saml. § 15:

«Når det ikkje er klart grunnlag for anna, har kvar av sameigarane rett til å få sameiga oppløyst etter varsel med rimelig frist.»

²⁰⁹ LG-2007-177166

²¹⁰ Nordtveit (1992) s. 781.

²¹¹ I.c.

²¹² Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 18.

Litteraturliste

Norske lover og forskrift

Lover

Norske Lov	Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov (Norske Lov – NL)
Grunnloven	Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven – Grl.)
Avtaleloven	Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven – avtl.)
Grannelova	Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.)
Sameieloven	Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova – saml.)
Odelsloven	Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova – odl.)
Panteloven	Lov 08. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven – pantel.)
Husstandsfellesskapsloven	Lov 04. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører (husstandsfellesskapsloven – husfskl.)
Ekteskapsloven	Lov 04. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven – el.)
Tvangsfullbyrdelsesloven	Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven – tvangsl.)

Barnevernloven	Lov 17. juli 1992 nr. 100 om barneverntjenester (barnevernloven – bvl.)
Jordlova	Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova – jl.)
Menneskerettsloven	Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven – mrl.)
Vannressursloven	Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven – vrl.)
Arbeidsmiljøloven	Lov 17. juni 2005 nr. 62 om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven – aml.)
Tvisteloven	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven – tvl.)
Jordskifteloven	Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskifteloven – jskl.)
Eierseksjonsloven	Lov 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven – eiersl.)
Arveloven	Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven)

Forskrift

Forskrift til sameieloven	Forskrift 25. mai 1966 nr. 8701 til sameigeloven § 15 fjerde ledd
---------------------------	---

Internasjonale konvensjoner

EMK	Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, 4 November 1950 (entered into
-----	---

force 3 September 1953)

(Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen –
EMK)

Forarbeider

NUT 1959: 4 Rådsegn 4

NUT 1959: 4 Rådsegn 4 – Om sameige

Ot.prp. nr. 13 (1964-1965)

Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) – Om lov om sameige

NOU 1980: 50

NOU 1980: 50 Samliv utan vigsel – Om enkelte
lovregler i tilknytning til samliv utan vigsel («papirløse
ekteskap»)

Ot.prp. nr. 5 (1982-1983)

Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) – Om lov om endringer i
avtaleloven 31 mai 1918 nr 4, m.m. (generell
formuerettslig lempingsregel)

NOU 1987: 30

NOU 1987: 30 Innstilling til ny ekteskapslov – del II

Ot.prp. nr. 65 (1990-1991)

Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) – Om lov om
tvangsfullbyrding og midlertidig sikring
(tvangsfullbyrdingsloven)

NOU 2003: 26

NOU 2003: 26 Om odels – og åsetesretten

Prop. 128 L (2012-2014)

Prop. 128 L (2012-2014) – Endringer i odelslova

Prop. 39 L (2016-2017)

Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner
(eierseksjonsloven)

Norske rettsavgjørelser

Høyesterett

Rt. 1924 s. 693 A

Rt. 1973 s.1176 A

Rt. 1975 s. 220 A

Rt. 1983 s. 1544 U

Rt. 1987 s. 1092 A
Rt. 1988 s. 217 U
Rt. 1988 s. 349 U
Rt. 1990 s. 1274 A
Rt. 1994 s. 1020 U
Rt. 1998 s. 926 U
Rt. 1998 s. 1933 A
Rt. 2001 s. 653 U
Rt. 2001 s. 716 A
Rt. 2003 s. 819 A
Rt. 2012 s. 808 A
Rt. 2012 s. 1345 A
Rt. 2013 s. 769 A
Rt. 2015 s. 59 A
Rt. 2015 s. 1246 A
HR-2016-386-A
HR-2016-1447-A
HR-2016-2579-A
HR-2017-971-A
HR-2018-874-A

Lagmannsrettene

LB-1999-3714 (Borgarting lagmannsrett)
LB-2000-2201 (Borgarting lagmannsrett)
LH-2001-1099 (Hålogaland lagmannsrett)
LE-2004-12871 (Eidsivating lagmannsrett)
LB-2004-39672 (Borgarting lagmannsrett)
LA-2005-65687 (Agder lagmannsrett)
LG-2007-177166 (Gulating lagmannsrett)
LA-2010-110069 (Agder lagmannsrett)
LB-2011-60187 (Borgarting lagmannsrett)
LB-2011-68529 (Borgarting lagmannsrett)
LA-2013-190980 (Agder lagmannsrett)

LB-2014-68513 (Borgarting lagmannsrett)
LA-2017-71346 (Agder lagmannsrett)
LH-2017-169478 (Hålogaland lagmannsrett)
LA-2018-96358 (Agder lagmannsrett)
LA-2018-46345 (Agder lagmannsrett)
LB-2020-118220 (Borgarting lagmannsrett)
LG-2020-167588 (Gulating lagmannsrett)
LB-2021-75410 (Borgarting lagmannsrett)

Tingrett

RG 2002 s. 536 (Tønsberg tingrett)

Juridisk litteratur

Bøker

Backer (2020)	Backer, Inge Lorange, <i>Norsk sivilprosess</i> , 2. utg., Universitetsforlaget 2020.
Falkanger og Falkanger (2016)	Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger, <i>Tingsrett</i> , 8. utg., Universitetsforlaget 2016.
Giertsen (2014)	Giertsen, Johan, <i>Avtaler</i> , 3. utg., Universitetsforlaget 2014.
Giertsen (2021)	Giertsen, Johan, <i>Avtaler</i> , 4. utg., Universitetsforlaget 2021.
Hagstrøm (2011)	Hagstrøm, Viggo, <i>Obligasjonsrett</i> , 2. utg., Universitetsforlaget 2011.
Høgberg (2006)	Høgberg, Alf Petter, <i>Kontraktstolkning</i> , 1. utg., Universitetsforlaget 2006.

- Irgens-Jensen og Knoph (2019) Irgens-Jensen, Harald (red.) og Ragnar Knoph, *Knophs oversikt over norsk rett*, 15. utg., Universitetsforlaget 2019.
- Lødrup og Sverdrup (2016) Lødrup, Peter og Tone Sverdrup, *Familieretten*, 8. utg., Calax AS 2016.
- Nordtveit (2015) Nordtveit, Ernst, «Høgsteretts rolle ved utvikling av rettar til fast eigedom», i *Lov, sannhet, rett: Norges Høyesterett 200 år*, Tore Schei, Jens Edvin A. Skoghøy og Toril M. Øie (red.), Universitetsforlaget 2015, s. 765-801.

Elektronisk utgivelse

- Falkanger, Flock og Waaler mfl. (2018) Falkanger, Thor, Hans Flock, Thorleif Waaler, Vibeke Irene Løvold og Christopher Haugli Sørensen, *Tvangsfullbyrdelsesloven*, 5. utg., Universitetsforlaget 2018, Juridika.no (lest 15. oktober 2021).

Juridiske artikler

- Fosmark (2016) Fosmark, Per Racin, «Oppløsning av sameie etter sameieloven § 15 – Høyesterettsdom 18. februar 2016 (HR-2016-386-A), *Nytt i privatretten* nr. 2 2016, s. 10-12.
- Nordtveit (1992) Nordtveit, Ernst, «Oppløsning av sameige», *Tidsskrift for Rettsvitenskap* 1992, s. 705-785.
- Terjesen (2013) Terjesen, Kjersti Lovise, «Oppløsningsretten etter sameieloven § 15», *Tidsskrift for eiendomsrett* 2013, s. 21-43.

Nyhetsartikler

Andersen (2021)

Elise Rønnevig Andersen, «Tilbyr rom i kollektiv for 1,6 millioner: - Stiller spørsmål ved om det er lovlig», Verdens Gang (VG), 24. mars 2021, <https://www.vg.no/nyheter/i/9O8K15/tilbyr-rom-i-kollektiv-for-16-millioner-stiller-spoersmaal-ved-om-det-er-lovlig>, (lest 20. november 2021).

Christensen (2021)

Henning Christensen, «Nå kjøper flere bolig sammen», Finansavisen, 6. april 2021, <https://finansavisen.no/nyheter/bolig/2021/04/06/7651748/na-kjoper-flere-bolig-sammen>, (lest 24. oktober 2021).

Uttalelse fra institusjon

Statistisk sentralbyrå (2021)

Statistisk sentralbyrå (SSB), *Andelen samboere fortsetter å øke*, 21. januar 2021, <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/andelen-samboere-fortsetter-a-oke>, (lest 24. november 2021).