

Dag Stadheim

# **Sameieloven**

## Lovkommentar



Dag Stadheim

# **Sameieloven**

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige

## Lovkommentar

*Universitetsforlaget*

© H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) AS ved Universitetsforlaget, Oslo 2024

ISBN 978-82-15-04404-0

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget  
Postboks 508 Sentrum  
0105 Oslo

[www.universitetsforlaget.no](http://www.universitetsforlaget.no)

Omslagsdesign: ANTI / Erik Johan Worsøe Eriksen

Omslag: ottaBOK

Sats: ottaBOK

Trykk og innbinding: Livonia Print, Latvia

Boken er satt med: Times LT Std 10,5/12,5

Papir: 90 g Amber Graphic



# Forord

Sameieloven er nærmere 60 år gammel, og på denne lange tiden er det ikke blitt utgitt en eneste helhetlig kommentarutgave. Det var det som skapte interessen for å lage kommentarutgaven. Da arbeidet ble påbegynt, forstod jeg bedre hvorfor det ikke har kommet noen kommentarutgave i dette formatet tidligere.

Rettskildebildet består i hovedsak av domstolsavgjørelser og fragmentariske juridiske artikler som dypdykker i særskilte emner. Det er bare Thor Falkanger som har gitt en fremstilling av mer overordnet rettsteoretisk karakter. Det måtte derfor bli en del henvisninger til hans fremstilling av sameieloven.

Underveis i skapelsesprosessen har flere reagert på at fremstillingen omfatter svært gammel rettspraksis, og til og med underrettspraksis. Bakgrunnen for dette er dels at sameieloven bygger på enda eldre rettsregler, og at sameieloven regulerer svært praktiske forhold. De dommene som er beskrevet, er dommer som uansett alder eller rang illustrerer og/eller utdypet bestemmelsens virkeområde. De utgår når nyere rettspraksis erstatter dem.

En stor takk til Ernst Nordtveit som to ganger har gjennomgått deler av manuset og kommet med råd og høyst nødvendige korrigeringer.

Drøbak, 1. oktober 2024

*Dag Stadheim*



DEL 1

# Generelle bemerkninger om sameier og sameieloven





# 1 Oversikt over sameierettslige regler

Helt fra de eldste tider har det vært behov for å regulere situasjonen når noen eier noe sammen. Samfunns- og rettsutviklingen ledet til at vi fikk en generell lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameier (sameieloven). Denne loven er likevel fravikelig ved at bestemmelsene viker for andre avtalebestemmelser og rettsregler om sameieforhold. Dette følger av sameieloven § 1 2. ledd. Sameieloven viker for eksempel for særlige rettsforhold og de spesielle reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Andre lover kan også ha spesielle regler som gjelder sameieforhold, slik som lov om særlege råderettar over framand eigedom (servituttolva) av 29. november 1968.

Sameieloven regulerer ikke alle problemstillinger som kan oppstå i sameieforhold. Sameieloven har få regler om forholdet mellom sameierne og forholdet mellom sameierne og tredjepart. Noen forhold er regulert i spesiallover. Sameie i jordfellesskap blir for eksempel også regulert i lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23, sameie som oppstår ved hendelige eiendomsforhold, reguleres av lov om hendelege eigedomshøve av 10. april 1969 nr. 17, og sameie i ekteskaps- og husstandsforhold reguleres av henholdsvis ekteskapsloven av 4. juli 1991 nr. 47 og lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører av 4. juli 1995 nr. 45.

Når ikke alle forhold er løst i lovgivningen, er det viktig at de forhold som det er behov for å regulere, blir behandlet i en sameieavtale.

Sameieloven forutsetter at det er etablert et sameie. Sameieloven har ikke regler om vilkårene for stiftelse av sameier. Det gis derfor en fremstilling av dette i punkt 2.1 i den første delen av kommentarutgaven.

Mange tvister og mellommenneskelige forhold reguleres av mange forskjellige lover. De virker i samspill med hverandre ved at de regulerer forskjellige forhold som sammen gir de rettsregler som regulerer sameieforhold.

## 2 Stiftelse av sameier

### 2.1 Generelt om stiftelsesmåter og stiftelsesvilkår

Sameieloven forutsetter at det er stiftet et sameie. Sameieloven får anvendelse når sameiet har oppstått. Den regulerer ikke hvordan sameier oppstår.

Et sameie oppstår som følge av et rettsstiftende forhold. Et rettsstiftende forhold kan være en avtale, ekspropriasjon, som følge av jordskifteløsning eller en gavedisposisjon.

Et sameie kan også oppstå ved arv etter loven og etter et testament, jf. for eksempel RG-1983-123. Dommen er behandlet i punkt 2.4 i den første delen av kommentarutgaven og i punkt 22.13.7 og 22.13.14 i kommentarene til sameieloven § 14. Et slikt arvesameie kan for eksempel også bestå av innbo, løsøre og kontanter.

Sameie kan oppstå ved tilfeldig sammenblanding av to gjenstander, for eksempel når noen oppfører en bygning på en annens eiendom. Slike tilfeller reguleres av lov om hendelege eigedomshøve av 10. april 1969 nr. 17 § 2.

Ved inngåelse av et ekteskap og ved etablering av husstandsfellesskap kan det skapes et sameie, jf. ekteskapsloven av 4. juli 1991 nr. 47 og lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører av 4. juli 1995 nr. 45.

Et sameie kan oppstå ved hevd eller alders tids bruk. Dette har vært særlig aktuelt i jordsameier.

Det kan være vanskelig å avgjøre om en person er medeier i et sameie. Det sentrale ved vurderingen er om personen har opptrådt som sameier og blitt ansett som sameier av de øvrige sameierne. Personen har for eksempel utøvet jakt og fiske slik som sameierne gjør. Det trenger ikke å være avgjørende at personen ikke er blitt innkalt til og/eller ikke har deltatt på sameiermøter.

Gjennomgang av rettspraksis viser at det er en rekke forhold som er relevante ved vurderingen av om en gjenstand eies i sameie, for eksempel;

- avtale om eierandel
- gave eller salg til eie
- hvem som anskaffet tomt ved oppførelse av bolig
- opptak og dekning av lån
- faktisk betjening av lån
- solidaransvar for lån eller andre forpliktelser
- kostnader til anskaffelse av materialer til bygging
- rabatter fra arbeidsgiver til kjøp av matvarer og klær
- bidrag av kontante midler
- oppføring i selvangivelsen og andre offentlige dokumenter
- hvem skjøte er utstedt til
- vedlikehold, bruk og drift sammen med andre
- hvordan inntekter av eiendommen, for eksempel utleie, er fordelt

## 2.2 Sameie kan oppstå ved avtale

Et sameie kan oppstå etter avtale mellom to eller flere parter. Avtalen kan være både skriftlig og muntlig.

Gårdbrukere blir for eksempel enige om å kjøpe et jordstykke som de kan bruke i fellesskap, eller å kjøpe en gjødselvogn som hver av dem kan bruke.

Ved vurderingen av om det har oppstått et sameie ved avtale, vil de opprinnelige partenes stiftelsesvilje, -forutsetninger og -handlinger være sentrale hensyn. Relevante skriftlige dokumenter vil ha betydning. Det kan gjelde andre avtaler, hjemmelsdokumenter, utskiftningsforretninger, andre tinglyste dokumenter og dommer som gjelder partene. De opprinnelige og etterfølgende partenes opptreden og bruk kan være av betydning. Det kan gjelde den hovedbruk som sameiegjenstanden er tiltenkt, for eksempel jordbruk. Det kan også gjelde bruk som understøtter hovedformålet, slik som sanking av løv, vedhogst og jakt. Den alminnelige rettsoppfatning i det aktuelle området kan være av betydning. Det er tilstrekkelig at det foreligger alminnelig sannsynlighetsovervekt for sameierett.

Når den skriftlige dokumentasjonen ikke gir noe entydig svar på hvem som er sameier, for eksempel om grunn i en fast eiendom ligger i et sameie, må løsningen søkes i de berørte bruks holdninger slik de er manifestert i nyere tid i faktiske og rettslige disposisjoner som kan ses som utslag av eiendomsretten til grunnen. Det kan for eksempel gjelde at en part har tatt ut masse, bygget ut eller utøvd jakt i området.

I mange av de rettsavgjørelsene som denne kommentarutgaven behandler, står spørsmålet om det har oppstått et sameie ved avtale og vilkårene for dette sentralt.

Avtaler som inngås i nære familieforhold, vil ikke alltid oppfylle alle objektive krav til klarhet med hensyn til hvilke betingelser som var forutsatt og bestemmelser som er avtalt. Det er heller ikke uvanlig at noe blir uttrykt skriftlig og noe bare blir avtalt muntlig. I slike forhold er det ikke uvanlig at flere forhold bare blir underforstått og er bindende avtalt på dette grunnlaget.

### 2.3 Sameier kan oppstå ved alders tids bruk

Et sameie kan oppstå ved alders tids bruk. Dette har særlig vært aktuelt i jordsameier. Tidsforløpet er selvfølgelig viktig for vurderingen av om det har oppstått et sameie ved alders tids bruk, men skriftlig dokumentasjon både fra tiden før og under tidsperioden som er avgjørende for alders tids bruk, har viktig bevisverdi, jf. for eksempel Rt-1982-479.

Tidsforløpet kan vise at det har oppstått et sameie eller at det ikke har oppstått et sameie.

I Rt-1982-479 fant Høyesterett at eier av en landbrukseiendom ikke hadde grunnlag for medeiendomsrett i et stølssameie. Stølsrettighetene var ikke nevnt i historiske skylddelingsforretninger og skjønn der det burde vært opplyst om alle rettigheter som lå til eiendommen. Det gjaldt særlig ettersom stølseiendommen som saken gjaldt lå i et stort område, og det ble opplyst at eiendommen leide støl et annet sted. De historiske dokumentene hadde betydelig bevisverdi, men var ikke i seg selv avgjørende. Det avgjørende var at i de nærmere 140 år som hadde gått, forelå det ikke noe som på avgjørende måte støttet påstand om medeiendomsrett i stølssameiet. Tvert om bekreftet den etterfølgende utviklingen at de skriftlige opplysningene uttømmende beskrev landbrukseiendommens rettigheter.

Rettspraksis viser at vel så viktig for vurderingen synes det å være at partenes forutsetning har vært at de i det lange tidsforløpet har vært bundet av et sameie. Skriftlig dokumentasjon kan sannsynliggjøre at denne oppfatningen har vært til stede i hele den tidsperioden som er aktuell.

I Rt-1934-305 la Høyesterett vekt på at det forelå en sterk presumsjon for den oppfatning at eierforholdet var i sameie og hadde bestått i «alders tid». Eierne av to sjøeiendommer fikk medhold i at de på grunnlag av en «i alderstid» oppfatning av eierforholdet var sameiere til et lite område mellom eiendommene. Kartforretninger fra 1843 og 1876 som betegnet eiendommen som felles, avgjorde i seg selv ikke eiendomsforholdet, men de måtte antas å ha gitt uttrykk for en rettsoppfatning som vedkommende eiere av de tilstøtende grunneiendommer hadde. Det ble lagt til grunn at de ikke hadde regnet med at de eide mer enn halvdel av eiendommen.

Høyesterett uttalte på dette grunnlaget at det forelå en sterk presumsjon for at denne oppfatning av eierforholdet, som hadde bestått i «alders tid», var riktig. Dommen er fra tiden før sameieloven trådte i kraft, men sameieloven har ingen bestemmelser som tilsier at resultatet ikke ville blitt det samme i dag.

Når en bruk har pågått i svært lang tid og det ikke foreligger skriftlig dokumentasjon på hvem som har hatt rettigheten fra opprinnelsen av, kan bruken ha bevisverdi for at det har foreligget en rettighet fra opprinnelsen av.

Kravet til alders tids bruk adskiller seg fra hevd ved at brukstiden må ha vart lenger, og kravet til aktsom god tro er ikke like sterkt. Lagmannsretten uttalte dette både i LG-1997-1127 og LE-1991-1963.

LE-1991-1963 gjaldt et fjellområde som ved bygselbrev i 1752 ble utlagt til to gårdeiere til stølsdrift og beite til erstatning for slike rettigheter tapt ved jordras. Dette stølssameiet var på cirka 18 000 mål og lå cirka 1000–1200 meter over havet. Den ene gården ble senere delt. Det var enighet om at alle tre gårdene hadde ervervet eiendomsrett til hele stølssameiet. Det er imidlertid uenighet om det innbyrdes eierforholdet.

Rettighetshaverne hadde utøvd bruk i god tro i mer enn 150 år, og som følge av dette hadde de ervervet sameierett etter reglene om alders tids bruk. I dette tidsrommet hadde det ikke vært forskjeller i bruksform, driftsforhold eller dyrehold som tilsa at det var grunn til å skille mellom gårdene når det gjaldt utnyttelsen av den aktuelle eiendommen. Lagmannsretten hadde ikke sikre opplysninger om når partene begynte å tro at de hadde eiendomsrett. Lagmannsretten la til grunn at rettighetshaverne i de første 50–100 årene kjente til at gårdenes rettigheter var begrenset til det som var beskrevet i et bygselbrev. De kunne knapt ha vært i den tro at de var sameiere før på midten av 1800-tallet. På det grunnlaget kom lagmannsretten til at de gjennom alders tids bruk fra midten av 1800-tallet hadde ervervet sameierett. Rettsvervet hadde da pågått i tiden frem mot neste århundreskifte og opp mot 1920-årene. Den usikkerhet som knyttet seg til hvor aktsom den gode troen hadde vært, tilsa at retten ikke fant å kunne legge til grunn hevd som ervervsgrunnlag. Den bruk som dannet grunnlaget for sameierett, dannet også grunnlag for fordeling av innbyrdes eierforhold.

Lagmannsretten uttalte at opplysningene om den bruk som hadde funnet sted, tilfredsstilte de beviskrav som må stilles for å fastslå det innbyrdes eierforholdet, og viste til avgjørelsen i Rt-1930-817. Rt-1930-817 er beskrevet i punkt 5 i kommentarene til sameieloven § 2.

Alders tids bruk kan også være rettsstiftende ved at rådigheten har vart lenge nok, selv om ingen har hatt retten fra opprinnelsen. I LG-1997-1127 uttalte lagmannsretten at begrunnelsen for erverv av rettigheter ved alders tids bruk kan være slik begrunnet.

I LG-1997-1127 fant lagmannsretten at tvistefeltet som omfattet et stort utmarksområde, lå i sameie mellom partene. Opp gjennom generasjonene var det de praktisk viktigste bruksmåtene, som beiterett, skog, gjerdehold og så videre, som var viktige, og de var regulert i egne avgjørelser. Ingen av disse bruksmåtene var så dominerende at det kunne benyttes som bevis for eiendomsretten til grunnen. Den samlede bruken hadde likevel vært så omfattende at denne alders tids bruk hadde medført sameierett. Denne bruken var utført i et par hundre år i den tro at øvrige brukere ikke hadde eiendomsrett, men bare begrensede rettigheter.

## **2.4 Sameier kan oppstå ved hevd**

Et sameie kan oppstå ved hevd, og en person kan erverve eierandel i et sameie ved hevd. De generelle vilkårene for hevd fremgår av lov om hevd av 9. desember 1966 nr. 1.

Eiendomsrett ved hevd oppnås ved at den som gjennom en viss tid har brukt en gjenstand i den tro at han har en rett som svarer til bruken, erverver en slik rett. Vilåret er at personen har rådet over gjenstanden som om det var deres egen, og at personen ved

denne bruken har vært så aktsom som personen burde etter forholdene. Aktsomhetsvurderingen skal skje etter en objektiv vurdering, det vil si at vurderingen skal skje ut fra hvordan en alminnelig fornuftig person ville ha opptrådt. Det stilles likevel ikke store krav til rådighetsutøvelse fra rette eier før hevd er utelukket, jf. Rt-1972-643.

Eiendomshevd innebærer at eiendomsretten går tapt hos den som var rette eier, jf. hevdsløven §§ 2–6. Hevdstiden er 20 år for eiendomsrett og 10 år for løsøre og verdi-papirer.

De nærmere vilkårene er beskrevet i spesiallitteraturen om hevd, for eksempel Borgar Høgetveit Berg, *Hevd*.

I Rt-1978-916 var det spørsmål om hvilken gård som hadde grunneierrett i et seter-sameie. Høyesterett la vekt på at eierne av de aktuelle gårdene i mange tiår måtte ha vært i berettiget god tro om sin grunneierrett. Utøvelsen av bruken fant sted på grunnlag av en voldgiftsavgjørelse avsagt i 1915 og en utskiftningsforretning i 1927, men denne dokumentasjonen var liten og ga ingen entydig løsning. Bruken etter dette var entydig, og det ble ikke protestert på bruken. Det var ikke tvilsomt at brukeren «gjennom decenni-er» måtte ha vært i berettiget god tro med hensyn til grunneierrett.

Høyesterett uttalte at når dokumentasjon for den gode troen har støtte i en rettsavgjørelse, kan det ikke stilles særlig store krav til den bruksutøvelse som må finne sted for at hevd er et selvstendig rettsgrunnlag. Det var sannsynlig at den bruk som hadde foregått, hadde vært tilstrekkelig kvalifiserende. Motparten hadde i denne perioden ikke gjort det klart at han hadde rettigheter til fortregning for den som var tillagt rettigheter i voldgiftsavgjørelsen. Det hadde i tidens løp festnet seg en rettsoppfatning som nå vanskelig kunne brytes ned.

Rt-1988-146 gjaldt spørsmål om sau kunne slippes på et beiteområde. Det ble reist krav om jordskifte etter jordskifteløven av 21. desember 1979 nr. 77 § 2 bokstav h, for å få klarlagt beiteforhold i sameiet. Den skriftlige dokumentasjonen i saken nevnte ikke sau blant de dyreslag som var tiltenkt beite i sameiet, og den mest nærliggende tolkning var da at meningen hadde vært at beiting med sau ikke skulle være tillatt. Høyesterett la også vekt på at dersom beiting med sau skulle ha vært tillatt, måtte det ha vært fastsatt et særskilt forholdstall også for sau. I tillegg kom at med det relativt begrensede arealet og den beliggenheten sameiet hadde, ville slikt beite ha ført til betydelig ulempe for de omkringliggende eiendommer. Beitet hadde vært praktisert slik at beiting med sau ikke hadde vært ansett som tillatt.

Saken ble ikke avgjort på grunnlag av hevd, men Høyesterett utalte at det ikke forelå vilkår for å bli fri fra beiterestriksjonene ved ekstinksjon eller mothevd. Saken gjaldt en regulering av forholdet mellom sameiere, og ikke om en heftelse på eiendommen. Dommen viser likevel at hevd kan være relevant som stiftelsesgrunnlag. Høyesterett avga uttalelse om vilkårene for en eventuell hevdsanførsel. Førstvoterende uttalte at det i tilfelle må stilles strenge krav til aktsomheten til den som påberoper seg ekstinksjon og hevd i slike forhold. Denne bevisplikten var ikke oppfylt i dette tilfellet. De måtte ha forstått at det i tilfelle burde vært stilt krav om gjerdehold og gjeting. De foretok ikke noe for å bringe på det rene om de hadde noen rett til å iverksette slike tiltak. Dommen er også omhandlet i punkt 2.1.6 i denne delen av kommentarutgaven.

I mange saker blir krav om at det har oppstått et sameie ved hevd avvist med påstand om at det bare foreligger tålt bruk. Tålt bruk kan ikke danne grunnlag for hevd etter

reglene i hevdsløven. Tålt bruk er bruk av fremmed eiendom som grunneier har rett til når som helst å kreve at skal opphøre. Tålt bruk er et selvstendig unntak i hevdsreglene og gjelder noe annet enn kravet til god tro. Vurderingen av tålt bruk innebærer i større grad søkelys på brukens karakter. Tålt bruk vil være mest aktuelt ved bruk av liten økonomisk betydning og ved annen bagatellmessig bruk, og vil være mest praktisk ved bruk der hevdstiden er 50 år, altså ved bruk som ikke «viser seg av ei fast tilstelling», jf. hevdslovens § 8 første ledd.

Det er først når den faktiske bruken ikke er i samsvar med stiftelsesgrunnlaget, at det blir aktuelt å vurdere om tålt bruk avskjærer hevd, for eksempel der bruken overskrider den stiftede rett. Ved slik bruk vil det i utgangspunktet være naturlig at grunneier griper inn og hindrer hevd. Grunneier kan imidlertid av ulike årsaker unnlate å gripe inn. Det kan hende at grunneieren ikke ønsker å gripe inn, selv om grunneieren vet at bruken krenker grunneierens eiendomsrett. Det kan for eksempel skyldes slektskap og godt naboskap. Om bruken er av liten betydning eller ikke medfører nevneverdig ulemper på annen måte, vil være momenter som taler for at bruken er tålt, jf. LE-2021-167254. Der er det henvist til Miriam Skag, «Tålt bruk», *Lov og Rett* 2004 side 553–570.

I LA-2019-138633 påberopte en sameier å ha hevdet eiendomsrett til hele sameieeiendommen. Kravene til god tro er de samme som beskrevet ovenfor, og hevdstiden er da 20 år, jf. hevdsloven §§ 4 og 2. Lagmannsretten fant at sameieren ikke hadde vært i aktsom god tro med hensyn til at han var blitt eneeier. I tilstrekkelig lang tid hadde sameieren vært vel kjent med at eierfordelingen fremgikk av skjøte, han hadde aldri påberopt eneeie overfor de øvrige sameierne, og sameieren var advokat med kunnskap om tingsrett som skjerpet plikten til å sørge for avklaring overfor de andre.

## **2.5 Sameier kan oppstå ved «hendeleg eignedomshøve»**

### **2.5.1 Loven omfatter tilfeldig sammenblanding av gjenstander**

Sameier kan oppstå ved en tilfeldig sammenblanding av gjenstander, jf. lov om hendelege eignedomshøve av 10. april 1969 nr. 17 § 2. Denne loven fastslår at når en løsøre gjenstand fra to eller flere eiere blir blandet eller sammenbundet på slik måte at hver av eierne ikke kan få sin del utskilt igjen uten for stor skade og kostnad, oppstår det et sameie. Denne loven kommer til anvendelse på eiendomsforhold som har oppstått i tilfeller der partene ikke har avtalt eller tatt sikte på at det skal oppstå noe rettsforhold. Loven kan blant annet komme til anvendelse på gjenstander som inngår i en bygning ved oppføring på fremmed grunn, eller gjenstander som på annen måte inkorporeres i en fremmed eiendom.

Sammenblandingen innebærer at det blir etablert et sameie der hver sameier i utgangspunktet får en sameieandel som tilsvarer verdien av det som kommer fra hver av partene. Dersom en av de gjenstandene som blir sammenblandet, utgjør hovedgjenstanden i blandingen eller det som er sammenbundet, får eieren av denne delen rettigheten til hele gjenstanden, jf. lov om hendelege eignedomshøve § 3.

Loven gjelder «hendelege» eiendomsforhold, og uttrykket «hendeleg» må forstås som uoverlagt, utilsiktet eller tilfeldig. Den språklige forståelsen av «hendeleg» må ha tolkningsverdi ved vurderingen av hvilke tilfeller som omfattes av loven.

Et slikt sameie kan altså oppstå uten at partene har villet eller ønsket det, for eksempel ved et uhell eller en feilvurdering.



Et slikt sameie kan oppstå der det ikke eksisterer noe rettsforhold på forhånd, men hvor det bare har «råka til å verta slik, av ytre og tilfældelege årsaker og utan at partane, iallfall somme av dei, var klar over rette samanhengjen før etterpå», jf. Rådsegn 7 (NUT 1969: 4) på side 5. LB-2008-83955 gir et eksempel på det.

Den som har bruksrett til sameiegenstanden, har de samme rettigheter som den som eier en sameieandel, jf. lov om hendelege eigedomshøve § 6.

Bestemmelsene i loven er en kodifisering av gjeldende rett på området slik den hadde utviklet seg gjennom rettspraksis og juridisk teori før loven trådte i kraft, jf. LB-2008-83955. Tidligere rettspraksis vil derfor fortsatt være relevant.

LB-2008-83955 illustrerer mange av de spørsmål som må vurderes når noen erverver rettigheter etter lov om hendelege eigedomshøve. Saken er et eksempel på at lov om hendeleg eigedomshøve kom til anvendelse på et tilfelle som hadde oppstått uten at partene hadde «teke sikte» på at rettsforholdet skulle oppstå. Sønn satte opp kårbolig på foreldrenes gård uten at det ble inngått noen skriftlig eller muntlig avtale. Søsteren overtok etter noen år gården, og det oppstod tvist om eiendomsretten til boligen. Lagmannsretten uttalte at det ikke kunne ses at de gjorde noen avtale eller gjorde seg opp «noen tanker om hva som ville bli tomtas og husets rettslige posisjon». Lagmannsretten kom derfor til at lov om hendelege eigedomshøve kom til anvendelse, og at søsteren hadde rett til å overta huset mot å betale vederlag. Hun hadde krav på vederlag for bruk av eiendommen fra søksmål ble reist.

Lov om hendelege eigedomshøve § 9 foreskriver at sand som benyttes til grunnopparbeidelse og at når flom, ras og andre slike naturbegivenheter fører noe over fra en fast eiendom til en annen, får grunneieren retten til alt som «lyt reknast for oppbruka eller som ikkje kan skiljast ifrå att utan for stor skade og kostnad». Bestemmelsen tilsier at eier av fast eiendom også blir eier av tilveksten. Det oppstår da ikke noe sameie.

Loven løser likevel ikke spørsmålet om hvilken fast eiendom tilveksten skal tilfalle i tilfeller hvor eiendomsretten til grunn og fastland på en øy eller halvøy ikke er på samme hånd. Loven regulerer bare situasjonen når jordmasser og lignende flyttes fra en eiendom til en annen, jf. Rådsegn 7 (NUT-1969-4) s. 27. Lov om hendelege eigedomshøve regulerer ikke situasjonen når tilveksten kommer fra «ingenmannsland».

I RG-1987-56 medførte slam- og muddermasser som ble ført nedover Gudbrandsdalslågen, til at en fast eiendom fikk en tilvekst. Loven ble anvendt slik at tilveksten ble ansett å tilhøre den eiendom der tilveksten hovedsakelig ble tilført.

Loven om hendelege eigedomshøve omfatter også særlige rettsforhold som har oppstått før forholdet som gjør at loven kommer til anvendelse, jf. LB-1997-1165.

Lov om hendelege eigedomshøve får anvendelse på de faktiske forhold som omfattes av hver av de enkelte bestemmelsene i loven. Det betyr at noen av lovbestemmelsene kan komme til anvendelse i en sak, mens andre ikke gjør det. I samsvar med dette uttalte lagmannsretten i LB-2008-83955 at de bestemmelsene i lov om hendelege eigedomshøve som det var aktuelt å vurdere i den saken, var de rettsreglene som best regulerte de tvistetemaene saken reiste.

Det følger av lov om hendelege eigedomshøve § 8 at en grunneier blir sittende med eiendomsretten til et bygg når eierforholdene ikke er avklart i avtale eller gjennom annet særlig rettsgrunnlag, og bygget ikke kan flyttes fra tomten uten stor skade og kostnad,

jf. for eksempel LH-2018-178176. Det oppstår da ikke noe sameie ved inkorporasjon, men den ene får retten til det hele mot vederlag.

Det samme gjelder når noe inkorporeres i en bygning.

I LF-2002-4 ba en eldre mann sin søster om å sørge for å sette inn nye vinduer i en boligeiendom han trodde han eide. Den rette eier var en annen person. Søsteren besørget dette. På oppfordring fra broren la hun ut for vinduene og arbeid. Det rette eierforholdet ble klarlagt, og brorens eiendomsrett til vinduene gikk tapt ved inkorporeringen, jf. lov om hendelege eieendomshøve § 8. Søsteren fikk rett til erstatning etter samme lovs § 10. Erstatningskravet oppstod ved inkorporeringen og var uberørt av den senere utviklingen i forholdet mellom søsteren og tredjemannen.

### 2.5.2 *Krav på vederlag*

Den som mister rettigheten til sin del, har krav på vederlag i samsvar med verdien av gjenstanden som vedkommende har bidratt med og tilført eiendommen, jf. lov om hendelege eieendomshøve §§ 5 og 10. Vederlaget skal tilsvare og er oppad begrenset til den verdien som er tilført gjenstanden. Lov om hendelege eieendomshøve regulerer ikke nærmere hvordan vederlaget skal fastsettes. I utgangspunktet skal vederlaget fastsettes til markedsverdien, det vil si verdien i handel og vandel. De konkrete omstendighetene kan tilsi noe annet. I forarbeidene heter det at «Om ein skal rekne etter salsverdet eller bruksverdet, lyt retta seg noko etter kva slag ting det er og etter tilhøva elles ...», jf. Rådsegn 7 (NUT-1969-4) s. 23.

Vederlagsberegningen skal likevel ikke bare baseres på en bestemt takstverdi eller lignende, jf. LB-2008-83995.

Vederlaget skal fastsettes etter en bred skjønnsmessig vurdering av relevante momenter, slik at man i det enkelte tilfellet kommer frem til en løsning som fremstår som god og rimelig, jf. RG-2008-1591 med videre henvisninger.

Det er verdien på tidspunktet for verdsettelsen (rettsomskipinga) som skal legges til grunn, jf. Rådsegn 7 (NUT-1969-4) s. 24 og Ot.prp. nr. 30. (1967–1968) s. 18. I tilfelle en rettstvist vil det si verdien på tidspunktet for domsavsigelsen.

Det fremgår av lov om hendelege eieendomshøve § 11 at når noen dyrker eller opparbeider eller på annen måte øker verdien av en fremmed eiendom, gjelder § 10 tilsvarende. Både arbeid og tingsinnskudd er relevant, og verdien skal beregnes etter samme prinsipper. Prinsippet er at verdien skal gå til den personen verdien kom fra.

Vederlaget kan bli beregnet etter verdistigning, påkostninger på eiendommen som følge av verdi av løsøre som blir inkorporert, økonomisk innats eller verdi som blir tilført ved arbeid, jf. Rt-2013-1560 og LF-2012-71045.

Ved beregningen skal det i rimelig utstrekning tas hensyn til hvor store skader som måtte være forvoldt på eiendommene. Når den som krever vederlag kan lastes for det som har hendt, bør vederlaget i alle fall settes så lavt at den andre kommer skadesløs fra det hele, jf. Rådsegn 7 s. 24.

Verdsettelsen kan for eksempel bli forskjellig avhengig av om det dreier seg om en bygning eller bolig som er nyoppført, i motsetning til en bygning eller bolig som har et betydelig behov for rehabilitering, jf. RG-2008-1591. Ved vurdering av markedsverdien for en bygning må det gjøres fradrag for tomteverdien og tas hensyn til gjenstående behov for bygningmessige arbeider.



For fast eiendom kan det i det enkelte tilfellet være rimelig å fastsette vederlaget med grunnlag i bruksverdien av det som blir tilført i stedet for omsetningsverdien, jf. LF-2012-71045. De samme verdsettelsesprinsipper kan følge av alminnelige ulovfestede berikelsesprinsipper.

I LB-2008-83955 dokumenterte hver av partene hvilken verdi eiendommen ble tilført med takster. Lagmannsretten viste til Innst. O. VIII (1968–1969), der det fremheves at man ved fastsettelsen av vederlaget i det enkelte tilfellet skal komme frem til en løsning som fremstår som god og rimelig. Vederlagsberegningen kunne ikke bare baseres på en bestemt takststørrelse eller lignende. Det skal foretas en bred skjønnsmessig vurdering av relevante momenter. I dette tilfellet var eiendommen underlagt reglene om bo- og driveplikt, noe som la begrensninger på eierens råderett og valgfrihet. På den annen side var hovedbygningen ikke noen tilfredsstillende bolig, men den inkorporerte bygningen var en relativt nyoppført bolig. Med henvisning til Ot.prp. nr. 30 (1967–1968) fant lagmannsretten at vederlaget skulle fastsettes til bruksverdien på eierens hånd.

Lov om hendelege eigedomshøve § 15 2. ledd har regler om at den som blir dømt til å gi fra seg gjenstanden, skal svare vederlag for den nytte han har hatt av gjenstanden etter at søksmål ble reist. Vederlaget kan bli beregnet ut fra en månedsleie, jf. RG-2008-1591. Det fremgår av samme lovbestemmelse at det skal gjøres fradrag i vederlaget for utgifter til vanlig stell og vedlikehold. Det omfatter også rett til fradrag for nødvendige løpende utgifter som forsikring, eiendomsskatt og kommunale utgifter.

Vederlagskravet forfaller når debitor får rådighet over den del av tingen som er tilført merverdien, jf. Rt-2013-1560.

### 2.5.3 *Loven er fravikelig*

Lov om hendelege eigedomshøve er fravikelig og kommer til anvendelse der eierforholdene ikke er avtalt eller følger av særlige rettsforhold. Når loven gir uttrykk for at den viker for avtale, må det også omfatte at den viker for bindende forutsetninger.

Det følger av forarbeidene til lov om hendelege eigedomshøve at loven også er anvendelig i kontraktsforhold. Loven har blant annet betydning ved utfylling av en ufullstendig avtale mellom partene, jf. Ot.prp. nr. 30 (1967–1968) s. 10 og LB-1997-1165.

Rettspraksis har behandlet spørsmålet om loven kommer til anvendelse når bygging på fremmed grunn er avtalt. Dette er behandlet av Høyesterett i alle fall i to saker, jf. Rt-2013-1560 og HR-2017-2064-A.

Når de spørsmål loven regulerer, er regulert i andre lover, utgjør det et særlig rettsforhold. Særlige rettsforhold omfatter både lovfestede og ulovfestede kontraktsrettslige regler. Lov om hendelege eigedomshøve kommer for eksempel ikke til anvendelse dersom husleieloven av 16. juni 1939 nr. 6 har andre regler, jf. for eksempel LG-1998-780 og LB-1997-1165. I begge dommene var det spørsmål om husleieloven § 34 kom til anvendelse. Husleielovens bestemmelse regulerer forholdene ved sammenføring av gjenstander i husleieforhold. I eierforhold som omfattes av husleieloven, er hovedregelen ved sammenføring at gjenstanden tilfaller eieren med mindre leiligheten bringes i samme stand som ved overtakelsen. Det foreligger da et «særlig rettshøve». Det følger videre av husleielovens bestemmelse at slikt inventar som ikke fjernes, tilfaller utleier uten godtgjørelse, med det unntak som fremgår av husleieloven § 38 6. ledd.

ILG-1998-780 som gjaldt gartneridrift og oppføring av drivhus, fant lagmannsretten at de omtvistede gjenstandene, med unntak for en pottemaskin, var fysisk sammenføydd eller tilpasset den faste eiendommen.

I LB-1997-1165 fant lagmannsretten at det fulgte av lovens alternativ «avtale» at det ikke skulle betales for påkostninger. To–tre måneder etter overtakelsen opphørte betalingen av husleie, og det ble i stedet inngått avtale om rett til å forestå og bekoste varetakelse av eiendommen.

## **2.6 Sameier kan bli etablert ved ekteskap og husstandsfellesskap**

### **2.6.1 Husstandsfellesskap**

Det etableres ikke et sameie bare ved at noen etablerer et husstandsfellesskap (ugift samliv). Utgangspunktet er at hver av partene beholder sine eiendeler og sin gjeld både ved etablering, under og ved opphør av samlivet. Hver av partene beholder sine aktiva og passiva i eneeie. Dette på samme måte som ektefeller som har fullstendig særeeie. Samlivet blir altså i utgangspunktet etablert og eksisterer uten at det oppstår noe sameie. Eiendeler som samboerne erverver under samlivet, blir heller ikke sameie uten at det foreligger særskilt grunnlag for dette.

Det må foreligge et særskilt rettsstiftende forhold mellom husstandsmedlemmene som konstituerer et sameie. Slike rettsstiftende forhold kan omfatte avtale, en bestemmelse fra en giver eller arvelater eller ved bidrag fra partene selv til erverv under samlivet.

Har partene felles bolig og felles husholdning med integrert økonomi, kan det gi grunnlag for at det oppstår et formuerettslig sameie. Det blir spørsmål om hvem som «eier» en gjenstand, hvem som har «brakt den (gjenstanden) inn», eller hvem som har «ervert» den, jf. ekteskapsloven av 4. juli 1991 nr. 47 kapittel 12, samt arveloven av 14. juni 2019 nr. 21 kapittel 15.

I Rt-1980-1403 uttalte Høyesterett at realiteten er den samme enten man spør om hvem som «eier» en gjenstand, hvem som har «brakt den inn» i det fellesbo som skal deles, eller hvem som har «ervert» den.

Den omstendighet at partenes eiendeler blir sameie, innebærer likevel ikke uten videre at alt det hver av partene i et husstandsfellesskap erverver, går inn i dette sameiet. Hvor langt et eventuelt sameie strekker seg, må avgjøres konkret for hvert enkelt tilfelle ut fra omfanget og karakteren av de rettsstiftende kjensgjerninger som et sameie er basert på, jf. Rt-1982-1102. At økonomien i det daglige og når det gjelder anskaffelse av innbo er sammenblandet, medfører ikke at også boligen må bli sameie, når det ikke skjer en slik sammenblanding også der, jf. Rt-1984-497.

I Rt-1982-1102 kom domstolen til at det forelå en sammenblanding av økonomi når det gjaldt husholdet, det daglige underhold og anskaffelsen av materielle goder mens husstandsfellesskapet bestod. Lenger strakte sammenblandingen seg ikke.

Dersom det er etablert sameie i gjenstander, gjelder prinsippet om likedeling i samsvar med sameieloven § 2 1. ledd med mindre det er «grunnlag for noe anna». Det vil det ofte være fordi eierforholdet bestemmes ut fra alminnelige formuesrettslige ervervsprinsipper der for eksempel størrelsen og typen av partenes ervervsbidrag har betydning. Det kreves sannsynlighetsovervekt før det kan legges til grunn at en inngått avtale skal forstås slik at den inneholder bestemmelser som avviker fra likedelingsprinsippet.

Formelle forhold er ikke tilstrekkelig til å avgjøre at det foreligger et sameie med samme sameieandel som følger av de formelle forholdene, jf. Rt-1990-240. Registrering av andel i selvangivelse, kjøpekontrakt, grunnboken eller andre offentlige registre er bare relevant dersom disse reflekterer felles forståelse av hvilke eierforhold de gir uttrykk for. Den sameieandelen som fremgår av slik dokumentasjon, kan likevel bli lagt til grunn dersom det ikke foreligger andre rettsstiftende forhold.

Den rettspraksis som har utviklet seg, gjelder særlig felles bolig og innbo. Det bør vises varsomhet med å anvende læren på andre objekter, jf. Rt-1977-330.

En part kan bli tilkjent tidligere felles bolig, innbo og løsøre etter reglene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører (husstandsfellesskapsloven). Det fremgår av husstandsfellesskapsloven § 3 nr. 3 at en av partene etter samlivsbrudd kan få rett til å overta den andre partens andel av tidligere felles bolig som utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felles bolig. Dette gjelder med mindre den andre parten har odelsrett til eiendommen, eller den er ervervet av den andre ved arv eller gave.

Dette skal avgjøres ut fra en konkret skjønnsmessig vurdering av hver av partenes behov og interesser. Ved denne vurderingen kan det for eksempel ha betydning at en part har hovedomsorgen for barn, og at barna kan fortsette å bo i den boligen de har vokst opp i. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å tilkjenne en part rett til å overta en bolig som eies av en annen part, jf. Ot.prp. nr. 53 (1990–1991) s. 24.

RG-1982-745, RG-1982-910 og RG-1983-509 er eksempler fra rettspraksis om sameier i husstandsfellesskap.

I juridisk litteratur er husstandsfellesskap for eksempel behandlet av Peter Lødrup og Tone Sverdrup, *Familieretten*, 9. utgave (2021), Sverdrup, «Sameie i ekteskap og samboerforhold», *Jussens Venner* 2000 s. 251–271, Bekkedal, «Felles prosjekt; om sameie i ekteskaps- og samboerforhold», *Jussens Venner* 2012 s. 159–183 og av Kirsti Strøm Bull i boken *Ugift samliv*, 1990.

### 2.6.2 Ekteskap; felleseie og særeie

Utgangspunktet etter ekteskapsloven av 4. juli 1991 nr. 47 er at det ektefellene erverver sammen, eies i sameie, jf. ekteskapsloven § 31. Et slikt sameie reguleres av sameieloven. Sameieandelen kan enten være en del av felleseiet eller tilhøre den ene eller begge partene som særeie. Når ektefellene hver for seg bidrar til finansieringen, oppstår det i utgangspunktet ikke et sameie.

Også ektefeller som har særeie, kan erverve gjenstander i fellesskap. De vil da bli sameiere i gjenstanden. Slike gjenstander kan etter de konkrete omstendighetene inngå i hver ektefelles særeie dersom dette følger av opprettet ektepakt om at det hver av dem erverver, skal være vedkommende ektefelles særeie. Dette kan også følge av annen avtale, være forutsatt eller følge av selve den måten ektefellene har innrettet seg på.

I Rt-1980-1403 måtte retten avgjøre om den felles boligen som hadde tjent som felles bolig og som stod i mannens navn, var hans særeie eller tilhørte ektefellene i fellesskap. Ektefellene hadde før ekteskapet opprettet ektepakt om fullstendig særeie. Tvisten oppstod da de ble separert. I dommen er det inntatt flere uttalelser som kan ha generell rekkevidde.

Høyesterett la i Rt-1980-1403 til grunn at det må noe mer til for å fastslå sameie når partene har opprettet ektepakt. Når ektepakten bestemmer at hver ektefelles fremtidige erverv skal være særeie, vil den omstendighet at en eiendom er anskaffet i den ene ektefelles navn, trekke i retning av at den er ment å skulle være vedkommende ektefelles særeie.

Høyesterett la da til grunn at den formelle side må tillegges større vekt enn i felleseieforhold. Nettopp den omstendighet at eiendommen er satt i én bestemt ektefelles navn, kan i særeietilfelle ses som en oppfølging av en ektepakt, mens det under felleseie kan være mer tilfeldig, ofte gammel vane, at den faste eiendommen står i én ektefelles navn. For det annet må det få betydning at etablering av sameie har en ganske annen rekkevidde i særeieforhold enn i felleseieforhold.

Når partene har felleseie, vil sameie i første rekke ha betydning for retten til å få eiendommen utlagt på skifte. Ektefellene skal likevel dele likt.

I særeieforhold innebærer etablering av sameie en deling av verdier som ellers ikke skal deles. Til tross for disse generelle betraktningene uttalte Høyesterett at spørsmålet om felles erverv av felles bolig må stå i en særstilling når omstendighetene i forbindelse med ervervet skal vurderes.

Etter en vurdering av ansvar for lån, investeringer i kontanter, innsats med yrkesarbeid, innsats med hjem og barn som er vanskelig sammenlignbare former for innsats, kom Høyesterett til at boligeiendommen, til tross for ektepakten, var ervervet av ektefellene i fellesskap med fordeling 60 prosent på mannen og 40 prosent på kona.

Dersom en gjenstand ektefeller disponerer ble ervervet under en forutgående periode med husstandsfellesskap, vil perioden da gjenstanden ble ervervet være relevant i vurderingen av om gjenstanden er ervervet i sameie, jf. Rt-1999-177.

I Rt-1984-497 (husstandsfellesskap) uttalte Høyesterett:

Utgangspunktet er at hver fortsatt eier sitt. Skal det oppstå sameie, må det foreligge avtale eller annet rettsstiftende moment. Grunnlag for sameie kan ved siden av avtale eksempelvis være at partenes økonomi har vært så sammenfiltret at det ikke lar seg gjøre å fastslå hvem som eier hva, eller at enkelte eiendeler er innbrakt på en slik måte at man etter en konkret vurdering kommer til at de tilhører partene i fellesskap.

Skifte mellom ektefeller reguleres av ekteskapsloven. Det gjelder også skifte mellom tidligere ektefeller som ikke er avsluttet. Ved separasjon kan hver av ektefellene kreve eiendeler solgt etter reglene om tvangssalg så langt de passer, dersom de ikke blir enige om annen salgsmåte, jf. ekteskapsloven § 71 1. ledd.

Begjæring om tvangssalg av bolig ved privat skifte av felleseiebo skal behandles etter reglene i ekteskapsloven § 71 3. ledd. Når oppgjøret skjer privat, «kan hver av ektefellene kreve at salget skal skje gjennom namsmyndigheten etter reglene om tvangssalg så langt de passer dersom de ikke blir enige om annen salgsmåte».

Ekteskapsloven gir en ektefelle rett til å kreve salg av eiendeler som den andre ektefellen ikke har krav på å få utlagt på sin lodd. Ved offentlig skifte er det retten som bestemmer hvordan salget skal skje dersom ektefellene ikke blir enige, jf. ekteskapsloven § 71 2. ledd 1. setning. Retten kan bestemme at salget skal skje gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer, jf. ekteskapsloven § 71 2. ledd siste setning.

Henvisningen til reglene om tvangssalg må forstås slik at det også omfatter reglene om tvangsgrunnlag, jf. Rt-2006-257.

I Rt-2006-257 fastslo Høyesteretts kjæremålsutvalg at ekteskapsloven § 71 3. ledd må forstås slik at bestemmelsen også omfatter reglene om tvangsgrunnlag i tvangsfullbyrdelsesloven, slik at begjæring om tvangssalg i utgangspunktet ikke kan begjæres før salgsretten er fastslått i kjennelse i skiftetvist, dom eller annet tvangsgrunnlag. Høyesterett uttalte i samme avgjørelse at det likevel må innfortolkes et tilsvarende unntak som i sameieloven § 15 3. ledd for de tilfeller der motparten ikke bestrider begjæringen eller det fremmes klart uholdbare innsigelser. Høyesterett viste til Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 310.

Betydningen av dette ble nærmere vurdert i LB-2012-769019:

Dette innebærer at tvangssalg først kan begjæres når salgsretten er fastslått i kjennelse i skiftetvist, dom eller annet tvangsgrunnlag. Det ble imidlertid innfortolket et tilsvarende unntak som i sameieloven § 15 tredje ledd, for tilfeller der motparten ikke bestrider begjæringen eller det fremmes klart uholdbare innsigelser mot begjæringen. Avgjørelsen gjelder direkte bare salg under privat skifte etter ekteskapsloven § 71 tredje ledd. Henvisningen til «reglene om tvangssalg så langt de passer» er imidlertid den samme som i ekteskapsloven § 71 andre ledd siste punktum. Lagmannsretten legger til grunn at det samme unntaket gjelder, også når skiftet er offentlig.

I LB-2012-769019 forelå det ikke noe tvangskraftig tvangsgrunnlag, og ektefellen motsatte seg begjæringen. Det kunne da bare besluttes tvangssalg dersom innsigelsene mot begjæringen var klart uholdbare. Det ble påberopt at ektefellen muligens ville få økonomi til å overta sameieeiendommen en gang i fremtiden, prosessen hadde vært belastende, de voksne barna på 24 og 26 ville være uten bosted, overskuddet fra tvangssalg ville bare dekke partenes gjeld, og at ektefellen hadde betalt en betydelig del av partenes fellesgjeld. Dette ble ansett som klart uholdbare innsigelser, og lagmannsretten fant at vilkårene for tvangssalg i medhold av ekteskapsloven § 71 2. ledd var oppfylt.

Sameieloven § 15 får ikke direkte anvendelse i disse tilfellene. Dette følger både av sameieloven § 1 2. ledd hvor det fremgår at sameieloven gjelder så langt ikke annet følger av «avtale eller serlege rettshøve», og av lex specialis-prinsippet (spesielle regler går foran mer generelle regler).

I LG-2015-170044 fant lagmannsretten at det var oppnådd enighet mellom sameierne om at hvis saksøkte ikke fikk finansiering innen en fastsatt frist, skulle de legge eiendommen ut for salg i det åpne marked ved bruk av megler, altså et frivillig salg. Sameierne var dermed «enige om annen salgsmåte» i ekteskapsloven § 71 tredje ledds forstand, enn salg gjennom namsmyndigheten etter reglene om tvangssalg. Begjæringen om tvangsoppløsning kunne da ikke tas til følge. Det faktum at det var etablert nye utlegg i en sameiers andel etter at avtalen ble inngått, endret ikke dette. Det var ikke adgang til ensidig å trekke tilbake sitt samtykke til frivillig salg når partene først har inngått bindende avtale som nevnt. Heller ikke anførsel om at sameierne ikke var blitt enige om innholdet i oppgjørsmakten til megler, kunne endre dette. Avtalen var heller ikke bortfalt som følge av bristende forutsetninger.

### 2.6.3 *Felles for ekteskap og husstandsfellesskap*

Når gjenstander er eid i sameie, er utgangspunktet at sameierne eier en like stor andel slik som beskrevet i sameieloven § 2, jf. for eksempel LA-2013-169930. Det gjelder også for ektefeller og personer i husstandsfellesskap. Dette gjelder med mindre den enkelte sameiers ervervsbidrag tilsier noe annet.

Både direkte og indirekte bidrag til erverv kan altså gi grunnlag for sameie i både ekteskap og husstandsfellesskap, jf. Rt-1984-497.

For at det skal bli stiftet et sameie, må to vilkår være oppfylt. For det første må begge ha bidratt til anskaffelsen, enten direkte eller indirekte. I utgangspunktet skal alle ervervsbidrag som ytes frem til tidspunktet hvor eierspørsmålet oppstår, være med i stiftelsesvurderingen, jf. Rt-1980-1403. For det andre må anskaffelsen være et felles anliggende, det vil si et felles prosjekt. Det må foretas en skjønnsmessig vurdering, der graden av medvirkning og graden av fellesskap knyttet til ervervet er sentrale hensyn.

I denne vurderingen må det først klarlegges hvem som har stått for de direkte bidragene til anskaffelsen, det vil si hvem av partene eller partenes nærstående som har ytet egenkapital, selvbyggerinnsats, stått for nødvendige låneopptak, nedbetalt lån og så videre. Deretter må det vurderes om den andre parten har gjort noen av de direkte bidragene ved å ta mer av sin del av partens forbruksoppgave, arbeid i hjemmet og dekning av partens utgifter. Eierandel kan altså bli ervervet ved at stiftelsen anses som ett samlet og felles finansielt og formelt prosjekt der de begge har bidratt med ulike andeler av kostnadene til det samlede ervervet, eller ved at en part først anskaffer eiendommen alene og den andre parten opparbeider en sameieandel ved sitt bidrag til fellesskapet.

I LB-2021-69019 fant lagmannsretten at den ene parten ble eneeier da eiendommen ble overtatt. Den andre parten hadde opparbeidet en eierandel ved senere økonomiske bidrag til eiendommen. Det avgjørende for dette bidraget var ikke bare hvilke utgifter som var påløpt, men hvilken verdistigning bidraget hadde medført. Partene var uenige om hvilket tidspunkt den relative verdiøkningen skulle beregnes fra.

Dersom parten skulle anses å ha opparbeidet en sameieandel i hele eiendommen regnet fra ervervet, ville parten få en større del i utviklingen av tomteverdien enn dersom man tok utgangspunkt i tidspunktet da parten fremsatte sitt krav.

Etter en konkret vurdering og vurdering av avgjørelsen i Rt-2004-108 fant lagmannsretten at det riktige utgangspunktet var at sameieandelen kunne vurderes med utgangspunkt i hvilken andel av eiendommens verdi som kunne føres tilbake til partens bidrag med utgangspunkt i tidspunktet da parten fremsatte sitt krav.

På det tidspunktet kunne om lag halvparten av eiendommens verdi knyttes til verdiøkning. Det måtte tas i betraktning at partene i tillegg til å renovere boligen også oppgraderte deler av utearealet på tomten, som ble antatt i en viss grad å ha bidratt til verdistigning på tomten. Lagmannsretten la til grunn at den delen av eiendommens markedsverdi som på kravtidspunktet kunne føres tilbake til partenes felles prosjekt, kunne fastsettes til 45 prosent. Når parten hadde bidratt med 48,77 prosent av utgiftene, ble andelen av eiendommens verdi som kunne føres tilbake til denne partens bidrag, beregnet til 22 prosent. Andelen av eiendommens verdi som kunne føres tilbake til bidrag gjennom påkostninger og innfrielse av en selgerkreditt, utgjorde samlet 25 prosent. Sameieandelen i eiendommen ble da satt til 25 prosent.



Ervervsbidrag kan omfatte egenkapital og lån. I LA-2007-110974 var kjøpesummen finansiert ved egenkapital og lån, og partene ble tilskrevet lik eierandel i samsvar med innskuddene. Det var også andre forhold som trakk i retning av at partene hadde lik eierandel; partene var i skjøtet oppført som eiere av en halvpart hver, og de delte alle inntekter og vederlag for mangler likt. Lagmannsretten la også vekt på at likedeling var i samsvar med presumsjonsregelen i sameieloven § 2. Boligen saken gjaldt ble solgt med tap, og lagmannsretten anså at tapet skulle fordeles med en halvpart i samsvar med hver av partenes eierandeler. Dette var en følge av de ulike ervervsbidrag partene bidro med når den ene partens opprinnelige egenkapital oversteg partens andel av tapet, mens den andre partens andel av tapet oversteg denne partens egenkapital og førte til at denne partens andel av lånet ikke ble dekket fullt ut. Den udekkede delen av den ene partens lån ble inndekket av en del av det nettoproveny som ellers skulle tilfalt den andre parten og måtte derfor erstattes.

Eierandelen ved sameie i gjenstander ervervet før og under ekteskap eller husstandsfellesskap skal som ovenfor beskrevet bli fastsatt etter en vurdering av en rekke konkrete omstendigheter. Ervervsbidrag kan omfatte at en part både direkte ved bidrag til anskaffelse og indirekte på andre måter har bidratt til anskaffelse. Det kan for eksempel gjelde betaling av forbruksutgifter eller arbeid i samlivet som har bidratt til eller gjort det mulig for den andre parten å anskaffe en gjenstand.

Det er ikke uvanlig at det oppstår sameier ved faktiske handlinger i familieforhold. En part kan særlig ved arbeidsinnsats opparbeide seg sameierrettigheter i en gjenstand som er anskaffet. Det kan for eksempel gjelde ved arbeidsinnsats ved oppføring av felles bolig og med barn. Det kan også gjelde andre forhold, slik som oppføring eller annen form for anskaffelse av hytte.

I Rt-1978-871 gjaldt det arbeid utført i forbindelse med bygging av bolig og erverv av en bil.

Arbeids- og/eller kapitalinnsats må være av vesentlig betydning for å være relevant. Hovedregelen er at partene bidrar til fellesskapet ut fra det som er praktisk, og uten at det foreligger noen plan om at det skal opparbeides sameierrettigheter. Det er den som til enhver tid har midler som dekker kostnadsbehovet. En slik sammenblanding vil i seg selv ikke gi noen sameierrettigheter.

De eierforhold som oppnås ved sameieløsningen, skal stå i et rimelig forhold til det bidraget som er ytet. Det går likevel en nedre grense for hvor lite ervervsbidraget kan være og likevel gi sameierrett. Det er mulig at grensen er høyere ved indirekte bidrag enn ved direkte bidrag.

I Rt-1982-1269 var 10 prosent direkte bidrag ikke nok til å stifte medeiendomsrett. Se også Rt-1984-497.

IRG-1984-662 kom domstolen til at partenes økonomi bar mer preg av adskilte midler enn av sammenblanding, og eierforholdene ble opprettholdt uten noen sameieløsning. Partene hadde felles bolig og felles husholdning med en integrert økonomi. Den ene parten dekket husholdningsutgiftene og klær til begge, mens den andre parten dekket utgifter til bilhold og investeringer i fritidseiendommen. Andre utgifter som husleie, elektrisitet ble dekket med en halvpart på hver.

Arbeid i hjemmet er en type arbeidsinnsats som kan bli tillagt vekt ved avgjørelsen av om en felles bolig anses innbrakt av én av partene eller av begge i fellesskap, jf. Rt-

1978-1352, Rt-1975-220, Rt-1956-264 og Rt-1966-874. Prinsippet ble først brukt ved vurderingen av hva hver av ektefellene kunne anses å ha brakt inn i et skilsmissebo ved anvendelsen av dagjeldende skifteloven § 50, jf. Rt-1975-220 og Rt-1976-694.

Dommen i Rt-1975-220 gjaldt direkte om og i hvilken utstrekning konas arbeid i hjemmet skulle tillegges vekt etter dagjeldende skiftelov av 21. februar 1930 § 50. Retten kom til at det var konas arbeid i hjemmet som gjorde det mulig for mannen å legge så mye arbeid i byggingen av felles bolig. Når ektefellene praktiserte en slik arbeidsdeling, førte den med seg at kona hadde vært avskåret både fra inntektsgivende arbeid og fra fysisk deltakelse i byggevirksomheten. Ved sin innsats bidro hun til at familien fikk egen bolig. Rettslig sett innebar innsatsen at eiendommen var innbrakt i fellesskap. I den aktuelle saken hadde ektefellene likevel ikke ervervet og opparbeidet like stor sameieandel.

Det er ikke slik at enhver innsats i hjemmet vil være relevant. Det må vurderes konkret om den hjemmearbeidende etter arten og omfanget av innsatsen må sies å ha medvirket til anskaffelsen av gjenstanden. Gjenstanden vil som regel være en bolig, hytte eller annet som partene har benyttet sammen.

Arbeid og lignende bidrag i hjemmet er først relevant i vurderingen av om det har oppstått en medeiendomsrett dersom parten har dekket mer enn det egen sameieandel tilsier, for eksempel ved å dekke mer enn sin forholdsmessige andel av forbruk eller har medvirket til anskaffelsen gjennom frigjøring av kapital for den andre parten, jf. LG-2012-163475 og LB-2012-165091.

Ved vedtakelsen av ekteskapsloven av 4. juli 1991 nr. 47 § 31 3. ledd ble rettspraksis kodifisert ved at prinsippet om at arbeid i hjemmet er relevant ble lovbestemt. Bestemmelsen lyder slik:

Ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent til ektefellenes personlige bruk, som felles bolig og vanlig innbo, skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet.

Bestemmelsen er ikke begrenset til å gjelde felles bolig og innbo. Det avgjørende er at en gjenstand har «tjent til ektefellenes personlige bruk». Det betyr at for eksempel en fritidseiendom omfattes, mens en næringseiendom ikke omfattes. Bestemmelsen er deklarasjonsrett, jf. Ot.prp. nr. 28 (1990–1991) s. 104. Bestemmelsen viker for en avtale om en annen løsning, men utover det er det usikkert hva dette betyr i praksis.

Når hver av ektefellene bidrar på forskjellig måte, er det ikke lett å avgjøre om en gjenstand er eid i sameie. Det gjelder for eksempel når en part bidrar med arbeidsinnsats og kostnader med drift og vedlikehold, og en annen part har forestått anskaffelsen.

Ordlyd i og bruk av skriftlig dokumentasjon om eierforhold må kunne tjene som et utgangspunkt, men kan det sannsynliggjøres at disse ikke representerer det reelle forholdet, skal utgangspunktet fravikes.

I LF-2008-162263-2 gjaldt saken en hytte som ble ansett som et fellesprosjekt. Lagmannsretten uttalte at det måtte fremstå rimelig klart for begge parter at dette også innebar medeierskap selv om det ikke var uttrykkelig avtalt. Lagmannsretten fant at forutsetningen, uttalt eller stilltiende, var at de skulle eie den sammen, og at den skulle tjene til felles opphold under ferieoppholdene i Norge. Formelt stod den ene parten som eier, men det var partenes faktiske og praktiske samhandling, sammenholdt med



de økonomiske forutsetningene for å kunne realisere prosjektet, som var avgjørende ved bedømmelsen av om eiendommen lå i sameie eller ikke. Ut fra en samlet vurdering la lagmannsretten til grunn at hytta lå i sameie mellom partene. Det lot seg ikke gjøre å fastsette noen nøyaktig fordeling av de økonomiske tilskuddene til oppføring av hytta fra hver av partene, og lagmannsretten fant følgelig at fordelingen skulle skje ut fra prinsippet i sameieloven § 2, slik at hver ble ansett å eie en like stor andel.

I RG-1984-662 hadde den ene partens utførte hjemmearbeid, herunder pleie og stell av den annen part, medvirket til anskaffelse av hytta. Det hadde medvirket til at den annen part kunne arbeide på hytta og dermed opprettholde og forøke sameiet. Ved en sammenligning av deres samlede innsats var den enes innsats noe større, men forskjellen var ikke særlig stor. Dette sammen med at skjønnet var beheftet med mange usikkerhetsmomenter med hensyn til uklare faktiske forhold, innebar at domstolen ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for å fravike lovens presumsjon for en likedeling.

Nedbetaling av gjeld kan representere et så stort tilskudd at det kan gi sameierettigheter. I Rt-1980-1558 representerte innskudd, egeninnsats og nedbetaling av gjeld på hytte som ble benyttet felles så mye at det ikke kunne sies at den andre parten for det vesentlige hadde brakt hytteeiendommen inn i felleseiet.

I LG-1996-2095 hadde den ene samboeren betalt avdrag og renter på det lånet som var opptatt for å kjøpe boligen. Denne samboeren hadde hatt god lønnsinntekt under hele samboerforholdet. Den andre samboeren hadde vært hjemmeværende og hatt små inntekter. Prinsippet om at det ved fastsettelsen av sameieandelene skal tas hensyn til både partenes økonomiske innsats og innsats av mer indirekte art, fikk ingen betydning i dette tilfellet. Sameieandelen ble fastsatt i samsvar med det som var foretatt av nedbetalinger. Samboeren hadde passet barn mens hun var hjemmeværende, men barna stammet fra hennes tidligere ekteskap. Den andre samboeren hadde ingen rettslig underholdsplikt for barna. Denne samboerens inntekter hadde i tillegg blant annet blitt benyttet til underhold av samboeren og hennes barn.

I vurderingen av hva et sameie omfatter, vil arbeid, lån og gave fra hver av partenes familie i utgangspunktet bli henført til hver av partene.

Vurderingen kan medføre avvik fra likedelingsprinsippet som beregnes svært nøye. I RG-1977-311 medførte dette en fordeling på 60 prosent og 40 prosent. I LB-2012-165091 har vi et annet eksempel på en veldig konkret rettsanvendelse av mange samhandling av økonomisk betydning mellom personer i husstandsfellesskap. Det ledet til en fordeling på 55 prosent og 45 prosent.

I LB-2013-153813 ledet vurderingen til en fordeling på henholdsvis 74 prosent og 26 prosent. Det kan stilles spørsmål ved om omsetningen av faktiske forhold til så detaljerte matematiske beregninger er riktig lovanvendelse.

Rettspraksis legger vekt på at begge parter i utgangspunktet har lik rett til å benytte en felles bolig, jf. sameieloven § 3. Når en sameier benytter boligen etter et samlivsbrudd, vil denne sameieren «hindre» den andre parten i å nyttiggjøre seg boligens inntektspotensial. Den andre parten har da krav på vederlag for dette etter prinsippet om at sameiets inntekter skal fordeles mellom sameierne, jf. sameieloven § 9. I tillegg har rettspraksis ved husstandsfellesskap lagt vekt på en analogisk anvendelse av ekteskapsloven § 68 2. ledd. Etter denne bestemmelsen kan den av partene som blir boende i boligen etter samlivsbrudd, bli avkrevd markedsleie for boligen.

LB-2013-153813 gjaldt blant annet betydningen av betaling av husleie/vederlag for den tiden en part hadde disponert tidligere felles bolig. I dommen er det vist til annen rettspraksis om emnet; LG-2008-177030, LB-2010-195818 og LB-2012-165091.

Fordelingen kan bli forskjellig for forskjellige eiendeler, jf. RG-1995-293.

## **2.7 Sameier kan oppstå ved sedvane**

Et tingsrettslig sameie kan bli etablert ved sedvane. Dette kan typisk utgjøre stiftelsesgrunnlag i gamle utmarkssameier, jf. Ot.prp. nr. 13 (1964–1965) s. 31.

## **2.8 Sameie kan oppstå ved festnede rettsforhold**

I flere rettsavgjørelser har domstolene lagt vekt på at det har oppstått et sameie gjennom festnede rettsforhold. I disse dommene er det ikke vist til hevd, alders tids bruk eller annet rettsgrunnlag for avgjørelsen. Det er derfor spørsmål om festnede forhold ikke bare utgjør hensyn i vurderingen av andre rettsgrunnlag, men kan anses som et eget rettsgrunnlag som kan danne grunnlag for eiendomsrett, herunder sameierett. Vilkåret er at den aktuelle rådigheten fremstår som utslag av et rettsforhold som har hatt tilstrekkelig fasthet, varighet og eksklusivitet. Vi har eksempler i rettspraksis på at seterbruk og seterarbeite kan utgjøre et slikt stiftelsesgrunnlag for et sameie eller ervervsgrunnlag for en sameierettighet i et etablert sameie.

Dette kan være tilfelle selv om den berettigede har hatt rettigheten tidligere, for eksempel at denne bruken opprinnelig har hatt grunnlag i en allmenningsrett.

Den samme betydning kan rettslige disposisjoner ha, slik som dommer og forliksavgjørelser. Ordlyden i slike rettsavgjørelser kan ha betydning, men også hvilken oppfatning som har festet seg av disse på folkemunne. I noen tilfeller kan denne være uttrykt i bygdebøker. Topografiske forhold omfatter hvilken nærhet området har til partene. Naturgitte forhold sammen med den faktiske bruken av området, partenes oppfatning av faktiske forhold og partenes rettsoppfatning har betydning i vurderingen.

I Rt-1988-503 fant Høyesterett at de topografiske forholdene og den langvarige fellesbeitingen i området tilsa at området måtte ligge i sameie mellom stølseierne. Beitet og stølsdriften i området hadde utgjort den overveiende interesse, og Høyesterett uttalte at rådigheten over beitet langt på vei hadde uttømt eiendomsrettens praktiske innhold.

I Rt-1968-1261 vurderte Høyesterett om innholdet og formålet med de foreliggende historiske skriftlige dokumentene kunne tolkes slik at det var grunnen, skogen eller begge deler som var omfattet av eierbeføyelsene. Når dokumentene ikke ga svaret, la Høyesterett avgjørende vekt på at det over svært lang tid var blitt en festnet oppfatning på alle hold at eierne av skogen også var eiere av grunnen i sine teiger. Det var i tillegg foretatt en del rettslige disposisjoner over vassdrag som ikke var bestridt, og som trakk i retning av at skogeierne hadde ansett seg berettiget til å disponere over vassdraget.

I Rt-1918 II-32 på side 36 beskriver Høyesterett vilkårene til festnede rettsforhold. Dommen er svært gammel, men det foreligger trolig ingen nyere rettsavgjørelser der vilkårene er behandlet annerledes. Høyesterett la «væsentlig vekt paa den opfatning av forholdene, der har raadet inden vedkommende bygd og hos offentlige og kommunale myndigheter», at stølene var benyttet som gårdeiernes eiendom og at denne eiendoms-



Sameieloven regulerer situasjoner der to eller flere eier noe sammen. Denne lovkommentaren gir en grundig fremstilling av sameieloven.

Bokens første del gir generelle bemerkninger om sameier og sameieloven, herunder en gjennomgang av stiftelse av ulike sameier. Den andre delen inneholder grundige kommentarer til sameielovens bestemmelser.

**Dag Stadheim** er advokat og partner i Advokatfirmaet Stadheim. Han har tidligere gitt ut *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper* (4. utg. 2019).

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-04404-0



9 788215 044040