

SAMEIE



FORORD

Denne brosjyren er utgitt av Juridisk rådgivning for kvinner (JURK). JURK er et studentdrevet rettshjelpetiltak som gir gratis juridisk rådgivning til alle som definerer seg som kvinner.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at brosjyren kun tar for seg enkelte hovedpunkter i forbindelse med etablering, råderett over og opphør av sameie. Vi vil derfor råde leseren til å søke juridisk bistand der særlig vanskelige spørsmål oppstår. Et sameieforhold kan få store økonomiske konsekvenser for partene, og man bør være sikker på at gjeldende regler blir fulgt.

JURK vil takke våre faglige veiledere Tone Sverdrup og Tore Bråthen ved Universitetet i Oslo for god hjelp.

Brosjyren er utgitt med støtte fra Barne- og likestillingsdepartementet, Lovsamlingsfondet og Advokatforeningen.

JURK tar forbehold om regelendringer i tiden etter publisering.

Vi takker for gode innspill fra øvrige medarbeidere i JURK.

Oslo, desember 1996

Marit Gåseidnes
Helle Devik Haugseter
Christin Ruud Pedersen
Gry Margrethe Singsaag

Brosjyren er revidert i oktober 2017 av Mathilde Mehren

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0 Innledning.....	3
1.1 Brosjyrens formål	3
1.2 Hva er sameie?.....	3
2.0 Hvordan sameie oppstår	4
2.1 Generelt om sameie og hvordan sameie oppstår.....	4
2.2 Avtale.....	4
2.3 Arv og gave.....	5
2.4 Tilfeldig sameie	5
3.0 Hvordan sikre sin sameiepart	5
3.1 Fast eiendom.....	5
3.2 Løsøre og rettigheter.....	6
4.0 Råderett i sameie	7
4.1 Faktisk råderett	7
4.2 Juridisk råderett	8
5.0 Forkjøpsrett	8
5.1 Når oppstår forkjøpsretten?	8
5.2 Hvordan gjøre forkjøpsretten gjeldende?	9
5.3 Løsningssum.....	10
6.0 Vedlikeholdsplikt i sameie	10
6.1 Ansvar for vedlikehold	10
6.2 Kostnadsfordeling.....	10
7.0 Opphør av sameie.....	11
7.1 Generelt om opphør av sameie	11
7.2 Oppløsning av sameie.....	11
7.3 Utløsning av sameier	12

1.0 Innledning

1.1 Brosjyrens formål

Vårt mål med denne brosjyren er å gi en kortfattet fremstilling av juridiske spørsmål som kan oppstå når to eller flere eier en ting sammen. Formålet med brosjyren er å gjøre leseren i stand til å se hovedproblemene som kan oppstå i den forbindelse, og å gjøre leseren bevisst på sine rettigheter. Brosjyren vil vise hvordan et sameie kan etableres, hvordan sameieren kan råde over sameietingen mens sameiet består og hvordan sameiet kan oppløses.

Brosjyren behandler ikke de spesielle reglene som gjelder for sameie mellom ektefeller og samboere. Dersom du ønsker det, kan du ta kontakt med JURK som har brosjyrer som omhandler disse problemstillingene.

1.2 Hva er sameie?

Sameie foreligger der to eller flere personer eier en ting sammen. Sameietingen kan være en fysisk gjenstand eller en rettighet, for eksempel et hus, et pengekrav eller en bruksrett. Sameieren kan være en naturlig person, et selskap eller en annen sammenslutning. Sameierne trenger ikke eie like store deler.

Sameierne eier en *ideell* andel av sameietingen, ikke en bestemt del av den. Det kan likevel avtales at sameierne avtaler bruksdeling seg i mellom, for eksempel at den ene sameieren skal ha bruksrett til den ene halvparten av en tomannsbolig.

Sameierne har i utgangspunktet samme rett til å råde

over sameietingen. Forholdet til de andre sameierne begrenser likevel den enkeltes råderett over sameiet.

Sameieloven (saml.) § 1 Den sentrale loven om sameie er sameieloven (lov av 18. juni 1965 nr.6). Avtaler som sameierne har inngått seg i mellom går foran lovens bestemmelser.

2.0 Hvordan sameie oppstår

2.1 Generelt om sameie og hvordan sameie oppstår

Et sameie kan oppstå på flere forskjellige måter. I dette kapittelet vil det gjøres rede for noen av dem.

Det kan også være tvil om et sameie overhode er oppstått. For å finne ut hvorvidt en gjenstand er i sameie, må man tolke stiftelsesgrunnlaget og partenes opptreden med hensyn til gjenstanden.

Saml. § 2 Dersom ikke annet er avtalt, eller fremgår på annen måte, antas det at sameierne eier like stor andel hver. I sameier som har oppstått ved felles erverv av sameietingen, for eksempel i samboerforhold, vil hvor mye den enkelte har bidratt til ervervet kunne gi grunnlag for fastsetting av sameiepartene. For eksempel vil den som har ytt det største økonomiske bidraget kunne få en tilsvarende større del. Det kreves likevel klar dokumentasjon for ulik innsatts for at man skal fravike likedelingsregelen.

2.2 Avtale

Sameie kan for det første oppstå ved inngåelse av en avtale. Dette kan være tilfelle der man går sammen om å kjøpe en gjenstand som man skal eie sammen.

Et annet tilfelle er der den ene parten i utgangspunktet eier tingen alene, men så inngår avtale med den annen part om at også denne skal ha en sameiepart. Sameieparten kan gis som gave, eller mot vederlag.

2.3 Arv og gave

Også en utenforstående tredjemann kan bestemme at en ting skal være i sameie mellom bestemte personer. «Tredjemann» er en person som ikke er en direkte part i sameieforholdet, og som heller ikke skal være sameier. Dette er tilfelle ved arv og gave.

Foreldre kan for eksempel testamentere eller gi bort familiehytta til barna i fellesskap. Der hytta ikke er disponert over i testamentet kan barna avtale seg i mellom at hytta skal være i sameie (se ovenfor under 2.2).

2.4 Tilfeldig sameie

Sameie kan også oppstå uten at dette er planlagt. Denne formen for sameie er vanlig mellom ektefeller og samboere. Erverv av gjenstander vil her ofte være et resultat av det økonomiske fellesskapet som eksisterer mellom partene. Det er skjedd en sammenblanding av økonomien, slik at det er umulig å fastslå hvem som faktisk har stått for ervervet av gjenstanden. Denne kan da bli ansett for å være i sameie.

3.0 Hvordan sikre sin sameiepart

3.1 Fast eiendom

Rettigheter i fast eiendom kan tinglyses. Dette betyr at

rettighetene registreres i et offentlig register som kalles grunnboken. Grunnboken viser hvem som er eier av eiendommen, samt hvilke rettigheter, plikter eller panteheftelser som er registrert på eiendommen. Den grunnboken utpeker som eier kalles hjemmelshaver.

Opplysningene i grunnboken er tilgjengelige for alle, og finnes på Kartverkets nettsider: www.kartverket.no

For å hindre at en sameier disponerer over hele eiendommen, for eksempel selger den, kan sameieren som ikke står som hjemmelshaver tinglyse sin rettighet. Når en rettighet tinglyses får den rettsvern. Det betyr at den også er bindende for tredjemenn, ikke bare mellom sameierne. For å få tinglyst sin rettighet, må man ha en skriftlig avtale om sameieparten.

3.2 Løsøre og rettigheter

Noen rettigheter i løsøre kan registreres i Løsøreregisteret. Disse får rettsvern ved registreringen.

Løsøre som ikke kan registreres i noe register, for eksempel smykker og kunst, kan det være praktisk vanskelig å sikre sin sameiepart i. Et alternativ vil være å opprette en gyldig avtale mellom partene.

Formuesforholdet mellom ektefeller kan reguleres i en ektepakt. Denne må tinglyses for å ha rettsvern mot tredjemenn.

For sameierett i bankinnskudd, aksjer og andre verdipapirer gjelder det spesielle rettsvernsregler. Vi anbefaler deg å ta kontakt med banken for å få hjelp til registrering av sameieparten i denne typen løsøre.

4.0 Råderett i sameie

4.1 Faktisk råderett

Med faktisk råderett menes arten og omfanget av sameierens råderett.

Hvilken faktisk råderett sameieren har må avgjøres ut i fra en tolkning av en eventuell avtale for bruken, partenes forutsetninger bruksutøvelse eller praksis eller sedvane for hva slags bruk som kan utøves.

Saml. § 3

Dersom ikke rammene for bruken kan fastlegges gjennom tolkning, må man falle tilbake på sameielovens regler. Der heter det at den enkelte sameier kun kan bruke tingen til det den er egnet til, vanlig brukt til eller annet som passer til tiden og forholdene. Dette betyr at det kan være tillatt å bruke sameietingen til noe annet enn det som opprinnelig var formålet, fordi tiden og forholdene har endret seg.

Ingen av sameierne kan bruke tingen mer enn det som tilsvarende sameiepart. Bruken må heller ikke skje på en slik måte at det er unødvendig eller urimelig til skade for de øvrige sameierne.

«Unødvendig» sikter til de tilfellene der bruken ikke har noe fornuftig formål eller der bruken blir gjort for å skade de øvrige sameiernes interesser.

Bruken vil være «urimelig» der den overstiger grensen for det man med rimelighet må tåle som sameier. Hva som er rimelig beror på hva som er vanlig ut i fra forholdene i det konkrete sameiet.

4.2 Juridisk råderett

Juridisk råderett innebærer blant annet retten til å selge eller pantsette sameieparten. Den juridiske råderetten kan være avtalt mellom partene eller fremgå forutsetningsvis. Dersom dette ikke er tilfelle, kommer reglene i sameieloven til anvendelse.

Avhendelse:

Saml. § 10

En sameier har rett til å avhende sameieparten sin. Dette betyr at sameieren kan selge hele eller deler av sameieparten til hvem han vil. Hun trenger ikke innhente de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameierne vil imidlertid ha forkjøpsrett (se nedenfor under 5.0).

En sameiepart som ligger til fast eiendom (realsameie) vil vanligvis bare kunne avhendes sammen med den faste eiendommen.

En sameiepart kan også overføres ved arv.

Andre juridiske disposisjoner:

Det vil vanligvis være tillatt for en sameier å leie bort sameieparten sin.

En sameier kan pantsette sameieparten uten samtykke fra de øvrige sameierne. Merk at det for ektefeller og samboere gjelder begrensninger i adgangen til å pantsette felles bolig.

5.0 Forkjøpsrett

5.1 Når oppstår forkjøpsretten?

Saml. § 11

De øvrige sameierne har forkjøpsrett når en sameiepart skifter eier. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende både

mot en ny og en eksisterende sameier. Forkjøpsretten blir aktuell ved enhver form for eierskifte: frivillig salg, gave, arv, tvangssalg osv.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor sameierens ektefelle, livsarving, fosterbarn som har samme stilling som livsarving eller noen annen som de to siste årene har tilhørt samme husstand som selgeren.

Sameielovens regler om forkjøpsrett suppleres av reglene i løsningsrettsloven (lov av 9. desember 1994 nr. 64).

5.2 Hvordan gjøre forkjøpsretten gjeldende?

Løsningsrett sloven (løysl.) § 11

En sameier som ønsker å selge kan fremsette et konkret tilbud til én eller flere av de øvrige sameierne (forhåndstilbud). Hvis dette tilbudet blir akseptert er sameieren bundet. Avslås tilbudet kan sameieparten selges uten at forkjøpsretten utøves. Dette forutsetter at salget skjer innen to år, eller på strengere vilkår enn i tilbudet.

Løysl. § 12 og § 13

Hvis forhåndstilbud ikke er gitt, må forkjøpsretten gjøres gjeldende skriftlig overfor både kjøper og selger, og innen seks måneder etter at sameieren som ønsker å kjøpe sameieparten fikk eller burde ha skaffet seg kunnskap om salget.

Tidligere eller ny eier kan sende skriftlig varsel til medeierne om at det må tas standpunkt til om forkjøpsretten skal brukes innen to måneder. Da vil to måneders-fristen gjelde.

Hvis mer enn én sameier ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må parten fordeles slik at forholdstallet mellom sameierne ikke endres.

5.3 Løsningssum

Løysl. § 19 Kjøpesummen blir den samme for en sameier som bruker forkjøpsretten som for en utenforstående kjøper, med mindre sameieparten åpenbart er underpriset.

Løysl. § 20 Kjøpesummen kan være fastsatt i en tidligere avtale mellom partene, typisk fra da sameiet oppsto. Hvis det er gått mer enn 10 år siden kjøpesummen ble fastsatt, eller det er skjedd særlig stor endring i prisforholdene, kan domstolene fastsette kjøpesummen med skjønn.

6.0 Vedlikeholdsplikt i sameie

6.1 Ansvar for vedlikehold

Saml. § 8 Alle sameierne har ansvar for vedlikehold av sameietingen, herunder at den ryddes og rengjøres etter bruk. Hva som kreves av vedlikehold beror på omstendighetene. Sameierne må i alle tilfeller opptre i samsvar med «god folkeskikk».

Sameierne skal i utgangspunktet treffe avgjørelser om vedlikehold, og finansiering av dette, i fellesskap. I mer kritiske situasjoner er sameieren gitt adgang til å opptre på egen hånd. Dette er tilfelle der sameieren må handle for å berge tingen fra skade eller ødeleggelse. Sameieren har likevel en plikt til å kontakte medeierne der dette kan skje uten forsinkelse og særlige kostnader.

6.2 Kostnadsfordeling

Saml. § 9 Faste eller nødvendige utgifter, for eksempel offentlige avgifter eller forsikringspremier, skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Andre utgifter fordeles bare på de sameierne som har nytte av dem.

Dette vil for eksempel være tilfelle for utgifter til vedlikehold av en vei som kun brukes av noen av sameierne.

7.0 Opphør av sameie

7.1 Generelt om opphør av sameie

Det kan være mange grunner til at sameiet opphører, for eksempel at sameiet var tidsbestemt eller at én av sameierne kjøper ut de øvrige.

7.2 Oppløsning av sameie

Saml. § 15

Så lenge noe annet ikke er avtalt, kan sameiet kreves oppløst av hver enkelt sameier. Det kreves ikke at sameieren begrunner hvorfor hun vil oppløse sameiet, men hun må gi de øvrige sameierne rimelig frist. Hva som er en rimelig frist må vurderes konkret i hver enkelt sak.

Hovedregelen er at oppløsning skal skje ved naturaldeling. Dette betyr at sameietingen deles mellom sameierne.

Dersom sameietingen er av en slik art at den ikke kan deles opp, for eksempel en enebolig, må oppløsning skje ved salg. De øvrige sameierne har forkjøpsrett.

Salget av sameietingen gjøres av namsmyndighetene etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Hvis en av sameierne har protestert mot salget, og denne protesten ikke er klart grunnløs, må den som ønsker å begjære tvangssalg skaffe seg tvangsgrunnlag. Dette gjøres vanligvis ved å bringe saken inn for tingretten og få dom

for å få sameiet oppløst.

Uenighet om hvor store sameieparter hver av sameierne eier er ikke til hindring for at tvangssalg kan skje. Det økonomiske oppgjøret, det vil si hvor stor andel av kjøpesummen hver av partene har krav på, kan bringes inn for tingretten hvis partene ikke blir enige.

7.3 Utløsning av sameier

Saml. § 13

Dersom en sameier misbruker sin juridiske eller faktiske rådighet i sameiet, kan de øvrige sameierne gå til sak for å få henne utløst. Det kreves at sameieren, til tross for advarsler, har disponert over eiendommen på en slik måte at det er til skade eller plage for de øvrige sameierne. Det er nok at kun én av de øvrige sameierne har blitt rammet, men ikke et hvert misbruk er tilstrekkelig. Det kreves varig misbruk som har fortsatt til tross for mer enn én advarsel. Misbruket kan heller ikke være bagatellmessig.

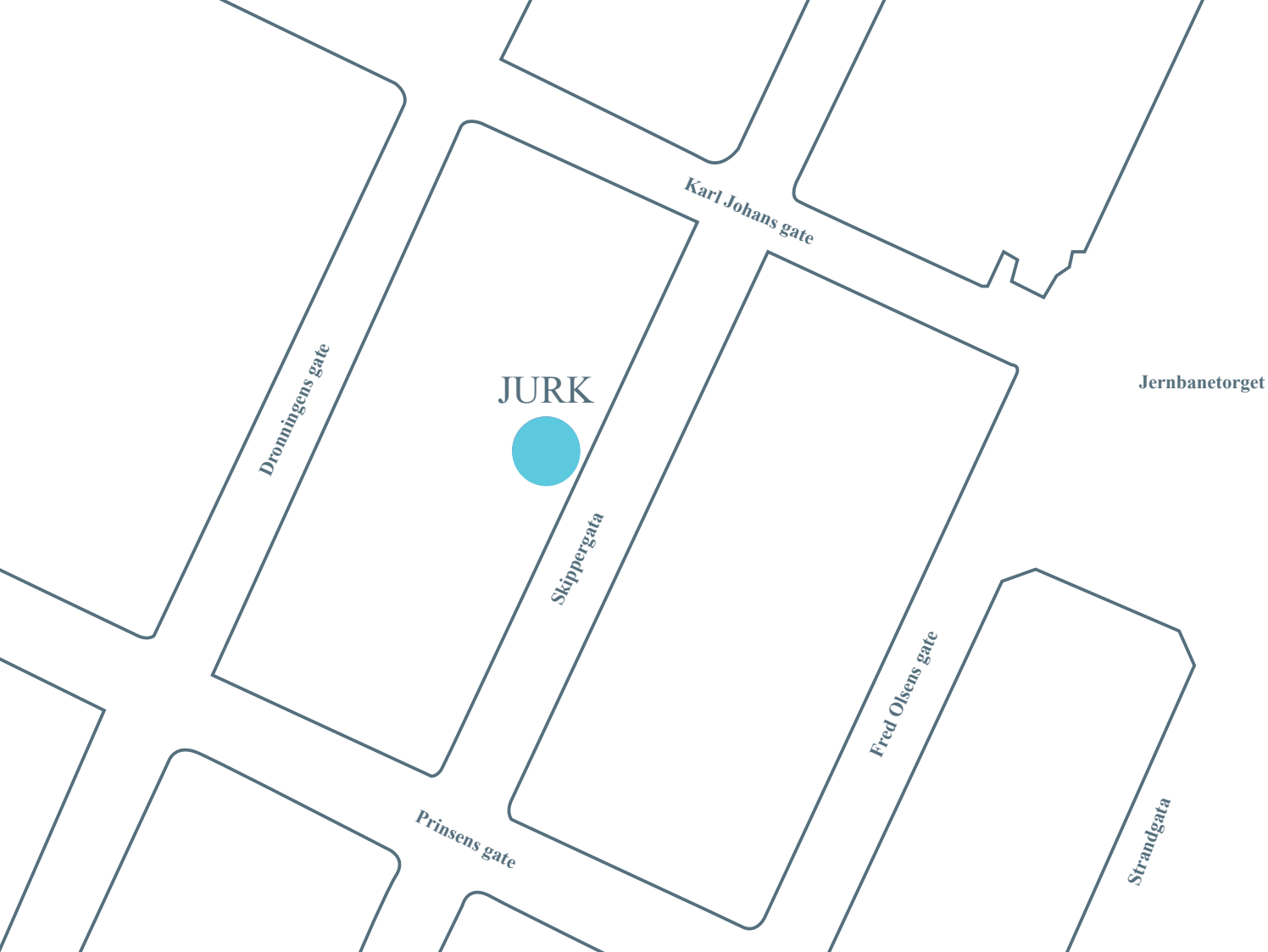
Hvis den enkelte sameier har brukt sameietingen på en måte som er unødvendig eller urimelig til ulempe for de øvrige sameierne (se foran under 4.1) vil det oppfylle lovens krav til misbruk. Beslutningen om å utløse en sameier tas av domstolene. Domstolene bestemmer også hvor stort vederlag sameieren skal få for å miste sameieparten sin.

JURK (Juridisk rådgivning for kvinner) gir gratis juridisk rådgivning til alle som definerer seg som kvinner. Du kan finne informasjon om oss på internettsiden: www.jurk.no

Vi tar imot nye saker: Mandag: kl. 12-15
Onsdag: kl. 09-12 og
kl. 17-20

Du kan også ringe oss på 22 84 29 50 eller komme til oss i Skippergata 23, 0154 Oslo.

Du kan alltid sende inn saken din til oss elektronisk! Det kan du gjøre på www.jurk.no → «Send oss din sak!»



KONTAKT OSS

**Telefon:
22 84 29 50**

**Adresse:
Juridisk rådgivning for kvinner
Skippergata 23
0154 Oslo**

www.jurk.no

