

UiO • **Det juridiske fakultet**

Ansvaret for felleskostnader i eierseksjonssameier

Med særlig vekt på den interne kostnadsfordelingen mellom sameierne.

Kandidatnummer: 709

Leveringsfrist: 25.04.14

Antall ord: 17 425



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	1
1.1	Fremstillingens tema.....	1
1.2	Avgrensninger.....	2
1.3	Begrepsavklaringer.....	2
1.4	Rettskildebildet på eierseksjonsområdet.....	4
1.4.1	Rettskildebildet generelt.....	4
1.4.2	Presentasjon av sentrale bestemmelser.....	5
1.4.3	Rt-2013-1508.....	5
1.5	Karakteristiske kjennetegn ved eierseksjonssameiet.....	7
1.6	Videre fremstilling.....	9
2	FELLESKOSTNADSBEGREPET	10
2.1	Innledning.....	10
2.2	Generelt om begrepet.....	10
2.3	Kostnader tilknyttet vedlikehold av fellesareal.....	11
2.4	Kostnader som belastes sameiet som sådan.....	13
2.5	Driftskostnader.....	14
2.6	Kostnader tilknyttet fellestiltak besluttet av sameiermøtet.....	14
2.7	Bidrag til fondsoppbygging.....	15
2.8	Oppsummering.....	15
3	LOVENS HOVEDREGEL: FORDELING ETTER SAMEIEBRØK.....	16
3.1	Innledning.....	16
3.2	Hovedregelens anvendelsesområde.....	16
3.3	Hva fordeling etter sameiebrøken innebærer.....	17
3.3.1	Grunnlaget for fastsettelsen av sameiebrøken.....	17
3.3.2	Kostnadstypens betydning.....	18
3.3.3	Oppsummering.....	19
4	VEDTEKTSFESTEDE FORDELINGSNØKLER.....	20
4.1	Innledning.....	20

4.2	Fremgangsmåten for fastsettelse	20
4.2.1	Innledning	20
4.2.2	Forholdet mellom eiersl. § 23 annet ledd og eiersl. § 28 annet ledd.	21
4.2.3	Selve tilslutningskravet	23
4.2.4	Oppsummering	25
4.3	Hva vedtektsfestet fordelingsnøkkel innholdsmessig kan gå ut på.....	26
4.4	Oppsummering.....	28
5	UNNTAK FRA LOVENS HOVEDREGEL: FORDELING ETTER NYTTE ELLER FORBRUK.....	29
5.1	Innledning	29
5.2	Unntaksbestemmelsens anvendelsesområde.....	29
5.3	Kravet om «særlige grunner».....	33
5.3.1	Utgangspunkter.....	33
5.3.2	Kreves det at kostnadene knytter seg til nye tiltak?	34
5.3.3	Nærmere om fordeling etter nytte	35
5.3.4	Nærmere om fordeling etter forbruk	38
5.4	Oppsummering.....	39
6	REVISJON AV ETABLERTE FORDELINGSNØKLER	40
6.1	Innledning	40
6.2	Generelt om vilkårene i eiersl. § 32 første ledd	41
6.3	Særlig om revisjon av etablerte fordelingsnøkler	42
6.3.1	Problemstilling og utgangspunkt	42
6.3.2	Revisjon av fordelingsnøkler som følger lovens ordning.....	42
6.3.3	Revisjon av vedtektsfestede fordelingsnøkler som tilsvarer lovens ordning ...	43
6.3.4	Revisjon av vedtektsfestede fordelingsnøkler som fraviker lovens ordning ...	43
6.3.4.1	Innledende bemerkninger.....	43
6.3.4.2	Revisjon av fordelingsnøkler fastsatt i opprinnelige vedtekter.....	43
6.3.4.3	Revisjon av senere vedtektsfestede fordelingsnøkler	45
6.4	Oppsummering.....	48
7	KOSTNADSANSVARET UTAD	49
7.1	Problemstillinger.....	49

7.2	Heftelsesform, hva den innebærer og hvorfor den er valgt.....	49
7.3	Forholdet mellom det eksterne og det interne ansvaret for felleskostnader	52
7.4	Oppsummering.....	53
8	OPPGJØR ETTER URIKTIG FORDELING AV FELLESKOSTNADENE.....	54
8.1	Innledning	54
8.2	Regresskrav.....	54
8.3	Foreldelse.....	56
8.3.1	Problemstilling	56
8.3.2	Foreldelsesfristens lengde.....	57
8.3.3	Foreldelsesfristens utgangspunkt.....	58
8.3.4	Tilleggsfrist.....	59
8.3.5	Avbrytelse av foreldelsesfristen	60
8.4	Oppsummering.....	60
9	DE LEGE FERENDA-BETRAKTNINGER.....	61
10	LITTERATURLISTE	63
10.1	Lover.....	63
10.2	Forarbeider.....	63
10.3	Domsregister	63
10.4	Litteratur	64
10.5	Nettsider.....	65

1 Innledning

1.1 Fremstillingens tema

Fremstillingens tema er ansvaret for felleskostnader i eierseksjonssameier, med særlig vekt på den interne kostnadsfordelingen mellom sameierne. Hovedproblemstillingen er hvordan kostnadsfordelingen generelt skal foregå etter reglene i eierseksjonsloven.

Rettsforholdet mellom sameierne i eierseksjonssameier reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, heretter forkortet eierseksjonsloven eller eiersl. Det er i hovedsak lovens kapittel 4, «*Forholdet mellom sameierne. Heftelesform*», som regulerer håndteringen av felleskostnader. I kapittelet er eiersl. § 23 særlig sentral.

I eierseksjonssameier påløper det kostnader i forbindelse med blant annet drift, vedlikehold og påkostninger. Noen typer kostnader er å betrakte som felleskostnader. Felleskostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameierne. Andre kostnader må fullt ut bæres av den enkelte sameier.

Alle eierseksjonssameier har en form for etablert kostnadsfordeling – *etablert fordelingsnøkkel*, som bestemmer hvordan felleskostnadene i utgangspunktet skal fordeles. Den etablerte fordelingsnøkkelen kan være vedtektsfestet.¹ Foreligger ikke vedtektsfestet fordelingsnøkkel, anses eierseksjonslovens hovedregel om fordeling etter sameiebrøken som den etablerte fordelingsnøkkelen.² Endelig fordeling – *gjeldende fordelingsnøkkel*, kan følge etablert fordelingsnøkkel, lovens unntaksbestemmelse³ eller som et resultat av revisjon av etablert fordelingsnøkkel.⁴ Fremstillingen redegjør for når de ulike grunnlagene er bestemmende for kostnadsfordelingen.

¹ Eiersl. § 23 annet ledd.

² Eiersl. § 23 første ledd.

³ Eiersl. § 23 første ledd

⁴ Eiersl. § 32.

14. juni 2013 ble det utnevnt et Eierseksjonslovutvalg som skal vurdere revisjon av eierseksjonsloven.⁵ Sammen med saken i Rt-2013-1508, som gjaldt kostnadsfordeling i et eierseksjonssameie, viser dette at eierseksjonsrett generelt, og ansvaret for felleskostnader spesielt, reiser til dels vanskelige problemstillinger som foreløpig ikke er løst av lovgiver, i rettspraksis eller i juridisk teori.

1.2 Avgrensninger

Fremstillingen avgrenses mot de sider av eierseksjonsretten som ikke vedrører kostnadsansvar. Det avgrenses også mot kostnadsansvar tilknyttet andre eierformer i fast eiendom, eksempelvis borettslag, som er regulert i egen lov.⁶

Fremstillingen konsentreres om kostnadsfordeling i henhold til etablert fordelingsnøkkel samt adgangen til å fravike eller endre denne. Dermed avgrenses det også mot enkelte temaer som i og for seg har betydning for kostnadsfordelingen. Eksempelvis foretas ingen inngående behandling av adgangen til å endre eller revidere selve sameiebrøken, selv om sameiebrøken kan ha og har betydning for henholdsvis den interne kostnadsfordelingen og sameiernes ansvar utad.

1.3 Begrepsavklaringer

Jeg finner det hensiktsmessig å redegjøre for noen sentrale eierseksjonsrettslige begreper.

Felleskostnader er kostnader som sameierne i fellesskap er ansvarlige for. Felleskostnadsbegrepets nærmere innhold behandles i punkt 2.

Eierseksjonssameie er ikke definert i eierseksjonsloven. Dette må etter min mening ha sammenheng med at et eierseksjonssameie som sådan ikke er et selvstendig rettssubjekt.⁷ En na-

⁵ Eierseksjonslovutvalget, <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dep/styrer-rad-og-utvalg/eierseksjonslovutvalget.html?id=732115>; Mandat for Eierseksjonslovutvalget, <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dep/styrer-rad-og-utvalg/eierseksjonslovutvalget/mandat.html?id=736371>.

⁶ Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, heretter forkortet brl.

⁷ Bl.a. Ot.prp.33 (1995-1996) s. 81.

turlig forståelse av begrepet tilsier at seksjonene i et eierseksjonssameie ikke kan være samlet på én hånd. En seksjonert eiendom kan imidlertid ha én eier, og eierseksjonsloven kommer til anvendelse også i disse tilfellene.⁸ Særlig fordi det ikke er knyttet rettsvirkninger til karakteristikken eierseksjonssameie, og fordi det normalt er flere enn én eier inne i bildet, finner jeg det hensiktsmessig å bruke *eierseksjonssameie* som en fellesbetegnelse på seksjonerte eiendommer som omfattes av eierseksjonsloven. Forkortelsen *sameie* benyttes også.

Eierseksjonsloven § 1 første ledd annet punktum inneholder en legaldefinisjon av begrepet *eierseksjon*. Definisjonen lyder:

«Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen».

Definisjonen innebærer at eiendomsretten er knyttet til en ideell andel av den bebygde eiendommen. En eierseksjon omfatter denne ideelle andelen samt eneretten til bruk av en fysisk del av en bygning på eiendommen – en bruksenhet.

En *bruksenhet* er en fysisk del av en seksjonert eiendom som en sameier har enerett til bruk av.⁹ Bruksenheter kan enten være boligseksjoner eller næringsseksjoner.¹⁰ I fremstillingen brukes både *bruksenhet* og *seksjon*.

Begrepene *sameier* og *seksjonseier* benyttes i fremstillingen om eieren av en eierseksjon.

Ordet *rekvirent* er ikke benyttet i eierseksjonsloven. I fremstillingen benyttes begrepet om den som fremsetter seksjonsbegjæringen, normalt eiendommens hjemmelshaver, jfr. eiersl. § 7 første ledd.¹¹

⁸ Lovens virkeområde er angitt i eiersl. § 1 første ledd første punktum og annet ledd.

⁹ Eiersl. §§ 1 første ledd annet punktum og 6 første ledd første punktum.

¹⁰ Eiersl. §§ 1 første ledd annet punktum, 6 fjerde og sjette ledd.

¹¹ Wyller (2009) s. 452, s. 452 fotnote 72.

1.4 Rettskildebildet på eierseksjonsområdet

1.4.1 Rettskildebildet generelt

Eierseksjonsrett rubriseres under boligrett, et privatrettslig rettsområde med nasjonal forankring. Alminnelig norsk rettskildelære vil dermed prege fremstillingen.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden i relevante lovbestemmelser i eierseksjonsloven og annen lovgivning, er utgangspunktet for drøftelsene. Øvrige rettskilder, særlig forarbeider, rettspraksis og juridisk teori, tas også i betraktning.

Gjeldende eierseksjonslov avløste eierseksjonsloven av 1983.¹² Den tidligere rettstilstand behandles i utgangspunktet ikke i fremstillingen. Flere bestemmelser i någjeldende lov er videreføring av bestemmelser i 1983-loven.¹³ Rettskilder tilknyttet 1983-loven kan dermed gi veiledning ved tolkningen av bestemmelser i någjeldende eierseksjonslov. Der 1983-loven berøres, påpekes dette særskilt.

Forarbeidene til eierseksjonsloven består av en proposisjon fra kommunal- og regionaldepartementet, heretter benevnt *departementet*, og en innstilling fra kommunalkomiteen, heretter benevnt *komiteen*.¹⁴ Det ble ikke oppnevnt noe offentlig utvalg i forbindelse med utarbeidelsen av loven, derfor foreligger ingen NOU.¹⁵ Forarbeidene til 1983-lovens består av en NOU, en proposisjon og en innstilling.¹⁶

Eierseksjonslovutvalget skal levere sin utredning innen 1. juli 2014.¹⁷ Det foreligger således ikke p.t. forarbeider til ny eierseksjonslov. En viss veiledning om hva Eierseksjonslovutvalget kan og skal ta stilling til, går frem av mandatet.¹⁸

¹² Heretter forkortet 1983-loven.

¹³ Eksempelvis Ot.prp.33 (1995-1996) s. 112 om videreføring av hovedregelen for felleskostnadsfordeling.

¹⁴ Ot.prp.33 (1995-1996), Innst.O.nr.57 (1996-1997).

¹⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 5.

¹⁶ NOU 1980: 6, Ot.prp.nr.48 (1981-1982), Innst.O.nr.36 (1982-1983).

¹⁷ Eierseksjonslovutvalget.

¹⁸ Mandat for Eierseksjonslovutvalget.

Det er sparsomt med høyesterettspraksis vedrørende kostnadsansvaret i eierseksjonssameier. Foreliggende høyesterettsavgjørelser med relevans for fremstillingen, blir behandlet. Rt-2013-1508 er særlig sentral.¹⁹ Det foreligger noe relevant underrettspraksis. Underrettsavgjørelser har generelt begrenset rettskildemessig vekt, men kan ha betydning i kraft av sin argumentasjon. Dette gjelder særlig på områder med lite høyesterettspraksis. Jeg oppfatter foreliggende underrettspraksis som nokså konsekvent og i samsvar med juridisk teori og gjennomgående som uttrykk for gjeldende rett. Rettspraksis etter 1983-loven, kan også være relevant.

Det finnes omfattende juridisk litteratur på eierseksjonsområdet. Christian Fr. Wyllers *Boligrett* og Ørnulf Hagen m.fl. sin *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*, er særlig sentrale bidrag.²⁰ Sparsommelig rettspraksis gir rom for at juridisk teori kan tillegges relativt stor betydning.

1.4.2 Presentasjon av sentrale bestemmelser

Eierseksjonsloven § 23 første og annet ledd samt § 32 inneholder bestemmelser av sentral betydning for internfordeling av felleskostnader i eierseksjonssameier. Eiersl. § 23 første ledd angir lovens hovedregel: Felleskostnader skal som hovedregel fordeles etter sameiebrøken. Eiersl. § 23 første ledd har også en unntaksbestemmelse som i visse tilfelle åpner for kostnadsfordeling etter nytte eller forbruk. Eierseksjonsloven er i utgangspunktet ufravikelig.²¹ Eiersl. § 23 annet ledd åpner imidlertid for at lovens kostnadsfordelingsordning kan fravikes i vedtektene. Eiersl. § 32 kan gi hjemmel til å fravike etablerte fordelingsnøkler.

En rekke andre bestemmelser i eierseksjonsloven og annen lovgivning er relevante for kostnadsansvaret og berøres i fremstillingen.

1.4.3 Rt-2013-1508

Det ble nylig avsagt en høyesterettsdom som gjaldt intern kostnadsfordeling i et eierseksjonssameie, Rt-2013-1508.²² Avgjørelsen er relevant for fremstillingen i flere sammenhenger,

¹⁹ Generelt omtalt i fremstillingens punkt 1.4.3.

²⁰ Wyller (2009); Hagen (2008).

²¹ Eiersl. § 4.

²² Underrettsavgjørelsene: TOSLO-2011-36507 og LB-2011-139300.

blant annet punkt 5 om unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd og punkt 6 om revisjon av etablerte fordelingsnøkler med hjemmel i eiersl. § 32. Jeg finner det hensiktsmessig med en generell omtale av saken.

Saken gjaldt et eierseksjonssameie bestående av syv blokker, hvorav fire hadde heis. I forbindelse med reparasjon etter brann i det elektriske anlegget i heisen i den ene blokken, oppsto tvist om hvordan kostnadene til drift og vedlikehold av heisene skulle fordeles. I sameiets vedtekter var det inntatt en bestemmelse om fordeling av felleskostnader etter sameiebrøk.²³ Det var ikke uttrykkelig åpnet for at kostnadene unntaksvis kunne fordeles etter nytte eller forbruk.²⁴

Spørsmålet Høyesterett skulle ta stilling til var om kostnadene skulle fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøk, eller om sameierne i blokker uten heis skulle slippe å bidra.²⁵

De ankende parter, sameiere i blokker uten heis, anførte prinsipalt at kostnadene skulle fordeles etter nytte, jfr. unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd. Subsidiært ble det anført at fordeling etter sameiebrøk var i strid med, og kunne revideres etter, eiersl. § 32. Ankemotparten, sameiet, anførte at det ikke forelå «*særlige grunner*», og at det følgelig ikke var grunnlag for fordeling etter nytte, jfr. unntaksbestemmelsen eiersl. § 23 første ledd, og at det heller ikke var grunnlag for revisjon etter eiersl. § 32.²⁶

Høyesterett kom, under dissens 3-2, til at kostnadene skulle fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøk. Flertallet la til grunn at sameiet ikke hadde noen vedtektsbestemmelse om en *annen fordeling* enn den som går frem av eiersl. § 23 første ledd. Flertallet vurderte om unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd kom til anvendelse, og besvarte dette benektende. Flertallet la særlig vekt på at unntaksbestemmelsen måtte tolkes snevert og at den i liten grad var aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg. Flertallet kunne heller ikke

²³ At det forelå vedtektsbestemmelse om fordeling etter sameiebrøk fremgår av tingrettsavgjørelsen, TOSLO-2011-36507.

²⁴ Sml. unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd.

²⁵ Rt-2013-1508, avsnitt 17.

²⁶ Rt-2013-1508, avsnitt 7-14.

se at det var grunnlag for å fravike en fordeling etter sameiebrøken med hjemmel i eiersl. § 32.²⁷

Mindretallet mente at førstvoterendes tolkning av unntaksbestemmelsen var for snever, og at det var grunnlag for fordeling etter nytte. Etter mindretallets syn sto man i realiteten så nær en nyinstallasjon at om man ikke ga unntaksbestemmelsen anvendelse i denne situasjonen, ville det være det samme som å operere med en absolutt grense mellom kostnader tilknyttet henholdsvis nyetableringer og eksisterende tiltak.²⁸

1.5 Karakteristiske kjennetegn ved eierseksjonssameiet

Eierseksjonssameiet har visse karakteristiske kjennetegn. Kjennetegnene gir henvisning til hensyn som gjør seg gjeldende ved tolkningen av eierseksjonsloven og vedtekter.

Tomt og bygninger eies av seksjonseierne i fellesskap.²⁹ Samtidig har hver seksjonseier eksklusiv bruksrett til en eller flere seksjoner.³⁰ Dette kjennetegnet har betydning blant annet for avgrensningen av felleskostnadsbegrepet, se fremstillingens punkt 2.

Wyller har uttalt:

«Det er en bærebjelke i eierseksjonsordningen at den enkelte sameier i størst mulig grad skal ha den samme frihet som eieren av eneboliger...»³¹

Hagen har understreket at selv om en seksjonseier bare har bruksrett til bruksenheten, er denne bruksretten eksklusiv, og seksjonseieren råder over den nærmest som om man hadde full eiendomsrett.³²

²⁷ Førstvoterendes votum, Rt-2013-1508, avsnitt 16-37.

²⁸ Annenvoterendes votum, Rt-2013-1508, avsnitt 38-49.

²⁹ Eiersl. § 1 første ledd annet punktum.

³⁰ Eiersl. §§ 1 første ledd annet punktum og 6 første ledd første punktum.

³¹ Wyller (2009) s. 540.

³² Hagen (2008) s. 123.

I Rt-1991-892 ga førstvoterende indirekte uttrykk for at bestemmelser som krever tilslutning fra berørte sameiere, slik eksempelvis eiersl. § 23 annet ledd om adgangen til å vedtektsfeste en fra loven fravikende kostnadsfordeling gjør, bygger på såkalte *kontraktssynspunkter*.³³ Tilslutningskravet innebærer generelt at det ikke kan treffes beslutninger over hodet på den enkelte sameier – det kreves enighet, avtale, mellom sameierne. Etter min mening kan bestemmelser som oppstiller tilslutningskrav, hvor kontraktssynspunkter altså har fått gjennomslag, sees som utslag av at den enkelte seksjonseier i utgangspunktet skal ha samme faktiske og rettslige rådighet over sin seksjon som om det var en frittstående enebolig vedkommende var eier av.

Av praktiske årsaker, knyttet til det faktum at tomt og bygninger ligger i sameie mellom seksjonseierne, har hensynet til den enkelte seksjonseiers frihet i noen sammenhenger måttet vike. Seksjonseierne må i en viss utstrekning finne seg i at styret eller et flertall av sameierne treffer beslutninger som berører dem.³⁴

Det er gjentatte ganger både i rettspraksis og juridisk teori understreket at den som kjøper en seksjon normalt har gode forutsetninger for å være kjent med sameiets etablerte ordninger, herunder etablert nøkkel for kostnadsfordeling.³⁵ Utgangspunktet er dermed at sameierne i og med kjøpet anses å ha akseptert de etablerte ordninger og eventuelle urimeligheter de etablerte ordningene medfører. Slike betraktninger vil gjennomgående tale mot at unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd kommer til anvendelse når det gjelder fordeling av eksisterende felleskostnader.³⁶ I saksrekken TOSLO-2011-36507, LB-2011-139300 og Rt-2013-1508 ble det gitt uttrykk for slike betraktninger. Videre vil slike betraktninger gjennomgående tale mot tilsidesettelse av vedtektsfestede fordelingsnøkler etablert før en sameiers erverv av sin seksjon etter eiersl. § 32.³⁷

³³ Rt-1991-892, s. 896.

³⁴ Eiersl. §§ 40, 43, 31 og 30.

³⁵ Eksempelvis Wyller (2009) s. 494.

³⁶ Hagen (2008) s. 218; Fremstillingens punkt 5.3.2.

³⁷ Hagen (2008) s. 307; Fremstillingens punkt 6.3.4.2 og 6.3.4.3.

1.6 Videre fremstilling

Jeg tar primært sikte på en generell fremstilling av prinsippene for intern kostnadsfordeling i eierseksjonssameier. Før jeg går inn i behandlingen av disse prinsippene, må det avklares hvilke kostnader som skal gå til fordeling, se punkt 2 om felleskostnadsbegrepet.

Når det gjelder prinsippene for fordeling av felleskostnadene, behandles lovens hovedregel først, se punkt 3.

I punkt 4, 5 og 6 behandles andre mulige grunnlag for kostnadsfordeling, henholdsvis vedtektsfestede fordelingsnøkler, lovens unntaksbestemmelse og revisjon av etablerte fordelingsnøkler. Jeg behandler adgangen til å vedtektsregulere kostnadsfordelingen før lovens unntaksregel, til tross for at rekkefølgen er omvendt i lovteksten.³⁸ Dette fordi vedtektsfestet fordelingsnøkkel, når den først er fastsatt, er et sikrere grunnlag for ønsket kostnadsfordeling enn unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd. Gjennom vedtektene kan man dessuten få til en endring av selve fordelingsnøkkelen, mens unntaksbestemmelsen kun kan medføre at kostnadselementer fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøken.³⁹

I fremstillingens punkt 7 behandles sameiernes ansvar overfor felleskreditorer og sammenhengen mellom det eksterne og det interne felleskostnadsansvaret.

I punkt 8 behandles situasjonen i etterkant av, og oppgjøret etter, en uriktig felleskostnadsfordeling.

Inspirert av det igangsatte arbeidet henimot ny eierseksjonslov og på bakgrunn av det som fremkommer av drøftelsene i punkt 2 til 8, knyttes avslutningsvis noen de lege ferenda-betraktninger til reguleringen av kostnadsansvaret i eierseksjonssameier, se punkt 9.

³⁸ Eiersl. §§ 23 første og annet ledd.

³⁹ Fremstillingens punkt 4.3 og 5.1.

2 Felleskostnadsbegrepet

2.1 Innledning

I henhold til eiersl. § 23 første ledd er det *felleskostnader* som skal fordeles mellom sameierne. Problemstillingen i punkt 2 er hvilke kostnader som er felleskostnader.

2.2 Generelt om begrepet

Felleskostnader er i eiersl. § 23 første ledd negativt definert som «*[k]ostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet*». Definisjonen innebærer en avgrensning mot såkalte *særkostnader*. Særkostnader er kostnader som direkte kan tilbakeføres til den enkelte seksjon og bruken av denne.⁴⁰ Særkostnader skal i utgangspunktet *ikke* fordeles mellom sameierne, men bæres av den enkelte sameier.

Sondringen mellom felles- og særkostnader springer ut av et grunnleggende kjennetegn ved eierseksjonssameiet: En seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av den bebygde eiendommen, og til sameieandelen knytter det seg eksklusiv bruksrett til en bruksenhet.⁴¹ Det er naturlig at kostnader som knytter seg til bruksenheten – særkostnader – belastes seksjonseieren, mens øvrige kostnader – felleskostnader – i utgangspunktet belastes samtlige seksjonseiere.

Forarbeidene til eierseksjonsloven gir liten veiledning for den nærmere avgrensningen mellom felles- og særkostnader. Hovedregelen i eiersl. § 23 første ledd er en videreføring av 1983-lovens hovedregel.⁴² I 1983-lovens forarbeider, ble felleskostnadsbegrepet kommentert:

*«Fellesutgiftene er utgifter som vedrører grunnen, bygningens felles bestanddeler, felles innretninger og felles forsynings- og serviceordninger. Inn under begrepet regner en her også eiendomsskatt til kommunen... i de tilfelle den blir krevet under ett for eiendommen».*⁴³

⁴⁰ Hagen (2008) s. 213; Wyller (2009) s. 492.

⁴¹ Eiersl. §§ 1 første ledd annet punktum og 6 første ledd første punktum.

⁴² Ot.prp.33 (1995-1996) s. 112.

⁴³ NOU 1980: 6, s. 76.

I Rt-2010-1305 uttalte førstvoterende at hva «*som er knyttet til den enkelte bruksenhet, forstås svært vidt*». ⁴⁴ Meningen må her ha vært at det er hva som *ikke* er knyttet til den enkelte bruksenhet som skal forstås vidt, selv om formuleringen tyder på det motsatte. Eksempelbruken som følger, underbygger dette: Utgiftene til takvedlikehold vil være en felleskostnad, selv om det hovedsakelig er de øverste seksjonene som har nytte av at taket er tett. ⁴⁵

Disse generelle utgangspunktene klargjør ikke sontringen mellom felles- og særkostnader. Enkelte bestemmelser i eierseksjonsloven, juridisk teori og rettspraksis gir veiledning. I punkt 2.3 til 2.7 belyses sontringen nærmere gjennom behandling av typiske felleskostnadstyper.

2.3 Kostnader tilknyttet vedlikehold av fellesareal

En type felleskostnad er kostnader knyttet til vedlikehold av fellesareal. Fellesareal er i eiersl. § 6 annet ledd annet punktum negativt definert som «*deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter*». Definisjonen innebærer at det kun finnes to areal typer i en seksjonert eiendom: Bruksenheter og fellesareal. Kostnader tilknyttet fellesareal er således per definisjon felleskostnader – det er kostnader som «*ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet*», jfr. eiersl. § 23 første ledd.

At kostnader tilknyttet fellesareal skal fordeles mellom sameierne, gjelder ikke ubetinget. Eiersl. § 20 annet ledd annet punktum åpner for at det kan vedtektsfestes at «*eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like*». Verken lovteksten eller forarbeidene sier noe om hvorvidt denne vedlikeholdsplikten også omfatter plikt til å *bekoste* vedlikeholdet. I juridisk teori er det fremholdt at vedlikeholdsplikten også omfatter kostnadsansvaret. ⁴⁶ Selv om en kostnad er tilknyttet vedlikehold av fellesareal, kan det altså være vedtektsfestet at det ikke skal skje en fordeling av denne kostnaden.

I det følgende gjøres det først kort rede for den nærmere avgrensningen mellom bruksenheter og fellesareal. Deretter gis enkelte eksempler på kostnader som kan oppstå i forbindelse med vedlikehold av eierseksjonssameiets fellesareal.

⁴⁴ Rt-2010-1305, avsnitt 39.

⁴⁵ Rt-2010-1305, avsnitt 39, med henvisning til eldre juridisk teori, videreført i Hagen (2008) s. 214.

⁴⁶ Hagen (2008) s. 187.

En bruksenhet skal bestå av en hoveddel, som er «*en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen*», jfr. eiersl. § 6 første ledd annet punktum. Bruksenheten kan også omfatte tilleggsdeler, jfr. eiersl. § 6 første ledd tredje punktum. Eksempelvis kan lofts- og kjellerboder, garasjeplasser og nærmere avgrensede utearealer være tilleggsdeler.⁴⁷ En tilleggsdel er en del av en bruksenhet, og kostnader som knytter seg til tilleggsdeler er således særkostnader. Til en viss grad beror altså avgrensningen mellom fellesareal og den enkelte bruksenhet på den inndelingen i det enkelte eierseksjonssameiet.

I Rt-2010-1305 la Høyesterett til grunn at «*blant annet 'hele den bygningsmessige konstruksjonen med etasjeskiller og yttervegger og vegger mot andre bruksenheter og fellesarealer' [er] fellesareal i eierseksjonslovens forstand*».⁴⁸ Også tomten, alle utvendige fasader, taket, korridorer, heiser, fellesrom osv., er fellesarealer, såfremt det ikke er tale om arealer som er gjort til tilleggsdel til en bruksenhet.⁴⁹

Kostnader i forbindelse med ytre vedlikehold av bygningen er således felleskostnader.⁵⁰ At ikke alle sameiere har glede av vedlikeholdet, er ikke til hinder for at tilknyttede kostnader er å anse som felleskostnader.⁵¹ I praksis har det gjentatte ganger vært spørsmål om hvorvidt kostnader tilknyttet vedlikehold av balkonger er felleskostnader. I LB-1997-2529 uttalte Borgarting lagmannsrett, uavhengig av den konkrete sak, at «*[d]en ytre balkong*» er en del av bygningskroppen, og at kostnader ved vedlikehold av slike deler er felleskostnader. Kostnader som gjelder vedlikeholdet av «*den indre bruksflate av balkongen*» er derimot, i følge lagmannsretten, særkostnader som tilfaller seksjonseieren med eksklusiv bruksrett til vedkommende balkong. I TOSLO-2010-185325 ble det gitt uttrykk for tilsvarende forståelse. Med henvisning til blant annet LB-1997-2529 og TOSLO-2010-185325 tok Borgarting lagmannsrett, i LB-2011-149396, utgangspunkt i kostnader ved vedlikehold av fellesarealer er felleskostnader og at balkonger og terrasser, med unntak av deres innside, er fellesareal. I tråd med dette ble kostnader tilknyttet utbedring av membranen under et terrassegulv ansett som felles-

⁴⁷ Hagen (2008) s. 71.

⁴⁸ Rt-2010-1305, avsnitt 38, med henvisning til i eldre juridisk teori, videreført i Hagen (2008) s. 74.

⁴⁹ Hagen (2008) s. 74.

⁵⁰ Hagen (2008) s. 214.

⁵¹ LB-2013-27616; Hagen (2008) s. 214.

kostnader. Synspunktet om at kostnader tilknyttet den indre bruksflate av balkongen er å betrakte som særkostnader har en viss støtte i Rt-2003-387.

Kostnader tilknyttet innvendig vedlikehold av fellesareal er også felleskostnader.⁵² I LB-2011-139300 uttalte Borgarting lagmannsrett at eksempelvis kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjon av innvendige trapper og vannrør utenfor den enkelte seksjon, samt kostnader til reparasjon av heiser, er å betrakte som felleskostnader. Lagmannsretten illustrerte sammenhengen mellom arealtype og kostnadsklassifisering:

«Heisene er plassert i Sameiets fellesarealer. En heis kan klart nok ikke henføres til en bestemt eller bestemte seksjoner, og kostnadene ved reparasjon av heisen må anses som felleskostnader».

Drøftelsene illustrerer at kostnader tilknyttet *vedlikehold* av fellesarealene, både utvendige og innvendige, er kostnader som *«ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet»*, jfr. eiersl. § 23 første ledd.

2.4 Kostnader som belastes sameiet som sådan

For eiendomsforsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter, beror klassifiseringen av kostnadene på hvorvidt forsikringen tegnes for, og skatten og avgiftene utlignes på, eiendommen under ett eller den enkelte seksjon.⁵³

LB-2011-72445 gjaldt fordeling av vannavgift til Oslo kommune. Borgarting lagmannsrett uttalte at vannavgiften i utgangspunktet var en særkostnad som kunne vært fakturert den enkelte seksjon – det var tale om en type kostnad som etter sin art var individuell og som kunne måles. I den foreliggende saken fakturerte imidlertid Oslo kommune sameiet under ett. Vannavgiften ble dermed betraktet som en felleskostnad. En annen sak er at avgiften ble belastet den enkelte sameier etter forbruk med grunnlag i sameiets vedtekter supplert av unntaket i eiersl. § 23 første ledd.⁵⁴

⁵² Hagen (2008) s. 214.

⁵³ Wyller (2009) s. 492.

⁵⁴ Fremstillingens punkt 5.3.4.

I LA-2005-92612 ble premien for huseierforsikring, tegnet for hele den seksjonerte eiendom med sameiet som forsikringstaker, ansett som en felleskostnad.

2.5 Driftskostnader

Kostnader ved alminnelig drift av eierseksjonssameiet, eksempelvis lønnskostnader til vaktmester, godtgjørelse til styremedlemmer og honorarer til forretningsfører, regnskapsfører og revisor, er i sin alminnelighet å anse som felleskostnader.⁵⁵ Kostnader i forbindelse med bruken av fellesarealer, betraktes gjerne som driftskostnader, og er også felleskostnader.⁵⁶ Det gjelder eksempelvis kostnader til snømåking og gressklipping samt kostnader til lys og oppvarming av trapper og ganger.⁵⁷ I LB-2005-153365 var det spørsmål om blant annet kostnader til snømåking og renhold av fellesareal var felleskostnader eller særkostnader. Lagmannsretten kom til at dette var kostnader til drift av eiendommen, som påhvilde eiendommen som sådan. Dette er, etter min mening, i samsvar med og illustrerende for de prinsipper loven bygger på.

2.6 Kostnader tilknyttet fellestiltak besluttet av sameiermøtet

Eierseksjonsloven § 30 annet ledd oppstiller krav om to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å treffe beslutninger om tiltak som går utover vanlig drift og vedlikehold av sameiet. Det gjelder påkostninger og andre større tiltak, typisk større endringer av bebyggelsen eller tomten, etablering og utvidelse av bruksenheter, diverse rettslige disposisjoner, formålsendring for seksjoner, mv.⁵⁸ Hvorvidt kostnadene i forbindelse med et slikt tiltak er felleskostnader, beror på kostnadens karakter.⁵⁹ Etter min mening vil eksempelvis kostnader i forbindelse med større ombygginger av fellesarealer være felleskostnader. Kostnader tilknyttet ombygging av en bruksenhet, som er av en slik karakter at beslutning på sameiermøtet etter eiersl. § 30 annet ledd er påkrevd, er særkostnader – tiltaket kommer bare eieren av bruksenheten til gode.

⁵⁵ Hagen (2008) s. 214.

⁵⁶ Hagen (2008) s. 214.

⁵⁷ Hagen (2008) s. 214.

⁵⁸ Eiersl. § 30 annet ledd.

⁵⁹ Hagen (2008) s. 215.

2.7 Bidrag til fondsoppbygging

Eierseksjonsloven § 23 tredje ledd annet punktum åpner for at sameierne kan pålegges å bidra til fondsoppbygging. Slike bidrag innebærer avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak, og ikke dekning av faktiske felleskostnader. Bidrag til fondsoppbygging behandles likevel normalt som felleskostnader.⁶⁰

2.8 Oppsummering

Problemstillingen drøftet i punkt 2 er hvilke kostnader som er felleskostnader. Drøftelsene viser at felleskostnader i eierseksjonslovens forstand er kostnader som *«ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet»*, jfr. eiersl. § 23 første ledd. Dette er blant annet kostnader i forbindelse med vedlikehold av fellesareal, enkelte kostnader som belastes sameiet som sådan, driftskostnader, kostnader ved fellestiltak besluttet av sameiermøtet samt bidrag til fondsoppbygging.

På bakgrunn av uttalelser i juridisk teori om at eierseksjonslovens ufravikelighet ikke er til hinder for at det inntas bestemmelser i vedtektene som utfyller lovens regler, antar jeg at det er adgang til å regulere avgrensningen mellom felles- og særkostnader i vedtektene.⁶¹ Dette synes også forutsatt i rettspraksis.⁶²

⁶⁰ Hagen (2008) s. 215.

⁶¹ Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar (2013) note 43 til eiersl. § 4; Hagen (2008) s. 60.

⁶² LB-2011-139300; LB-2005-153365; LH-2006-81621.

3 Lovens hovedregel: Fordeling etter sameiebrøk

3.1 Innledning

Felleskostnader skal som hovedregel «fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken», jfr. eiersl. § 23 første ledd.

Fordeling etter sameiebrøk går ut på at den enkelte sameier er ansvarlig for en andel av felleskostnadene som forholdsmessig tilsvarer vedkommendes sameiebrøk. Er sameiebrøken for en eierseksjon f. eks. 1/3, innebærer det at eieren av denne seksjonen er ansvarlig for 1/3 av felleskostnadene.

I punkt 3.2 redegjøres det for når hovedregelen gjelder og når den er bestemmende for kostnadsfordelingen.

Problemstillingen i punkt 3.3 er hva fordeling av felleskostnadene etter sameiebrøk innebærer, herunder hvilken betydning slik fordeling har for den enkelte seksjonseier. Spørsmålene som drøftes er hva sameiebrøken fastsettes på grunnlag av og hvilken betydning kostnadstypen har for hva fordeling etter sameiebrøk innebærer, se henholdsvis punkt 3.3.2 og 3.3.3. Etter min mening er mulige konsekvenser av en fordeling etter sameiebrøk med på å forklare eierseksjonslovens ordning med at det kan vedtektsfestes eller være lovhjemmel for annen fordeling av felleskostnadene.

3.2 Hovedregelens anvendelsesområde

I juridisk teori er det fremholdt at hovedregelen gjelder – er grunnlag for *etablert fordelingsnøkkel* – i alle sameier som ikke har vedtekter som fastsetter en annen fordelingsnøkkel.⁶³ I LB-2010-202058 uttalte lagmannsretten følgende: «Med mindre vedtektene gir uttrykk for en annen fordeling, skal kostnader i et boligsameie fordeles i samsvar med eierseksjonsloven § 23 første ledd». Dette må etter min mening bety at hovedregelen gjelder både hvor det ikke foreligger vedtektsbestemmelse om kostnadsfordelingen overhodet, og også hvor det forelig-

⁶³ Hagen (2008) s. 217; Wyller (2009) s. 493; Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar (2013) note 302 til eiersl. § 23 første ledd.

ger vedtektsbestemmelser om kostnadsfordelingen, forutsatt at disse ikke legger opp til en «*annen fordeling enn nevnt i første ledd*», jfr. eiersl. § 23 annet ledd. Vedtektsfestede fordelingsnøkler, behandles i punkt 4.

Hovedregelen er bestemmende for fordelingen av felleskostnader – anses som *gjeldende fordelingsnøkkel* – når det ikke er fastsatt annen fordelingsnøkkel i vedtektene og verken unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd eller revisjonshjemmelen eiersl. § 32 gir grunnlag for en annen fordeling. Unntaksbestemmelsen i og eiersl. § 32 behandles henholdsvis i punkt 5 og 6.

Felleskostnadene skal dermed fordeles etter sameiebrøk med mindre det er grunnlag for å fordele kostnadene på andre måter.

3.3 Hva fordeling etter sameiebrøken innebærer

3.3.1 Grunnlaget for fastsettelsen av sameiebrøken

Spørsmålet i det følgende er hva som er grunnlaget for fastsettelsen av sameiebrøken. Kunnskap om hva sameiebrøken er uttrykk for, er nødvendig for å få innsikt i hva fordeling av felleskostnader etter sameiebrøk innebærer.

Etter eiersl. § 7 første ledd bokstav c, sammenholdt med § 6 åttende ledd, skal rekvirenten ved seksjoneringen fastsette sameiebrøker for hver eierseksjon. Til forskjell fra 1983-lovens § 5 nr. 4, har någjeldende eierseksjonslov ingen regler om hva sameiebrøken skal fastsettes på grunnlag av. Denne endringen var tilsiktet fra lovgivers side.⁶⁴

Det er uttalt i forarbeidene at sameiebrøken *bør* gi uttrykk for sameiernes økonomiske interesse og deltakelse i sameiet, og at verdi- eller arealbasert sameiebrøk da er mest nærliggende.⁶⁵ Sameiebrøken kan imidlertid også være fastsatt uavhengig av verdi, eksempelvis ved at det fastsettes like sameiebrøker til tross for seksjoner av ulik størrelse.⁶⁶

⁶⁴ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 31.

⁶⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 31.

⁶⁶ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 98.

Rekvirenten står tilsynelatende fritt til å fastsette de sameiebrøker han måtte ønske.

Mindretallsvernbestemmelsen i eiersl. § 32 og generalklausulen i avtaleloven § 36,⁶⁷ kan imidlertid tenkes å oppstille skranker for rekvirenten. Det er et eget spørsmål om disse bestemmelsene overhodet kan komme til anvendelse på selve sameiebrøken. En eventuell følge av at disse bestemmelsene kommer til anvendelse er at rekvirenten, i fastsettelsen av sameiebrøkene, må holde seg innenfor bestemmelsenes rammer for ikke å risikere revisjon. Uttalelser i forarbeidene taler for at i alle fall avtl. § 36 kan gi grunnlag for å revidere fastsettelse av sameiebrøken.⁶⁸ Hvorvidt også eiersl. § 32 kan utgjøre revisjonsgrunnlag, er uklart. Spørsmålet drøftes ikke videre her. Etter mitt syn må utgangspunktet under enhver omstendighet være at det skal mye til for å få sameiebrøken revidert. Departementets uttalelser om at sameiebrøken bør gi uttrykk for blant annet sameiernes økonomiske interesse i sameiet, jfr. forrige avsnitt, taler for at revisjon kan være aktuelt der det ikke er noen sammenheng mellom sameiebrøkene og seksjonenes verdi, uten at dette er holdbart begrunnet.

Fleksibiliteten mht. hva som kan være grunnlag for sameiebrøkene medfører at utslagene av fordeling etter sameiebrøk til en viss grad kan variere fra sameie til sameie. Er sameiebrøkene *areal*basert, innebærer fordeling etter sameiebrøk at eierne av større seksjoner har ansvar for større andeler av felleskostnadene enn eierne av mindre seksjoner. Er sameiebrøkene *like*, innebærer fordeling etter sameiebrøk at felleskostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

3.3.2 Kostnadstypens betydning

Spørsmålet i det følgende er hvilken betydning kostnadstypen har for hva fordeling etter sameiebrøk innebærer.

Hagens sontring mellom såkalte areal- eller verdiavhengige felleskostnader og seksjonsavhengige felleskostnader illustrerer kostnadstypens betydning.⁶⁹ *Arealavhengige felleskostnader* er, i følge Hagen, kostnader som varierer med seksjonenes størrelse, eksempelvis kostnader til eiendomsforsikring, eiendomsskatt som utlignes på eiendommen under ett, kostnader

⁶⁷ Heretter forkortet avtl.

⁶⁸ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 31.

⁶⁹ Hagen (2008) s. 216.

til vedlikehold, reparasjon og modernisering av bygget samt kostnader til sentralfyring og varmtvann, såfremt dette er felles. *Seksjonsavhengige kostnader* er, i følge Hagen, kostnader som beror hvor mange seksjoner sameiet består av, eksempelvis kostnader til administrasjon, regnskapsfører, gartner, vaktmester og kabel-TV.

Ved arealbasert sameiebrøk vil fordeling etter sameiebrøk antagelig være rimelig og naturlig for arealavhengige kostnader. Eksempelvis fremstår det som rimelig at eierne av større seksjoner betaler mer for sentralfyring enn eierne av mindre seksjoner. For seksjonsavhengige kostnader kan derimot fordelingen gi mindre rimelige utslag.

Er det fastsatt like sameiebrøker til tross for seksjoner av ulik størrelse, vil antagelig fordeling etter sameiebrøk virke urimelig når det gjelder arealavhengige felleskostnader. For seksjonsavhengige kostnader kan imidlertid fordeling etter sameiebrøk virke rimelig og naturlig.

Også når det gjelder *felleskostnader som bare enkelte sameiere har nytte av*, kan fordeling etter sameiebrøk få urimelige utslag, uavhengig av om sameiebrøken er arealbasert eller lik for samtlige seksjoner til tross for størrelsesvariasjoner mellom seksjonene.

3.3.3 Oppsummering

Hva fordeling etter sameiebrøk innebærer, beror både på hva som er grunnlaget for sameiebrøken og hvilken type felleskostnad det er tale om. Disse faktorene har direkte innvirkning på hvorledes kostnadsfordelingen i praksis slår ut for den enkelte sameier, og dermed hva sameierens ansvar for sin andel av felleskostnadene rent faktisk innebærer for ham.

4 Vedtektsfestede fordelingsnøkler

4.1 Innledning

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd gir adgang til i vedtektene å fastsette en kostnadsfordeling som fraviker eiersl. § 23 første ledd. Bestemmelsen lyder:

«Med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd».

I det følgende drøftes to overordnede problemstillinger: Hvilke krav stilles til fremgangsmåten for vedtektsfastsettelse av fordelingsnøkler og hva kan slike fordelingsnøkler innholdsmessig gå ut på, se henholdsvis punkt 4.2 og 4.3.

4.2 Fremgangsmåten for fastsettelse

4.2.1 Innledning

Problemstillingen i det følgende er hvilke krav som stilles til fremgangsmåten for vedtektsfastsettelse av fordelingsnøkler – hva kreves for at en fordelingsnøkkel skal anses gyldig fastsatt i vedtektene og bindende for sameierne? Utgangspunktet for drøftelsene er formuleringen «*[m]ed tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes...*» i eiersl. § 23 annet ledd. Problemstillingen fordrer avklaring av forholdet mellom eiersl. § 23 annet ledd og de generelle reglene for vedtektsfastsettelse i eiersl. § 28 annet ledd, se punkt 4.2.2. Tilslutningskravets nærmere innhold må også avklares, se punkt 4.2.3.

Fremgangsmåten for fastsettelse avhenger av om det er tale om fastsettelse av kostnadsfordeling i de opprinnelige vedtektene eller senere.

Med *opprinnelige vedtekter* menes de vedtektene som vedlegges seksjonsbegjæringen, jfr. eiersl. § 7 første ledd bokstav d. Opprinnelige vedtekter fastsettes av rekvirenten.⁷⁰ Ved fastsettelse av en annen fordelingsnøkkel i de opprinnelige vedtektene, får tilslutningskravet i eiersl. § 23 annet ledd ingen praktisk betydning – fastsettelsen «*gjelder*» da ingen sameiere.

⁷⁰ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 98.

Dessuten gjelder ikke vilkårene for vedtektsfastsettelse i eiersl. § 28 annet ledd i disse tilfellene, jfr. eiersl. § 28 annet ledd første punktum.

Drøftelsene i punkt 4.2.2 og 4.2.3 gjelder vedtektsfastsettelse senere enn ved seksjoneringen, dvs. uavhengig av de opprinnelige vedtekter.

4.2.2 Forholdet mellom eiersl. § 23 annet ledd og eiersl. § 28 annet ledd.

Problemstillingen i det følgende er hvordan eiersl. § 23 annet ledd forholder seg til de alminnelige reglene for vedtektsfastsettelse i eiersl. § 28 annet ledd. Problemstillingen har potensielt to elementer: hvorvidt det kreves både tilslutning *og* at vilkårene i eiersl. § 28 er oppfylt, og eventuelt hvordan vedtagelse og tilslutning forholder seg til hverandre.

En annen fordeling kan fastsettes *i vedtektene*, jfr. ordlyden i eiersl. § 23 første annet ledd. Dette taler for at eiersl. § 28 annet ledd gjelder også for vedtektsfastsettelse av kostnadsfordelingsnøkler. Tilslutningskravet i eiersl. 23 annet ledd taler imidlertid for at det ikke er tilstrekkelig med to tredjedels flertall, slik eiersl. § 28 annet ledd krever.

Eierseksjonsloven § 28 annet ledd har regler for blant annet fastsettelse vedtekter. Fastsettelse av vedtekter kan kun skje på sameiermøtet. «*Om ikke loven stiller strengere krav*», kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det går ikke klart frem av ordlyden hvorvidt et eventuelt strengere krav erstatter eller kommer i tillegg til kravet om to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Departementet har i sine merknader til eiersl. § 28 annet ledd uttalt:

*«Avtaler som er inngått mellom enkelte av sameierne, og som ikke er behandlet i sameiermøte, vil være gyldige dem i mellom... Det er likevel ikke tale om vedtekter i lovens forstand.»*⁷¹

En sameiers tilslutning kan sees som en form for avtale. Den siterte uttalelsen tyder således på at tilslutningskravet kommer i tillegg til kravet om to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

⁷¹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 116.

I LB-2013-8803 vurderte lagmannsretten om to sameiere hadde gitt tilslutning til en vedtektsbestemmelse om rettslige rådighetsbegrensninger, jfr. eiersl. § 22 annet ledd. Lagmannsretten uttalte at «*slike vedtektsendringer må vedtas på sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer*», og viste til eiersl. § 28 annet ledd. Lagmannsretten anså tilslutningskravet i eiersl. § 22 annet ledd som et tilleggskrav. Tilsvarende må etter min mening gjelde ved fastsettelse av fordelingsnøkler etter eiersl. § 23 annet ledd.

At det kreves både beslutning på sameiermøtet og tilslutning fra de sameierne det gjelder, er også lagt til grunn som mest nærliggende i juridisk teori.⁷²

Jeg er etter dette av den oppfatning at gyldig og bindende vedtektsfastsettelse av fordelingsnøkler, forutsetter at kravene i eiersl. § 28 annet ledd og tilslutningskravet i eiersl. § 23 annet ledd, er oppfylt.

I forlengelsen av dette oppstår behov for avklaring av forholdet mellom vedtagelse på sameiermøtet etter eiersl. § 28 annet ledd og den enkeltes tilslutning etter eiersl. § 23 annet ledd. Blir vedtektsfastsatte fordelingsnøkler først bindende når samtlige berørte sameiere har gitt sin tilslutning? Ordlyden verken i eiersl. §§ 23 annet ledd eller 28 gir grunnlag for å trekke sikre slutninger. Departementet har uttalt at «*[n]år det kreves tilslutning fra berørte sameiere, betyr det at reglene ikke kan innføres ved flertallsvedtak*».⁷³ At innføringen ikke kan gjøres ved flertallsvedtak, tyder på at selve vedtagelsen er gyldig allerede ved flertallsvedtak, men at fordelingsnøkkelen ikke kan anvendes overfor den enkelte berørte sameier før vedkommende har gitt tilstrekkelig tilslutning.

I LB-2007-184469 uttalte lagmannsretten:

«Det kan ikke sees å være grunnlag for anførselen om at tilslutningsvedtekten denne saken gjelder først trer i kraft når alle sameiere som berøres har gitt sin tilslutning. Dette ville gi den enkelte tilbyggseier en urimelig adgang til blokkere en vedtektsendring som

⁷² Hagen (2008) s. 222, 272, 287; Wyller (2009) s. 531, 532.

⁷³ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 110.

et stort flertall både av sameierne og av tilbyggseierne ønsker, samtidig som han selv kan velge å være ubundet av den».

Hagen har fremholdt:

*«Får vedtektforslaget to tredjedels flertall, er det vedtatt, og det er ikke et tilleggskrav at to tredjedeler av deltakerne i sameiermøtet gir sin tilslutning til at bestemmelsen skal gjelde for deres seksjoner».*⁷⁴

På bakgrunn av disse uttalelsene legger jeg til grunn at det må sondres mellom vedtagelse og tilslutning. Fordelingsnøkkelen er *vedtatt* når kravene i eiersl. § 28 er oppfylt. *Bindende* for berørte sameiere blir fordelingsnøkkelen først når de i tillegg har gitt tilstrekkelig tilslutning.

4.2.3 Selve tilslutningskravet

Temaet i det følgende er tilslutningskravets innhold. Det må avklares hva som kreves for å konstatere «*tilslutning*» samt hvilke sameierne en endring av fordelingsnøkkelen «*gjelder*».

Det første spørsmålet er hva som kreves for å konstatere tilslutning. Ordlyden i eiersl. § 23 første ledd gir ikke anvisning på hvordan tilslutningen må komme til uttrykk.

Verken departementet eller komiteen presiserte tilslutningskravet i forbindelse med behandlingen av eiersl. § 23 annet ledd. Eierseksjonsloven oppstiller tilslutningskrav i flere sammenhenger.⁷⁵ Det må således kunne søkes veiledning i rettskilder som ikke direkte knytter seg til eiersl. § 23 annet ledd.

Departementet har uttalt: «... *har den enkelte sameier gitt sin tilslutning på sameiermøtet, trengs det normalt ingen ytterligere formalisering av avtalen/tilslutningen*».⁷⁶ Jeg tolker dette dithen at det ikke er noen nødvendig sammenheng mellom det å stemme for et forslag om å

⁷⁴ Hagen (2008) s. 287.

⁷⁵ Eiersl. §§ 19 fjerde ledd, 20 annet ledd annet punktum, 22 annet ledd første punktum 23 femte ledd og 25 tredje ledd første punktum.

⁷⁶ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 73, se lignende formulering på s. 119.

endre fordelingsnøkkelen og det å gi sin tilslutning, men at det presumeres at en sameier som har stemt for også har gitt sin tilslutning.

I LB-2013-8803 ga lagmannsretten uttrykk for tilslutningskravets innhold:

«Når det gjelder på hvilken måte tilslutningen må skje, krever loven ikke at tilslutningen skal erklæres i det sameiermøtet som vedtar bestemmelsen. Tilslutningen til en vedtektsbestemmelse må derfor kunne gis i ettertid av den enkelte berørte sameier. Om den enkelte sameier har gitt sin tilslutning blir et bevisspørsmål. Loven stiller ikke krav om form, og tilslutningen kan skje skriftlig, muntlig eller ved konkludent adferd. Sameiet bør imidlertid sørge for notoritet over de seksjonseiere som har gitt sin tilslutning.»

Oppfatningen i juridisk teori harmonerer etter mitt syn i stor grad med lagmannsrettens syn.⁷⁷

At konkludent adferd kan være tilstrekkelig for å konstatere tilslutning har en viss støtte i Rt-2013-1316. Høyesterett kom her til at tilslutningskravet var oppfylt på bakgrunn av andelseiernes opptreden.⁷⁸ Saken gjaldt tilslutningskravet i forbindelse med vedtektsbestemmelse vedrørende prisregulering i et *borettslag*, som er nært beslektet med eierseksjonsinstituttet.

Det neste spørsmålet er hvilke sameiere en fastsettelse av kostnadsfordelingsnøkkel i vedtektenes «gjelder».

I følge departementets vurderinger viser formuleringen «*de sameierne det gjelder*» i eiersl. § 23 annet ledd til «*de sameiere som påføres en større byrde...*»⁷⁹ I følge Hagen berøres man «*både hvis man får en høyere andel, og hvis man får en lavere...*»⁸⁰ Betydningen av disharmonien mellom forarbeidene og teorien på dette punkt bør ikke overdrives. Det vil neppe være vanskelig å få tilslutning fra de sameierne som vil bli belastet med en lavere andel av

⁷⁷ Hagen (2008) s. 288.

⁷⁸ Rt-2013-1316, avsnitt 42.

⁷⁹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

⁸⁰ Hagen (2008) s. 222.

kostnadene som følge av fastsettelsen. Man står da i realiteten igjen med at det kreves tilslutning fra de sameierne som blir påført en byrde.

Fastsettelse av fordelingsnøkkel som fraviker eiersl. § 23 første ledd innebærer nødvendigvis økte felleskostnader for enkelte sameiere. En umiddelbar tanke er at disse sameierne ikke vil gi sin tilslutning til fastsettelsen og at det dermed i praksis er vanskelig å få gjennomført en omfordeling av felleskostnadene. Det er imidlertid ikke utenkelig at en sameier også i slike tilfelle gir sin tilslutning, eksempelvis under en mer eller mindre uttrykt forutsetning eller forventning om gjenytelse eller som et kompromiss.

Det er ikke tilstrekkelig at de berørte sameierne som faktisk møter på det aktuelle sameiermøtet, gir sin tilslutning, dersom noen berørte sameiere ikke møter. Samtlige berørte sameiere må ha gitt sin tilslutning.⁸¹

Jeg oppsummerer at det verken oppstilles formkrav eller krav til at tilslutningen må skje på et bestemt tidspunkt. Det kreves tilslutning også fra berørte sameiere som eventuelt ikke møter på det aktuelle sameiermøtet. Det er i realiteten de sameierne som påføres en byrde som må gi sin tilslutning.

4.2.4 Oppsummering

Problemstillingen drøftet i punkt 4.2 er hva som kreves for at fordelingsnøkler anses gyldig fastsatt i vedtektene og bindende for den enkelte sameier. Ved fordelingsnøkler fastsatt i opprinnelige vedtekter har reglene for fremgangsmåte liten eller ingen betydning. For senere fastsettelse kreves kvalifisert flertall på sameiermøtet, jfr. § 28 annet ledd og tilslutning fra de sameierne som påføres en byrde som følge av den aktuelle fastsettelsen. Fordelingsnøkkel anses vedtatt når forslaget har oppnådd to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet, men blir bindende for sameierne først når tilstrekkelig tilslutning er gitt. Det er et bevissspørsmål hvorvidt de sameierne som påføres en byrde ved den aktuelle fordelingsnøkkel fastsettelsen har gitt tilslutning, men det stilles verken formkrav eller krav til tidspunkt.

⁸¹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 73, 119.

Kravene til *fastsettelse* må, etter min mening, gjelde også når det er tale om å *endre* en allerede vedtektsfestet fordelingsnøkkel.

4.3 Hva vedtektsfestet fordelingsnøkkel innholdsmessig kan gå ut på

Formuleringen «*en annen fordeling enn nevnt i første ledd*» er vid, og åpner tilsynelatende for at rekvirenten eller sameierne, avhengig av om det er tale om vedtektsfastsettelse ved seksjoningering eller senere, står fritt i valget av fordelingsnøkkel.

Det er i forarbeidene uttalt at eierseksjonsloven burde «*gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier med adgang for sameierne til å fastsette en annen fordeling i det enkelte tilfelle*». ⁸² Det er ikke gitt uttrykk for innholdsmessige begrensninger.

I LB-2007-8668 uttalte lagmannsretten at «*eierseksjonslovens utgangspunkt er at den som seksjonerer en eiendom, fritt kan fastsette fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene. Fordelingsnøkkelen kan også fastsettes og senere endres på sameiermøte*».

Hagen har gitt eksempler på hva en annen fordelingsnøkkel enn den som følger av sameiebrøken kan gå ut på. Det kan fastsettes at felleskostnadene skal fordeles likt, til tross for seksjoner av ulik størrelse. Det kan fastsettes arealbasert fordeling, til tross for at sameiebrøkene er fastsatt på annet grunnlag. Det kan også fastsettes kombinasjoner med f. eks. likedeling av noen kostnader og fordeling etter areal av andre kostnader. ⁸³

I LE-1993-3338 var det eksempelvis vedtektsfestet likedeling av felleskostnadene til tross for seksjoner av ulike størrelse.

LB-2013-27616 er et nyere eksempel. Sameiet besto av 3 seksjoner: 1 næringsseksjon, 1 boligseksjon og 1 garasjeseksjon. Garasjeseksjonen var eiet av eierne av de to andre seksjonene. Saken gjaldt fordeling av kostnader til rehabilitering av tak og fasader på bygningene. I ved-

⁸² Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

⁸³ Hagen (2008) s. 220.

tektene var kostnadsfordelingen relativt detaljert regulert. Blant annet var det bestemt at kostnader til «*innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider*» skulle holdes adskilt mellom boligseksjonen og næringsseksjonen. Kostnader tilknyttet garasjeseksjonen samt kostnader som ikke knyttet seg til noen seksjon, skulle fordeles etter sameiebrøk. I sin vurdering av hvorledes kostnadene skulle fordeles, tok lagmannsretten utgangspunkt i vedtektene og en tolkning av disse. Det fremgår forutsetningsvis at vedtektene innebar «*en annen fordeling enn nevnt i første ledd*», jfr. eiersl. § 23 annet ledd.

Det er adgang til å fastsette generelle fordelingsnøkler og ulike nøkler for ulike kostnadselementer.⁸⁴ Sondringen mellom generelle fordelingsnøkler og positiv angivelse av de kostnader som skal fordeles på en bestemt måte, har betydning for hvordan nye kostnader skal fordeles. Departementet har uttalt at den enkelte seksjonseier «*kan kreve at lovens fordelingsmåte legges til grunn, også for nye kostnadstyper, hvis ikke annet er fastsatt*».⁸⁵ Hagen har fremholdt at dersom den vedtektsfestede fordelingsnøkkel er generell, vil den også gjelde for nye kostnader som måtte oppstå.⁸⁶ Er det imidlertid positivt angitt i vedtektene hvilke kostnader som skal fordeles etter en annen fordelingsnøkkel, er utgangspunktet at fordelingsnøkkel ikke gjelder for nye kostnader.⁸⁷

Ordlyden i eiersl. § 23 annet ledd samt uttalelser i forarbeidene, rettspraksis og juridisk teori taler altså for at det ikke gjelder noen begrensninger for hva slags fordelingsnøkler som kan vedtektsfestes. Dette kan tilsynelatende skape fare for urimelig kostnadsfordeling. For vedtektsfastsettelse senere enn seksjoneringen stilles det imidlertid relativt strenge krav til fremgangsmåten, se fremstillingens punkt 4.2. Uansett vil eiersl. § 32 sette grenser for hvilke fordelingsnøkler som kan fastsettes. Vedtektsfestede fordelingsnøkler som er i strid med eiersl. § 32 kan tilsidesettes, se fremstillingens punkt 6.

⁸⁴ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61 forutsetningsvis; Eksempelvis LB-2013-27616; Hagen (2008) s. 215 flg., 220.

⁸⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

⁸⁶ Hagen (2008) s. 217.

⁸⁷ Hagen (2008) s. 217.

4.4 Oppsummering

Problemstillingene drøftet i punkt 4 er hvilke krav som stilles til fremgangsmåten for vedtektsfastsettelse av fordelingsnøkler og hva slike fordelingsnøkler innholdsmessig kan gå ut på. Kravene til fremgangsmåte beror på om det er tale om fastsettelse av rekvirenten i de opprinnelige vedtektene eller av sameierne senere. Tilslutningskravet medfører at det først og fremst er i de opprinnelige vedtektene det blir tale om å fastsette en fordelingsnøkkel som fraviker ordningen i eiersl. § 23 første ledd.

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd gir gode muligheter for å tilpasse fordelingen av felleskostnadene til forholdene i det enkelte eierseksjonssameie, såfremt den fastsatte fordelingsnøgkelen ikke er i strid med eiersl. § 32.

5 Unntak fra lovens hovedregel: Fordeling etter nytte eller forbruk

5.1 Innledning

Undertiden kan fordeling etter sameiebrøk få urimelige utslag. Derfor åpner eiersl. § 23 første ledd for å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk dersom «*særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk*».

På bakgrunn av uttalelser i juridisk teori er jeg av den oppfatning at unntaksbestemmelsen åpner for at kostnadselementer eller -typer fordeles etter nytte eller forbruk.⁸⁸ Etter min vurdering gir ikke bestemmelsen adgang til generelt å endre den etablerte fordelingsnøkkelen.⁸⁹

Den overordnede problemstillingen er i det følgende hvilke tilfelle unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd omfatter, og hva som nærmere bestemt skal til for å fordele felleskostnader etter nytte eller forbruk. Problemstillingen fordrer avklaring av unntaksbestemmelsens anvendelsesområde samt når «*særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk*», se henholdsvis punkt 5.2 og 5.3.

5.2 Unntaksbestemmelsens anvendelsesområde

Unntaksbestemmelsen gjelder utvilsomt når det ikke foreligger vedtektsbestemmelser om kostnadsfordelingen, se eksempelvis LH-2006-81621 og LB-2011-149396.

Spørsmålet i det følgende er om unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd gjelder også når det er inntatt bestemmelser om fordeling av felleskostnader i vedtektene.

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd åpner for at det kan fastsettes «*en annen fordeling enn nevnt i første ledd*». Ordlyden taler for at man gjennom vedtektene kan avskjære kostnadsfordeling etter nytte og forbruk. Hagen har understreket at eiersl. § 23 annet ledd gir adgang til å fastsette «*en fordeling som avviker også fra særregelen om fordeling etter forbruk eller nyt-*

⁸⁸ Hagen (2008) s. 217, 218

⁸⁹ Sml. fremstillingens punkt 4.3 og 6.3.1.

te».⁹⁰ Det må avklares når det er fastsatt en fordeling som avviker fra særregelen om fordeling etter nytte eller forbruk.

Adgangen til å fordele en kostnad etter nytte eller forbruk er formulert som et unntak fra hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Dersom unntaksbestemmelsen gjelder også når det foreligger vedtektsbestemmelse om kostnadsfordelingen, taler dette for at unntaksbestemmelsens anvendelse i så fall er begrenset til tilfelle hvor vedtektene legger opp til fordeling etter sameiebrøk.

Rettspraksis viser at domstolene i visse tilfelle vurderer hvorvidt det er grunnlag for fordeling etter nytte eller forbruk også når det foreligger vedtektsbestemmelser om kostnadsfordelingen.

Er det fullstendig sammenfall mellom ordlyden i vedtektene og ordlyden i eiersl. § 23 første ledd, kan unntaksbestemmelsen komme til anvendelse. I LB-2007-8668 var sameiets vedtekter fra 2000 formulert likt som eiersl. § 23 første ledd. Lagmannsretten tolket vedtektene i samsvar med eiersl. § 23 første ledd og vurderte om kostnadene kunne fordeles etter nytte eller forbruk.

Løsningen er mer usikker når det foreligger vedtektsbestemmelse som legger opp fordeling etter sameiebrøk, i samsvar med hovedregelen i eiersl. § 23 første ledd, men hvor ordlyden i vedtektene likevel ikke fullt ut tilsvarer ordlyden i eiersl. § 23 første ledd. Det kan være angitt egne kriterier for fordeling etter nytte eller forbruk. Det kan være positivt angitt hvilke kostnader som skal fordeles etter nytte eller forbruk. Det kan være at vedtektene ikke inneholder noen bestemmelse om fordeling etter nytte eller forbruk overhodet. Er det fastsatt en fordeling som avviker fra unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd i disse tilfellene?

LB-2011-72445 gjaldt spørsmålet om hvorvidt en vannavgift skulle fordeles etter sameiebrøk eller etter forbruk.⁹¹ Det forelå vedtektsbestemmelse om at felleskostnadene som hovedregel skulle fordeles etter sameiebrøk. Samtidig var det fastsatt at «*seksjoner som påfører sameiet ekstra store utgiftsposter p.g.a. seksjonens spesielle bruk, kan avkreves for merkostnadene*».

⁹⁰ Hagen (2008) s. 218.

⁹¹ Lagmannsretten viser gjennomgående til *sameieloven* § 23. Alt tyder på at det siktes til *eierseksjonsloven* § 23.

Etter lagmannsrettens syn var det åpenbart at sameiet under gitte omstendigheter hadde anledning til å fordele kostnader etter nytte eller forbruk. Lagmannsretten viste både til vedtektene og eiersl. § 23 første ledd. I vurderingen av hvordan kostnaden skulle fordeles uttalte lagmannsretten at «*særlige grunner*»-kriteriet var *presisert* i vedtektene. Lagmannsretten vurderte hvorvidt vedtektene ga grunnlag for fordeling etter forbruk, og besvarte dette bekreftende. Vedtektene måtte imidlertid «*suppleres av kriteriet særlige grunner i [eierseksjonsloven] § 23 første ledd*». Unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd ble altså gitt anvendelse. Avgjørelsen tyder på at anvendelse av unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd ikke er utelukket selv om vedtektene angir andre kriterier for fordeling etter nytte eller forbruk enn det eiersl. § 23 første ledd gjør.

Legger vedtektene opp til fordeling etter sameiebrøk og det samtidig er positivt angitt hvilke kostnader som skal fordeles etter nytte eller forbruk, kan unntaksbestemmelsen antagelig ikke komme til anvendelse ved fordeling av andre *eksisterende* felleskostnader enn de positivt angitte.⁹² Synspunktet må etter min mening være at det da er fastsatt at øvrige *eksisterende* felleskostnader ikke skal kunne fordeles etter nytte eller forbruk. Unntaksbestemmelsen kan imidlertid komme til anvendelse for *nye* kostnader.

I LB-2005-153365 var det vedtektsfestet fordeling etter sameiebrøk, uten at det var uttrykkelig åpnet for fordeling etter nytte eller forbruk i unntakstilfelle. Lagmannsretten skulle blant annet ta stilling til om det var grunnlag for å fravike vedtektsbestemmelsen om fordeling av felleskostnader etter sameiebrøk. I denne forbindelse måtte lagmannsretten ta stilling til om unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd gjaldt i slike tilfelle. Om forholdet mellom vedtektsfestet fordelingsnøkkel og unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd, uttalte lagmannsretten følgende:

«Lagmannsretten forstår eierseksjonsloven § 23 første ledd slik at unntaksregelen om fordeling av fellesutgifter etter nytte eller forbruk bare direkte gjelder der vedtektene ikke bestemmer noe annet.»

⁹² Hagen (2008) s. 219.

Lagmannsretten kom til at en vedtektsbestemmelse som ga anvisning på fordeling etter sameiebrøk, uten at det samtidig var åpnet for å fordele kostnadene etter nytte eller forbruk i unntakstilfelle, innebar at unntaket i eiersl. § 23 første ledd ikke gjaldt. I LB-2007-8668 ga lagmannsretten uttrykk for tilsvarende forståelse i tilknytning til sameiets vedtekter fra 2001, som ga anvisning på fordeling etter sameiebrøk uten uttrykkelig å åpne for fordeling etter nytte eller forbruk.

Rt-2013-1508 gir grunn til å sette spørsmålstegn ved lagmannsrettens forståelse av reglene i de to sistnevnte avgjørelsene. I Rt-2013-1508 vurderte Høyesterett om det var grunnlag for fordeling etter nytte, jfr. unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd, selv om vedtektenes ikke uttrykkelig åpnet for det.⁹³ Høyesterett la til grunn at sameiet ikke hadde vedtektsbestemmelser om en annen fordeling enn den som fulgte av eiersl. § 23 første ledd.⁹⁴ Jeg tolker dette slik at dersom det foreligger vedtektsbestemmelse om fordeling etter sameiebrøk, er det en presumsjon for at det er etablert en kostnadsfordeling tilsvarende lovens ordning, selv om det i vedtektene ikke er uttrykkelig åpnet for fordeling etter nytte eller forbruk. Dersom unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd ikke skal komme til anvendelse i disse tilfellene, må det antagelig fremgå positivt av vedtektene, eller i alle fall være sikre holdepunkter for det.

Etter dette er jeg av den oppfatning at unntaksbestemmelsen utvilsomt gjelder der det ikke er inntatt bestemmelser om kostnadsfordelingen i vedtektene. Det er grunn til å tro at unntaksbestemmelsen også gjelder hvor slik vedtektsbestemmelse foreligger, forutsatt at vedtektene gir anvisning på fordeling etter sameiebrøk og det, etter en tolkning av vedtektene og forholdene i sameiet tatt i betraktning, ikke er holdepunkter for at det er fastsatt en fordeling som avviker fra unntaksbestemmelsen.

⁹³ Generelt omtalt i punkt 1.4.3.

⁹⁴ Rt-2013-1508, avsnitt 20.

5.3 Kravet om «særlige grunner»

5.3.1 Utgangspunkter

Under forutsetning av at unntaksbestemmelsen gjelder, beror unntaksbestemmelsens anvendelse på hvorvidt «*særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk*», jfr. eiersl. § 23 første ledd.

Kriteriet «*særlige grunner*» er skjønnsmessig og legger opp til konkrete vurderinger ut fra forholdene i det enkelte eierseksjonssameie. Det er dermed vanskelig å fastsette generelt hva som kreves for at unntaksbestemmelsen skal komme til anvendelse. Lovteksten, forarbeidene, teori og rettspraksis kan likevel gi en viss pekepinn på hvor terskelen ligger samt noen utgangspunkter og momenter for vurderingen.

Bestemmelsens karakter av å være en unntaksbestemmelse samt at det kreves «*særlige grunner*», taler for at bestemmelsen har begrenset rekkevidde. Det fremgår av departementets merknader at vilkåret om «*særlige grunner*» innebærer at «*det bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken*». ⁹⁵ I Rt-2013-1508 la flertallet til grunn at unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd må tolkes snevert. ⁹⁶ Disse forholdene taler for at terskelen for unntaksbestemmelsens anvendelse ligger høyt.

Wyller har generelt fremholdt at det ikke er tilstrekkelig at fordeling etter nytte eller forbruk er mulig og fremstår som mer rettferdig. ⁹⁷

I følge Hagen er bestemmelsen en unntaksregel som skal fange opp de tilfelle der hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk vil virke urimelig. ⁹⁸ Dette innebærer, i følge Hagen, at «*ikke enhver utgift som sameierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på en annen måte, det må dreie seg om en betydelig utgift etter forholdene i sameiet som gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk*». ⁹⁹

⁹⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

⁹⁶ Rt-2013-1508, avsnitt 23.

⁹⁷ Wyller (2009) s. 494.

⁹⁸ Hagen (2008) s. 218.

⁹⁹ Hagen (2008) s. 218.

For at unntaksbestemmelsen skal komme til anvendelse må det altså foreligge og kunne påvises forhold eller momenter som gjør det klart rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Et viktig, og antagelig nødvendig, moment er at kostnaden det er tale om er betydelig, forholdene i sameiet tatt i betraktning. Ytterligere mer eller mindre nødvendige momenter behandles nedenfor i punkt 5.3.2, 5.3.3 og 5.3.4.

5.3.2 Kreves det at kostnadene knytter seg til nye tiltak?

Spørsmålet i det følgende er om fordeling etter nytte eller forbruk bare gjelder ved fordeling av kostnader tilknyttet nyetableringer eller om unntaksbestemmelsen kan komme til anvendelse også ved fordeling av kostnader tilknyttet eksisterende anlegg.

Ordlyden i eiersl. § 23 første ledd gir ingen veiledning på dette punkt.

Departementet har vist til at *installasjon* av heis i og *opparbeidelse* av hage, dvs. nyetableringer, som eksempler på tilfelle hvor unntaksbestemmelsen kan være aktuell.¹⁰⁰ Det er ikke dermed sagt at det er uaktuelt å foreta fordeling av eksisterende kostnader etter nytte eller forbruk.

I juridisk teori er det fremholdt at unntaksbestemmelsen først og fremst er aktuell når nye tiltak medfører nye eller økte kostnader.¹⁰¹ Det utelukkes imidlertid ikke at også eksisterende felleskostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk.

I Rt-2013-1508 la flertallet, etter en gjennomgåelse av relevante rettskilder, til grunn at unntaksbestemmelsen «*i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg*».¹⁰² Førstvoterende utelukket ikke fordeling etter nytte eller forbruk for kostnader tilknyttet eksisterende tiltak, men uttalte at det for slike kostnader skal «*mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk...*»¹⁰³

¹⁰⁰ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

¹⁰¹ Hagen (2008) s. 218; Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar (2013) note 304 til eiersl. § 23 første ledd.

¹⁰² Rt-2013-1508, avsnitt 30, jfr. avsnittene 25-29 med henvisninger til Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61; Ot.prp.nr.30 (2002-2003), s. 280; Hagen (2008) s. 218; Lilleholt (2006) s. 485.

¹⁰³ Rt-2013-1508, avsnitt 31.

Mindretallet mente at det ikke var grunnlag for en så snever tolkning av unntaksbestemmelsen som førstvoterende la opp til.¹⁰⁴ Annenvoterende fremholdt at dersom unntaket ikke ble gitt anvendelse i den foreliggende saken, hvor man etter hans mening sto overfor en «*total utskifting*» som innebar «*en ny faktisk situasjon*», noe som lå nært opptil en nyinstallasjon, ville det i realiteten innebære en absolutt grense.¹⁰⁵

At unntaket primært får anvendelse på kostnader forbundet med nye eller økte kostnader harmonerer med synspunktet om at unntaksbestemmelsen skal tolkes snevert og at terskelen for dens anvendelse ligger høyt.

Jeg kan ikke se at det er sagt noe uttrykkelig om begrunnelsen for at unntaksbestemmelsen primært er aktuell ved fordeling av kostnader ved nye tiltak. Etter min mening må sontringen ha sammenheng med et gjennomgående trekk ved eierseksjonssameiet: Den som erverver en seksjon har gjort eller hatt muligheter til å gjøre seg kjent med de etablerte ordningene i sameiet, herunder at felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøken, og anses i utgangspunktet å ha akseptert disse. Den som erverver en seksjon trer inn en allerede etablert posisjon, og en justering vil kunne forrykke formuesforholdet mellom sameierne. Nye kostnadstyper derimot, har sameierne ikke samme anledning til å ta i betraktning på ervervstidspunktet.

Etter min mening er det de lege lata ikke et absolutt krav for unntakets anvendelse at det er tale om kostnader i forbindelse med nyetableringer. Er den aktuelle kostnaden en eksisterende kostnad må det imidlertid påvises andre forhold som gjør det rimelig å fravike hovedregelen for at kostnaden skal kunne fordeles etter nytte eller forbruk.

5.3.3 Nærmere om fordeling etter nytte

I det følgende drøftes hva som nærmere bestemt skal til for å konstatere at «*særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet*», jfr. eiersl. § 23 første ledd.

¹⁰⁴ Rt-2013-1508, avsnitt 39.

¹⁰⁵ Rt-2013-1508, avsnitt 47.

En nødvendig forutsetning for nytteregelens anvendelse må være at det kan påvises ulik nytte av det tiltak den aktuelle kostnaden er tilknyttet. Kravet om «*særlige grunner*» taler for at det må være markante forskjeller i nytten.

Et første spørsmål er hva nytten referer seg til. Det er nytten for *bruksenheten* som er avgjørende, jfr. ordlyden i eiersl. § 23 første ledd og uttalelser i forarbeidene.¹⁰⁶ Dette er i juridisk teori presisert slik det avgjørende er hvorvidt tiltaket er av en slik karakter at ikke alle sameierne kan få nytte av det.¹⁰⁷ At en sameier ikke har faktisk nytte av tiltaket, er i utgangspunktet ikke tilstrekkelig. En seksjonseier uten bil vil eksempelvis måtte finne seg i å dekke sin del av kostnadene med et garasjebygg.¹⁰⁸ I dette eksempelet må det være en forutsetning at garasjeplassene ikke er forbeholdt bestemte eiere. *Opparbeidelse* av hage, som i praksis bare kan brukes av noen sameiere, samt *installasjon* av heis i en av flere eiendommer på eiendommen, er eksempler på tilfelle hvor det kan bli aktuelt å anvende nytteregelen.¹⁰⁹

I LB-2010-202058 skulle lagmannsretten blant annet ta stilling til hvorvidt en sameier kunne slippe å bidra til dekning av kostnadene ved utskiftning av vinduer og dører. Lagmannsretten la til grunn at utskiftningen kom samtlige sameiere til gode, og at det ikke var påvist særlige grunner som gjorde det urimelig å fordele kostnadene etter sameiebrøk. Det var således ikke grunnlag for fordeling etter nytte.

Det er således tilsynelatende et krav at kostnaden skriver seg fra et tiltak som er av en slik karakter at enkelte sameiere ikke kan få nytte av det.

Et neste spørsmål er om fordeling etter nytte er forbeholdt tilfelle hvor nytteverdien for en sameier er lik null, slik at vedkommende slipper å bidra til dekningen av en kostnad, eller om den også kan komme til anvendelse ved begrenset nytte, slik at kostnaden fordeles etter hvor mye nytte den enkelte kan antas å ha.

¹⁰⁶ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

¹⁰⁷ Hagen (2008) s. 218; Wyller (2009) s. 494.

¹⁰⁸ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

¹⁰⁹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

Kravet om at tiltaket er av en slik karakter at enkelte sameiere ikke kan nyte godt av det, taler for at fordeling etter nytte er forbeholdt tilfelle hvor nytteverdien for enkelte sameiere er lik null. Denne ordningen harmonerer dessuten med at unntaksbestemmelsen skal tolkes snevert.

Departementet har fremhevet at *«kostnadene med heis ikke skal fordeles ut fra forskjellig nytte for seksjonene i de enkelte etasjer i den aktuelle bygningen»*.¹¹⁰ Departementet pekte blant annet på at en slik differensiering vil være upraktisk. De praktiske problemene må etter min mening knytte seg til vanskeligheter med å verdsette den enkeltes nytte i disse tilfellene. Hensynet til praktisk kostnadsfordeling ble også lagt vekt på i Rt-2013-1508 og LH-2006-81621.

Det er tilsynelatende også et krav at nytteverdien for en sameier som krever fordeling etter nytte er lik null.

LH-2006-81621 gjaldt et sameie med 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Eieren av næringsseksjonen fikk medhold i sitt krav om at renovasjonskostnader skulle fordeles etter nytte. Sameiebrøken var fastsatt på bakgrunn av areal. Lagmannsretten fant at næringsseksjonens nytte av renovasjonsordningene var begrenset, men at bruk og nytte ikke var utelukket. Likevel fravek lagmannsretten hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Avgjørelsen går således på tvers av de ovenfor skisserte kravene om at kostnaden må skrive seg fra et tiltak som er av en slik karakter at enkelte sameiere ikke kan få nytte av det og at nytteverdien for sameieren som krever nyttebasert fordeling er lik null. Avgjørelsen kan tyde på at de nevnte kravene er viktige momenter i vurderingen av om det er grunnlag for å fordele en kostnad etter nytte, men at de ikke er absolutte krav.

Særlige grunner taler for å fordele en kostnad etter nytte når det kan påvises forhold som gjør det klart rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. I utgangspunktet kreves det at kostnaden er betydelig, at det dreier seg om et nytt kostnadselement og at tiltaket er av en slik karakter at det ikke kan komme alle til gode. Etter mitt syn er det imidlertid ikke utenkelig at nytteregelen kan komme til anvendelse også i andre tilfelle hvor det foreligger spesielle forhold.

¹¹⁰ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

5.3.4 Nærmere om fordeling etter forbruk

I det følgende drøftes hva som skal til for å konstatere at «*særlige grunner taler for å fordele kostnadene... etter forbruk*», jfr. eiersl. § 23 første ledd.

Departementet har fremholdt at dersom kostnadene er «*overveiende forbruksavhengige*», kan det utgjøre en særlig grunn til å fordele kostnaden etter forbruk, forutsatt at «*forskjellen i forbruk er noenlunde enkel å konstatere*». ¹¹¹ Tilsvarende synes forutsatt i juridisk teori. ¹¹² Utgangspunktene skissert i punkt 5.3.1 taler for at det kreves store forbruksforskjeller mellom seksjonene.

Wyller har uttrykt at forbruksbasert fordeling krever at «*fordeling etter forbruk er klart mer rettferdig enn etter sameiebrøken*». ¹¹³

I LH-2006-81621 vurderte lagmannsretten blant annet hvorvidt det var grunnlag for å fordele kostnader tilknyttet oppvarming og lys i fellesarealer samt kostnader tilknyttet ventilasjon i boder og varmekabler, etter forbruk. Lagmannsretten konstaterte at kostnadene var forbruksavhengige. Det var imidlertid «*ikke mulig å fastslå om den faktiske nytten for boligseksjonene [var] vesentlig større enn for næringsseksjonen*. Kostnadene kunne dermed ikke fordeles etter forbruk.

I LB-2011-72445 kom lagmannsretten til at en kommunal vannavgift skulle fordeles etter forbruk. Eierseksjonssameiet i saken besto av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, hvorav den ene næringsseksjonen sto for 58,5 prosent av sameiets totale vannforbruk, hvilket årlig utgjorde rundt 45 000 koner. Lagmannsretten la vekt på at vannavgiften etter sin art var en individuell utgift som kunne måles. Det var tale om en «*betydelig utgift*» forholdene i sameiet tatt i betraktning, noe som gjorde det «*klart rimelig å fravike normalregelen*». Også kostnads karakter tilsa fordeling etter forbruk, idet vannavgiften var forbruksavhengig. Lagmannsretten trakk også inn rimelighetshensyn ved å påpeke at det ikke var rimelig at eierne av boligseksjonene skulle subsidiere næringsseksjonens vannforbruk.

¹¹¹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62.

¹¹² Wyller (2009) s. 494; Hagen (2008) s. 219.

¹¹³ Wyller (2009) s. 494.

Særlige grunner taler for fordeling etter forbruk når det kan påvises forhold som gjør det klart rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. I utgangspunktet kreves det at kostnaden er betydelig, at det dreier seg om et nytt kostnadselement, at kostnaden varierer med forbruk, at det foreligger forskjeller i forbruk og at forbruket er målbart.

5.4 Oppsummering

Problemstillingen drøftet i inneværende punkt er i hvilke tilfelle unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd gjelder, og hva som nærmere bestemt skal til for å fordele felleskostnader etter nytte eller forbruk.

Drøftelsene i punkt 5.2 viser at bestemmelsen potensielt kan komme til anvendelse når det ikke foreligger bestemmelser i vedtektene om fordeling av felleskostnader og, under visse forutsetninger, antagelig også når det foreligger vedtektsbestemmelse om kostnadsfordelingen.

Drøftelsene i punkt 5.3 viser unntaksbestemmelsens anvendelse beror på en vurdering av forholdene i det enkelte sameie. Det avgjørende er om det foreligger og kan påvises forhold som gjør det klart rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Generelt kreves det i utgangspunktet at kostnaden er betydelig og at den er tilknyttet en nyetablering. For nyttebasert fordeling kreves det i utgangspunktet i tillegg at tiltaket er av en slik karakter at det ikke kan komme alle til gode. For forbruksbasert fordeling kreves det i utgangspunktet, i tillegg til de generelle kravene, at kostnaden er forbruksavhengig, at det er markante faktiske forskjeller i forbruket og at forbruket er målbart.

Når det gjelder selve fordelingen, vil en forbruksbasert fordeling innebære at den enkelte betaler for sitt faktiske forbruk. Når det gjelder nyttebasert fordeling, vil utgangspunktet være at sameiere som ikke kan få nytte av et tiltak, slipper å bidra, og kostnaden fordeles mellom de øvrige, ikke etter nytte, men etter sameiebrøkene.

6 Revisjon av etablerte fordelingsnøkler

6.1 Innledning

Den overordnede problemstillingen i det følgende er i hvilke tilfelle etablerte fordelingsnøkler kan fravikes med hjemmel i eiersl. § 32, og hva som nærmere bestemt skal til. At eiersl. § 32 kan gi slik hjemmel, er ikke tvilsomt.

Før jeg går inn i drøftelsen av denne problemstillingen, settes problemstillingen inn i en større sammenheng gjennom en kort generell omtale av eiersl. § 32, se like nedenfor. I punkt 6.2 presenteres vilkårene i eiersl. § 32. I punkt 6.3 drøftes den overordnede problemstillingen.

Eierseksjonsloven § 32 er en mindretallsvernbestemmelse. I følge departementet er eiersl. § 32 tuftet på den tilsvarende formulerte bestemmelsen i aksjeloven 1976 § 9-16, og bestemmelsen er en lovfesting av alminnelige regler om mindretallsvern i sammenslutninger.¹¹⁴ 1983-loven inneholdt ingen tilsvarende bestemmelse, men i forarbeidene ble det forutsatt at alminnelige regler om mindretallsvern i sammenslutninger skulle gjelde i eierseksjonssameier på linje med f. eks. i aksjeselskaper.¹¹⁵ Mindretallsverntankegangen har altså eksistert på eierseksjonsområdet i en årrekke.

Eierseksjonsloven § 32 er generelt formulert og rammer etter sin ordlyd alle former for beslutninger uavhengig av hvem som har fattet dem; både sameiermøtets, styrets og eventuelle representanters avgjørelser, samt bestemmelser i opprinnelige vedtekter, er omfattet. I denne fremstillingen er det imidlertid den innvirkning eiersl. § 32 kan ha på etablerte fordelingsnøkler, som er temaet.

Etter sin ordlyd setter eiersl. § 32 *forbud* mot å treffe beslutninger og å innta bestemmelser i de opprinnelige vedtektene med et bestemt innhold. Er det handlet i strid med eiersl. § 32, kan bestemmelsen også gi adgang til å *revidere* beslutninger og vedtektsbestemmelser.¹¹⁶ I frem-

¹¹⁴ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 118. Aksjeloven 1976 er nå opphevet, men bestemmelsen er videreført i aksjeloven 1997 § 5-21.

¹¹⁵ Ot.prp.nr.48 (1981-1982) s. 20.

¹¹⁶ Eksempelvis Rt-2013-1508, Rt-1991-892.

stillingen her behandles eiersl. § 32 fra et revisjonsperspektiv: Kan etablert fordelingsnøkkel fravikes med hjemmel i eiersl. § 32?

På bakgrunn av uttalelser i forarbeidene, rettspraksis og juridisk teori, er jeg av den oppfatning at eiersl. § 32 og avtl. § 36 utgjør alternative grunnlag for revisjon av etablerte fordelingsnøkler, og at terskelen for revisjon i avtl. § 36 i alle fall ikke er lavere enn terskelen i eiersl. § 32.¹¹⁷ Drøftelsene i det følgende begrenses til eiersl. § 32.

6.2 Generelt om vilkårene i eiersl. § 32 første ledd

Eierseksjonsloven § 32 første ledd oppstiller som vilkår for revisjon at beslutningen eller bestemmelsen i de opprinnelige vedtektene «*er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning*».

Detaljert generell redegjørelse for vilkårene som oppstilles gis ikke her. Dette er fordi vilkårene i eiersl. § 32 i praksis ikke er så lett å finne igjen i klar form i vurderingene av hvorvidt det er grunnlag for å fravike den etablerte fordelingsnøkkelen med hjemmel i eiersl. § 32. I praksis foretas det snarere en samlet vurdering av beslutningens eller bestemmelsens rimelighet, forholdene i sameiet tatt i betraktning.

Hagen har fremholdt at man ved avgjørelsen av om fordelen ved en beslutning er urimelig som regel må «*ta utgangspunkt i en vurdering av om de andre sameiere påføres en økonomisk belastning eller faktiske ulemper som er urimelige*».¹¹⁸ Hagen har videre fremholdt at «*vurderingen må bygges på en objektiv avveining av interessene til dem som oppnår fordelen, mot ulempene for dem som rammes*».¹¹⁹ Dette taler for at det må foretas en samlet vurdering av kriteriene «*urimelig fordel*» og «*på... bekostning*».

¹¹⁷ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113; Hagen (2008) s. 222; LB-2005-153365; TOSLO-2002-3961.

¹¹⁸ Hagen (2008) s. 305.

¹¹⁹ Hagen (2008) s. 305.

6.3 Særlig om revisjon av etablerte fordelingsnøkler

6.3.1 Problemstilling og utgangspunkt

Problemstillingen i det følgende er i hvilke tilfelle etablerte fordelingsnøkler kan fravikes med hjemmel i eiersl. § 32, og hva som nærmere bestemt skal til.

Jeg sondrer mellom tilfelle hvor den etablerte fordelingsnøkkelen følger lovens regler, hvor det er vedtektsfestet en fordelingsordning som tilsvarer lovens ordning og hvor det er fastsatt en avvikende fordeling i vedtektene, se henholdsvis punkt 6.3.2, 6.3.3 og 6.3.4.

Utgangspunktet er at fordelingsnøkkelen ligger fast, og ikke bør endres.¹²⁰ Dette antagelig fordi fordelingsnøkkelen normalt gir uttrykk for verdiforholdet mellom sameierne. Endring av fordelingsnøkkelen vil dermed kunne innebære «*en forrykning av det økonomiske forholdet mellom sameierne*». ¹²¹ Dette tilsier at det skal mye til for å kunne kreve den etablerte fordelingsnøkkelen fraveket i medhold av eiersl. § 32.

Ut fra foreliggende rettspraksis å bedømme, kan det bli aktuelt å endre fordelingsnøkkelen generelt, samt at bestemte kostnader fordeles på en annen måte enn etter den etablerte fordelingsnøkkelen.¹²²

6.3.2 Revisjon av fordelingsnøkler som følger lovens ordning

Eierseksjonsloven § 32 retter seg mot «*beslutninger*» og «*bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene*». Er det ikke inntatt bestemmelser om felleskostnadsfordelingen i vedtektene overhodet, slik at det fullt ut er eierseksjonslovens ordning som regulerer felleskostnadsfordelingen, kan eiersl. § 32 etter min mening ikke komme til anvendelse.

¹²⁰ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

¹²¹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 61.

¹²² Sml. fremstillingens punkt 4.3 og 5.1.

6.3.3 Revisjon av vedtektsfestede fordelingsnøkler som tilsvarer lovens ordning

Det forutsettes i inneværende punkt at man står overfor en vedtektsfestet fordelingsnøkkel som tilsvarer eierseksjonslovens ordning. I disse tilfellene anføres typisk prinsipalt at unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd kommer til anvendelse, mens eiersl. § 32 anføres subsidiært. Kommer retten til at unntaket i eiersl. § 23 første ledd kommer til anvendelse, dvs. at kostnaden det er tale om skal fordeles etter nytte eller forbruk, vil retten normalt ikke gå videre til å vurdere eiersl. § 32. I tilfelle hvor retten kommer til at det ikke er grunnlag for fordeling etter nytte eller forbruk i medhold av unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd, ville det skape dårlig sammenheng i regelverket om det likevel skulle være adgang til å revidere fordelingsnøkkelen i medhold av eiersl. § 32. Førstvoterende uttalte i Rt-2013-1508, med tilslutning av to av de fire øvrige dommerne, at *«paragraf 23 er en spesialbestemmelse om kostnadsfordeling, og når den ikke gir grunnlag for unntak fra hovedregelen om kostnadsfordeling etter sameiebrøk, kan den generelle bestemmelsen § 32 vanskelig lede til et annet resultat»*.¹²³ Jeg legger etter dette til grunn at det i praksis ikke er aktuelt å anvende eiersl. § 32 i tilfelle hvor den vedtektsfestede fordelingsnøkkelen tilsvarer lovens ordning, selv om det prinsipielt ikke er noe i veien for det. Vilkårene i eiersl. § 32 kan vanskelig kan være oppfylt dersom man har kommet til at unntaket i eiersl. § 23 første ledd ikke kommer til anvendelse.

6.3.4 Revisjon av vedtektsfestede fordelingsnøkler som fraviker lovens ordning

6.3.4.1 Innledende bemerkninger

Som nevnt i punkt 4.2 kan det, både i de opprinnelige vedtektene og senere, vedtektsfestes fordelingsnøkler for felleskostnadene som fraviker eiersl. § 23 første ledd. I det følgende behandles opprinnelig og senere fastsatte fordelingsnøkler hver for seg.

6.3.4.2 Revisjon av fordelingsnøkler fastsatt i opprinnelige vedtekter

Eierseksjonsloven § 32 første ledd gjelder også for bestemmelser i opprinnelige vedtekter, jfr. eiersl. § 32 annet ledd.

¹²³ Rt-2013-1508, avsnitt 35.

Wyller har uttalt at der det i vedtektene er fastsatt en avvikende kostnadsfordeling er «*utgangspunktet at den som senere kjøper en seksjon har godtatt vedtekten ved kjøpet*». ¹²⁴ Som nevnt i punkt 1.5 vil dette gjennomgående tale mot revisjon etter eiersl. 32.

Hagen har uttrykt følgende om dette:

«Normalt skal det meget til før det kan bli tale om å tilsidesette eller endre de opprinnelige vedtekter, f. eks. om fordelingsnøkkelen for fellesutgifter... Den som har kjøpt en seksjon, har på sett og vis akseptert de 'urimeligheter' som følger av disse. En endring av de opprinnelige vedtekter i favør av en sameier eller en gruppe sameiere innebærer som regel at også andre sameiere fratras rettigheter de regnet med da de ervervet seksjonen, og det tilsier at det vises stor tilbakeholdenhet.» ¹²⁵

Spørsmålet blir så i hvilke tilfelle det, til tross for disse utgangspunktene, kan bli tale om å revidere den etablerte fordelingsnøkkelen.

Hagen har fremholdt at en vedtektsfestet fordelingsnøkkel som fordeler felleskostnadene vilkårlig, kan virke urimelig og dermed være i strid med eiersl. § 32. ¹²⁶ Hagen har videre fremholdt at terskelen for urimelighet ligger høyt. At terskelen ligger høyt forklares med at eierseksjonsloven faktisk tillater andre fordelingsnøkler enn sameiebrøk og at den som kjøper en seksjon i utgangspunktet har akseptert den nøkkel som er fastsatt. ¹²⁷ Dersom rekvirenten etter seksjoneringen beholder en seksjon og bestemmer at denne seksjonen ikke skal betale felleskostnader, vil det antagelig kunne gi grunnlag for å revidere fordelingsnøkkelen. ¹²⁸

Wyller har uttrykt at fordelingsnøkler som innebærer «*usaklig forskjellsbehandling av seksjonene*», kan tilsidesettes i medhold av eiersl. § 32 annet ledd. ¹²⁹ Selv om en sameier har visst om den vedtektsfestede fordelingsnøkkelen ved ervervelsen av seksjonen, kan det tenkes at

¹²⁴ Wyller (2009) s. 494.

¹²⁵ Hagen (2008) s. 307.

¹²⁶ Hagen (2008) s. 220.

¹²⁷ Hagen (2008) s. 220.

¹²⁸ Hagen (2008) s. 307.

¹²⁹ Wyller (2009) s. 494.

den kan settes til side dersom fordelingsordningen innebærer en slik usaklig forskjellsbehandling.

Etter dette kan det legges til grunn at det først og fremst er hvor den fastsatte fordelingsnøkkelen innebærer en urimelig forskjellsbehandling at fordelingsnøkkel i de opprinnelige vedtektene kan tenkes revidert. Terskelen ligger imidlertid høyt.

6.3.4.3 Revisjon av senere vedtektsfestede fordelingsnøkler

Når det gjelder fordelingsnøkler fastsatt av sameierne uavhengig av de opprinnelige vedtektene, vil situasjonen etter någjeldende lov enten være at den enkelte sameier har gitt sin tilslutning til fordelingsnøkkelen, jfr. vilkårene for slik fastsettelse i eiersl. § 23 annet ledd, eller at vedkommende har ervervet sin seksjon med kjennskap til den vedtektsfestede fordelingsnøkkelen som gjaldt på ervervstidspunktet.

Det vil gjennomgående tale mot revisjonsadgang at den enkelte sameier i har gitt sin tilslutning til fordelingsnøkkelen.¹³⁰ Dette synspunktet har støtte i en uttalelse i juridisk teori om at dersom loven krever enighet, er mindretallsvernbestemmelsen uten praktisk betydning fordi en sameier vanskelig kan komme seg fri fra et vedtak som vedkommende har erklært seg enig i.¹³¹

Når det gjelder de tilfelle hvor fordelingsnøkkelen er blitt fastsatt i vedtektene etter sameiets opprettelse, men før en sameier har ervervet sin seksjon, er man i prinsippet tilbake i samme situasjon som ved spørsmål om revisjon av fordelingsnøkkel fastsatt i de opprinnelige vedtektene. Sameieren må da i utgangspunktet anses å ha akseptert de vedtektsbestemmelsene som forelå på ervervstidspunktet og eventuelle urimeligheter disse måtte medføre.

Spørsmålet blir så i hvilke tilfelle det, til tross for disse utgangspunktene, kan bli tale om å revidere den etablerte fordelingsnøkkelen.

¹³⁰ Fremstillingens punkt 4.2.3 om tilslutningskravet.

¹³¹ Wyller (2009) s. 539, fotnote 312.

Rt-1991-892 gjaldt kostnadsfordeling i et sameie bestående av 12 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Høyesterett skulle ta stilling til hvorvidt fastsettelse av vedtektsbestemmelse som endret fordelingsnøkkelen for felleskostnadene var bindende for eieren av 3 næringsseksjoner. Tidligere ble felleskostnadene fordelt etter arealbasert sameiebrøk, hvilket innebar at næringsseksjonene samlet og boligseksjonene samlet skulle betale henholdsvis 21,37 % og 78,63 % av felleskostnadene. Endringen gikk ut på at næringsseksjonene samlet skulle bære 30 % av felleskostnadene, mens boligseksjonene samlet skulle bære resten. Høyesterett kom til at det var grunnlag for revisjon av vedtektsendringen. Det rettslige grunnlaget var «*alminnelige misbruksregler*», som eiersl. § 32 er en kodifisering av, se punkt 6.1 ovenfor. I sin konklusjon ga Høyesterett indirekte uttrykk for vurderingstemaet de alminnelige misbruksreglene, og dermed antagelig også eiersl. § 32, kan sies å oppstille: Vedtektsendringen medførte «*forskjellsbehandling som ikke [var] saklig begrunnet*», og var av den grunn ikke bindende for eieren av næringsseksjonene. Høyesterett undersøkte hvorvidt vedtektsendringen var saklig begrunnet. Sameiet anførte som begrunnelse at den nye fordelingsnøkkelen reflekterte verdiforskjellen mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. I vurderingen av hvorvidt denne begrunnelsen var saklig uttalte Høyesterett følgende:

«En endring av fordelingsnøkkelen som på denne måte bygger på rentabilitets- og markedsbetraktninger, går i virkeligheten ut på at verdier overføres fra en gruppe seksjons-eiere til en annen».

Høyesterett fant at dette, når det ikke var gitt noen ytterligere begrunnelse for endringen, innebar at vedtektsendringen medførte en forskjellsbehandling som ikke var saklig begrunnet. Dette kan etter min mening sees som et uttrykk for at vedtektsendringen det var tale om ga «*visse sameiere... en urimelig fordel på andre sameieres bekostning*», jfr. eiersl. § 32 første ledd.

I LB-2007-8668, mellom et sameie og eieren av en garasjeseksjon, var det blant annet spørsmål om det for garasjeseksjonens del var grunnlag i eiersl. § 32 for å fravike en vedtektsbestemmelse om fordeling etter sameiebrøk. Sameiet besto av 42 seksjoner, 41 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. I vurderingen av hvorvidt vedtektsbestemmelsen kunne fravikes, la lagmannsretten til grunn at garasjeseksjonen sto i en «*særstilling mht. nytten av sameiets fellesutgifter, og at det da er urimelig at seksjonen skal betale andel av fellesutgiftene etter sameie-*

brøk på linje med boligseksjonene». Det ble lagt vekt på at garasjeseksjonen var en frittstående seksjon uten særskilte fasiliteter, og at garasjeseksjonen, for en vesentlig del av felleskostnadene, ikke hadde samme nytte av disse som boligseksjonene hadde. Eksempelvis hadde garasjeseksjonen ikke nytte av utgifter til olje, kabel-TV og matteleie, og garasjeseksjonen hadde langt mindre nytte av kostnader til reparasjon, vedlikehold, teknisk drift og vaktmester, strøm og renhold, enn det fordeling etter sameiebrøken skulle tilsi. I sin vurdering av tilsidesettelse etter eiersl. § 32 første ledd, la lagmannsretten vekt på momenter som ville vært relevante dersom det var en vurdering etter unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd, det dreide seg om. Tilsvarende gjorde lagmannsretten i LB-2005-153365.

I tilknytning til LB-2007-8668 og LB 2005-153365 er det etter min mening grunn til å sette spørsmålsteget ved domstolenes anvendelse av eiersl. § 32. I begge sakene kom lagmannsretten til at det var grunnlag for å fravike den etablerte fordelingsnøkkelen. Lagmannsretten uttalte i begge sakene at unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd kunne få betydning som et moment ved vurderingen av om vedtektsbestemmelsen skulle settes til side etter eiersl. § 32. Etter min mening har lagmannsretten ikke benyttet unntaksbestemmelsen som et moment, men erstattet vurderingen etter § 32 med vurderingen som ville vært foretatt dersom det var spørsmål om å fordele en kostnad etter nytte eller forbruk etter eiersl. § 23 første ledd. Hva blir igjen av adgangen til å vedtektsfeste en fordelingsnøkkel som innebærer at unntaket i eiersl. § 23 første ledd ikke kommer til anvendelse, dersom terskelen for revisjon etter eiersl. § 32 er den samme som terskelen for «*særlige grunner*» i eiersl. § 23 første ledd? Etter min mening må det være høyere terskel for å fravike vedtektsfestet fordelingsnøkkel med hjemmel i eiersl. § 23 annet ledd enn for å anvende unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd.

En annen sak er at unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd antagelig ikke skulle vært utelukket. I begge sakene forelå vedtektsbestemmelser om fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken uten at det var uttrykkelig åpnet for fordeling etter nytte eller forbruk i unntakstilfelle. Som nevnt i punkt 5.2, tyder Rt-2013-1508 på at det i disse tilfellene presumeres at kostnadsfordelingen tilsvarende lovens ordning, og at unntaksbestemmelsen dermed gjelder.

I LB-2007-172472 uttalte flertallet i Borgarting lagmannsrett at for at «*det ulovfestede mindretallsvern skal komme til anvendelse, må et mindretall være utsatt for et kvalifisert urimelig vedtak*». Spørsmålet i saken var hvorvidt en vedtektsendring om likedeling av felleskostnade-

ne kunne settes til side. Lagmannsretten kom til at bestemmelsen ikke var kvalifisert urimelig overfor mindretallet, og la blant annet vekt på at det i sameiet var flere fasiliteter som kunne benyttes av samtlige leiligheter, og at disse ikke var avhengig av bruksenhetenes størrelse. Det ble også lagt vekt på at antallet personer som bebodde de enkelte leiligheter og hvor mye bruk de hadde av fellesarealet ville variere over tid og uavhengig av antall kvadratmeter.

Hagen har, med henvisning til brl. § 5-19 første ledd annet punktum, fremholdt at «*en større endring i verdiforholdene*» kan tilsi justering eller endring av fordelingsnøkkelen også i eierseksjonssammenheng.¹³² Det er ikke presisert hvorvidt det eventuelt er eiersl. § 32 som er grunnlaget for justering av fordelingsnøkkelen i disse tilfellene.

Drøftelsene viser at det skal mye til for at vedtektsfestede fordelingsnøkler, som fraviker lovens ordning, skal kunne fravikes med hjemmel i eiersl. § 32.

6.4 Oppsummering

Problemstillingen drøftet i punkt 6, særlig i punkt 6.3 er i hvilke tilfelle det er adgang til å fravike etablerte fordelingsnøkler med hjemmel i eiersl. § 32, samt hva som nærmere bestemt skal til. Foreligger ingen vedtektsbestemt fordelingsnøkkel, er det ikke aktuelt å revidere fordelingsnøkkelen med hjemmel i eiersl. § 32. Videre er det ikke aktuelt å revidere en vedtektsfestet fordelingsnøkkel som følger lovens hovedregel om fordeling etter sameiebrøken. Når det gjelder vedtektsfestede fordelingsnøkler som fraviker lovens ordning, er utgangspunktet at fordelingsnøkklene ligger fast, men det kan være grunnlag for revisjon i helt særlige tilfelle.

Drøftelsene i punkt 6 er foretatt med sikte på behandlingen i domstolene av tvist om hva som er gjeldende fordelingsnøkkel. Gir eiersl. § 32 grunnlag for en annen fordeling, må imidlertid dette tas i betraktning også i første omgang, dvs. når det skal innkalles bidrag til dekning av felleskostnadene fra sameierne.

¹³² Hagen (2008) s. 223.

7 Kostnadsansvaret utad

7.1 Problemstillinger

Problemstillingene i det følgende er hvilket kostnadsansvar den enkelte sameier har utad overfor felleskreditorer, hva dette kostnadsansvaret innebærer, hvorfor denne ansvarsformen er valgt, samt hvordan kostnadsansvaret utad forholder seg til kostnadsansvaret internt.

7.2 Heftelsesform, hva den innebærer og hvorfor den er valgt

Eierseksjonsloven § 24 om «*Heftelsesform*» regulerer sameiernes kostnadsansvar overfor eventuelle felleskreditorer. Felleskostnader omfattes av begrepet «*felles ansvar og forpliktelser*».¹³³ Eiersl. § 24 er en videreføring av 1983-loven § 14 første ledd.

Den enkelte sameier hefter overfor felleskreditorer «*i forhold til sin sameiebrøk*», jfr. eiersl. § 24. Departementet fremholdt i sine vurderinger at formuleringen innebærer at «*den enkelte hefter for sin del av forpliktelsene, men ikke for det som etter en fordeling faller på de andre*» og ansvaret er dermed såkalt proratarisk.¹³⁴ I merknadene til eiersl. § 24 understreket departementet følgende: «*Ansvaret er ikke solidarisk; den enkelte blir fri ved å gjøre opp sin del, selv om kreditor ikke får dekning av de andre*».¹³⁵ RG-1993-800, som gjaldt den tilnærmet likelydende bestemmelsen i 1983-lovens § 14 første ledd, illustrerer sameiernes ansvar overfor felleskreditorer.

Proratarisk ansvar er en av flere mulige ansvarsformer i forholdet mellom debitor og kreditor, i tilfelle hvor to eller flere personer er ansvarlige debitorer for en pengeforpliktelse, de såkalte samskyldtilfellene.¹³⁶ Bergsåker har fremholdt, og det er allment akseptert, at proratarisk ansvar foreligger «*når hver enkelt debitor bare er ansvarlig for en andel av den totale fordringen, slik at summen av andelene er lik hele fordringen*».¹³⁷

¹³³ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62, 113; Hagen (2008) s. 232; Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar (2013), note 315 til eiersl. § 24.

¹³⁴ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62.

¹³⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

¹³⁶ Bergsåker (2011) s. 126, 130; Hagstrøm (2011) s. 118.

¹³⁷ Bergsåker (2011) s. 130.

Eierseksjonsloven § 24 er tilsynelatende ufravikelig, jfr. eiersl. § 4, med den virkning at det ikke kan vedtektsfestes strengere ansvar for sameierne, sml. eiersl. § 23 annet ledd. Dette gjelder ubetinget der det er styret eller forretningsfører som i henhold til eiersl. § 43 har pådratt sameierne forpliktelsen. Uttalelser i forarbeidene tyder imidlertid på at sameierne hver for seg, i avtale mellom den enkelte sameier og kreditor, kan påta seg strengere ansvar, og det også i forbindelse med fellestiltak.¹³⁸ Her behandles kun normalordningen med proratarisk ansvar.

I praksis vil nok sameierne normalt foreta samlede betalinger av fellesforpliktelser. Spørsmål om kostnadsansvaret utad vil antagelig først og fremst vise seg i tilfelle hvor betalingsforpliktelser misligholdes og kreditorene søker å inndrive sine betalingskrav, og kreditor i den forbindelse må holde seg til den enkelte sameier.

Bergsåker har fremhevet at det i samskyldtilfelle generelt gjelder en deklarasjonsregel om solidarisk ansvar, dvs. at hver debitor er ansvarlig for den totale fordring overfor kreditor.¹³⁹ Dette innebærer at der hvor andre heftelsesformer gjelder, er det gjort unntak fra denne hovedregelen. Rettslig grunnlag for andre ansvarsformer enn solidarisk ansvar, herunder proratarisk ansvar, kan være lov og avtaler.¹⁴⁰ Bergsåker har fremhevet at lovbestemmelser som oppstiller proratarisk ansvar som heftelsesform, og dermed fraviker hovedregelen om solidarisk ansvar, er mindre vanlig nå enn tidligere.¹⁴¹

Sett fra kreditorenes side er proratarisk ansvar en mindre sikker heftelsesform enn solidarisk ansvar, idet kreditor, i tilfelle hvor en debitor ikke er i stand til å innfri sin del av forpliktelsen, ikke har adgang til å holde seg til de øvrige samskyldnerne for dennes del.¹⁴² Wyller har fremholdt at prorataansvaret innebærer at kreditor må forholde seg til hver enkelt sameier dersom han ikke får frivillig betaling, og at dette må anses å være en ulempe for ham.¹⁴³ Dersom gjeldende heftelsesformen var solidarisk ansvar, ville kreditor i disse tilfellene kunne

¹³⁸ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

¹³⁹ Bergsåker (2011) s. 133, 129.

¹⁴⁰ Bergsåker (2011), s. 134.

¹⁴¹ Bergsåker (2011), s. 135.

¹⁴² Bergsåker (2011) s.131; Hagen (2008) s. 233.

¹⁴³ Wyller (2009) s. 497.

kreve én sameier for det hele, dersom han ønsket det.¹⁴⁴ Ordningen med at den enkelte sameier kun hefter for en bestemt andel av forpliktelsen, innebærer at det er kreditor som har risikoen for at enkelte sameiere ikke etterkommer eventuelle betalingskrav.¹⁴⁵

De ulemper prorataansvaret innebærer for potensielle felleskreditorer vil i noen grad avhjelpes ved at kreditor ubetinget kan holde seg til sameiebrøkene. Sameiernes ansvar overfor felleskreditorer ligger fast og er uavhengig av kostnadsfordelingen internt. I henhold til departementets merknader til eiersl. § 24 innebærer det at felleskreditorer ubetinget kan holde seg til sameiebrøken at kreditorene har «... *et objektivt holdepunkt når de eventuelt skal fordele kravet*».¹⁴⁶ Sameiebrøken fremgår av tinglysningsvedtaket, jfr. eiersl. § 9 første ledd. Tinglysningsvedtaket føres inn i matrikkelen og tinglyses hos Statens Kartverk, jfr. eiersl. § 11 første ledd. Dette gir kreditorene en viss mulighet til å få innblikk i hvor stor andel av den totale betalingsforpliktelsen som kan belastes den enkelte sameier, og dermed også innblikk hvilke tap de vil lide dersom enkelte sameiere ikke gjør opp for seg.

For sameierne vil ulempene prorataansvaret medfører for potensielle kreditorer kunne gjøre det vanskelig å oppnå kreditt hos blant annet tjenesteytere og leverandører.¹⁴⁷

Til tross for ulempene for potensielle kreditorer og de vanskeligheter med å oppnå kreditt for sameiet som proratarisk ansvar henholdsvis innebærer og kan innebære, har lovgiver altså valgt å opprettholde proratarisk ansvar som heftelsesform i forholdet mellom sameierne og felleskreditorer. Hva kan være grunnen til dette?

Hensynet til den enkelte seksjonseier trekkes gjennomgående frem som bakgrunn for den proratariske heftelsesformen. I innstillingen til 1983-loven begrunnet komiteens flertall heftelsesformen med at et solidaransvar «*vil... kunne bety en helt urimelig belastning*» for den enkelte sameier.¹⁴⁸ Departementet viste til denne begrunnelsen i proposisjonen til någjeldende eier-

¹⁴⁴ Bergsåker (2011) s. 129, definisjonen av solidaransvaret.

¹⁴⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62; Bergsåker (2011), s. 131; Hagen (2008) s. 233.

¹⁴⁶ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113

¹⁴⁷ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62; Wyller (2009) s. 497.

¹⁴⁸ Innst.O.nr.36 (1982-1983) s. 10.

seksjonslov.¹⁴⁹ Det er nok særlig det forhold at seksjonsformen ikke innebærer noen ansvarsavgrensing, men snarere at sameierne svarer fullt ut for fellesforpliktelser, som gjør at en regel om solidaransvar ville føre for langt.¹⁵⁰

Wyller har påpekt at sameierne svarer fullt ut for felles forpliktelser, og at dersom heftelsesformen i tillegg skulle være solidarisk ansvar, kunne ansvaret for den enkelte sameier bli svært tyngende.¹⁵¹

Bergsåker har fremholdt at «[s]iden den enkelte sameieren ikke har herredømme over hvem som ellers er sameiere, er det en naturlig regel at hver enkelt bare er ansvarlig for sin andel av fellesgjelden».¹⁵²

Etter min mening er disse synspunktene utslag av et grunnleggende synspunkt i eierseksjonsretten, som blant annet Wyller har gitt uttrykk for på følgende måte:

«Det er en bærebjelke i eierseksjonsordningen at den enkelte sameier i størst mulig grad skal ha den samme frihet som eiere av eneboliger...»¹⁵³

7.3 Forholdet mellom det eksterne og det interne ansvaret for felleskostnader

I tilfelle hvor en felleskostnad i henhold til gjeldende nøkkel for internfordeling skal fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøk, vil det ikke være sammenfall mellom det interne og det eksterne felleskostnadsansvaret. Er det eksempelvis, til tross for ulike sameiebrøker, internt fastsatt likedeling av felleskostnadene, og en kreditor retter betalingskrav mot eieren av en seksjon med høy sameiebrøk, vil vedkommende overfor kreditor betale mer enn kostnadsfordelingen innad skulle tilsi. Eiersl. § 23 fjerde ledd, åpner for at en sameier som har betalt mer av en felleskostnad enn det den interne ordningen skulle tilsi, kan kreve regress for det

¹⁴⁹ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62.

¹⁵⁰ Innst.O.nr.36 (1982-1983) s. 10 forutsetningsvis; Ot.prp.33 (1995-1996) s. 62.

¹⁵¹ Wyller (2009) s. 497.

¹⁵² Bergsåker (2011) s. 157.

¹⁵³ Wyller (2009) s. 540.

overskytende, se punkt 8 nedenfor. Det er altså den interne fordelingen som til syvende og sist er avgjørende for hvor stor del av felleskostnadene den enkelte sameier skal betale.

7.4 Oppsummering

I punkt 7 er det slått fast at sameierne hefter i forhold til sin sameiebrøk, dvs. proratarisk, overfor felleskreditorer. Proratarisk ansvar innebærer blant annet at kreditor har risikoen for at enkelte sameiere ikke betaler. Denne heftelsesformen er valgt av hensyn til den enkelte sameier. Kostnadsfordelingen internt er avgjørende for hvor stor del av en felleskostnad en sameier er ansvarlig for.

8 Oppgjør etter uriktig fordeling av felleskostnadene

8.1 Innledning

Med *uriktig fordeling* sikter jeg til en fordeling av en kostnad som ikke er i samsvar med gjeldende fordelingsnøkkel, dvs. en fordeling som ikke er i samsvar med den fordelingsnøkkel som kostnaden skal fordeles etter, alle relevante prinsipper for kostnadsfordeling tatt i betraktning.¹⁵⁴ En uriktig fordeling innebærer nødvendigvis at en eller flere sameiere har betalt for mye. Det kan være flere grunner til at felleskostnadene er uriktig fordelt, og at en eller flere sameiere dermed har betalt for mye. Det kan være at akontobeløpet eller innkalt engangsbidrag ikke reflekterer gjeldende fordelingsnøkkel, at en sameier har lagt ut for betaling til håndverker, for leveranser eller lignende, eller at en felleskreditor har avkrevd en sameier for en andel av felleskostnadene som tilsvarer sameiernes sameiebrøk, mens den interne fordelingsnøkkel er en annen.¹⁵⁵

Spørsmålet blir da hvordan oppgjøret etter en uriktig fordeling skal gjennomføres. Sameiernes regresskrav etter eiersl. § 23 fjerde ledd behandles i punkt 8.2. I punkt 8.3 behandles foreldelse av slike regresskrav.

8.2 Regresskrav

Eiersl. § 23 fjerde ledd gir en sameier som har *«båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd»* adgang til å søke regress.

Bestemmelsen er generelt utformet, og gjelder tilsynelatende i alle tilfelle hvor en sameier har betalt for mye. Departementet har uttalt følgende:

«Bestemmelsen om regress mot andre sameiere gjelder ikke bare hvor en sameier gjennom akontobetalingene har båret en større del enn han skal. Regelen blir den samme hvis en sameier for eksempel har hatt utlegg i form av betaling til en håndverker, eller

¹⁵⁴ Fremstillingens punkt 3, 4, 5 og 6.

¹⁵⁵ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

han har betalt en regning på leveranser til eiendommen. Bestemmelsen gjelder også der en fellekreditor i henhold til § 24 har fordelt sitt krav etter sameiebrøken, mens ansvarsfordelingen innad er en annen.»¹⁵⁶

Hvorvidt en sameier har betalt for mye og dermed har et regresskrav, må bero på hvorvidt det er en positiv differanse mellom det vedkommende faktisk har betalt og det vedkommende skal betale i henhold til gjeldende interne fordelingsnøkkel. Omfanget av regresskravet må, i forlengelsen av dette, bero på differansens størrelse.

Hvem regresskravet kan rettes mot og hvilket ansvar som gjelder i regressomgangen, går ikke frem av bestemmelsens ordlyd. Bestemmelsen sier bare at den sameier det gjelder «*har krav på å få dekket det overskytende*».

I merknadene til eiersl. § 23 fjerde ledd uttalte departementet følgende om regressadgangen:

*«... kommer spørsmålet på spissen... kan den sameieren som har båret for mye av kostnadene, kreve utbetaling fra hver av dem som har betalt for lite».*¹⁵⁷

I henhold til disse uttalelsene kan en sameier som har betalt for mye fremme krav mot de sameierne som har betalt for lite. Departementets merknader gir imidlertid ikke svar på hvilket ansvar som gjelder i regressomgangen.

Det er alminnelig antatt at gjeldsbrevloven kapittel 1 og 3 gjelder for pengefordringer generelt og ikke bare for gjeldsbrev, jfr. særlig Rt-1992-504, side 507.¹⁵⁸ I følge gbl. § 2 annet ledd er normalordningen ved regress at ansvaret i regressomgangen er proratarisk, selv hvor debitorerne i utgangspunktet er solidarisk ansvarlige overfor kreditor, jfr. gbl. § 2 første ledd. Etter min mening kan det ikke gjelde noe strengere ansvar i regressomgangen i tilfelle hvor debitorerne er proratarisk ansvarlige overfor kreditor.

¹⁵⁶ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

¹⁵⁷ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

¹⁵⁸ Lov om gjeldsbrev av 17. februar 1939 nr. 1, heretter forkortet gjeldsbrevloven eller gbl.

Holdningen i juridisk teori er at siden ansvaret er proratarisk i forholdet til kreditorene, er det nærliggende å legge til grunn tilsvarende heftelsesform i regressomgangen.¹⁵⁹

Oppsummeringsvis kan en sameier som har betalt for mye holde seg til de sameierne som har betalt for lite. Heftelsesformen er også i regressomgangen proratarisk, hvilket innebærer at den regressberettigede kun kan avkreve en sameier som har betalt for lite for det beløp som vedkommende etter gjeldende fordelingsnøkkel skal betale.

8.3 Foreldelse

8.3.1 Problemstilling

Som for pengekrav generelt, kan det for regresskrav etter eiersl. § 23 tredje ledd, bli spørsmål om foreldelse.

Eierseksjonsloven har ingen regler om foreldelse. Dermed får de alminnelige reglene om foreldelse av fordringer i foreldelsesloven anvendelse, jfr. lovens. § 1 nr. 1.¹⁶⁰ Virkningen av at regressfordringen er foreldet er at den i utgangspunktet regressberettigede sameieren taper sin rett til å gjøre regresskravet gjeldende, jfr. fl. § 24 nr. 1.

For å finne ut om et regresskrav er foreldet, må man ta stilling til følgende tre spørsmål: Fristens lengde, herunder hvorvidt det gjelder en tilleggsfrist, fristens utgangspunkt og hva som avbryter fristens løp.

Jeg nevner innledningsvis at fl. § 8 inneholder særregler om foreldelse av regressfordringer. Fl § 8 gir i visse tilfelle den innfriende debitor en tilleggsfrist på ett år for å gjøre regresskravet gjeldende overfor en medskyldner. Det er uklart hvorvidt fl. § 8 kommer til anvendelse i tilfelle hvor en sameier har et regresskrav mot øvrige sameiere etter eiersl. § 23 fjerde ledd. Ordlyden i fl. § 8 første punktum utelukker tilsynelatende ikke at regresskrav etter eiersl. § 23 fjerde ledd, hvor sameierne hefter proratarisk overfor kreditor for hovedfordringen, omfattes.

¹⁵⁹ Hagen (2008) s. 230; Wyller (2009), s. 501; Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar (2013) note 311 til eiersl. § 23 fjerde ledd.

¹⁶⁰ Lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr. 18, heretter forkortet foreldelsesloven eller fl.

I forarbeidene til fl. § 8 ble det gitt uttrykk for at bestemmelsen skulle gjelde ved solidarisk og alternativt ansvar.¹⁶¹ Dette er også lagt til grunn av flertallet i Høyesterett Rt-2010-664.¹⁶² At regress ved proratarisk ansvar for hovedfordringen ikke nevnes, kan skyldes at regress sjelden forekommer ved proratarisk ansvar – i disse tilfellene er normalt debitorerne ikke forpliktet til å betale mer enn sin del av forpliktelsen. Situasjonen i eierseksjonssameier er således litt spesiell. Bergsåker har gitt uttrykk for at fl. § 8 «gjelder i alle tilfeller hvor to eller flere er ansvarlige for samme fordring» og viser til den nevnte høyesterettsavgjørelsen fra 2010.¹⁶³ Isolert sett kan denne uttalelsen tale for at fl. § 8 også gjelder dersom samskyldnerne hefter proratarisk overfor kreditor for hovedfordringen. I tilfelle med proratarisk ansvar kan det imidlertid diskuteres om sameierne er ansvarlige for «samme fordring» eller om de i realiteten er ansvarlige for selvstendige fordringer. Etter min mening er fl. § 8 formulert med tanke på de tilfellene hvor flere debitorer hefter solidarisk eller alternativt for hovedfordringen, og særregelen passer etter min mening dårlig i eiersl. § 23 fjerde ledd-tilfellene. Som nevnt i punkt 8.1 kan det være nokså ulikeartede grunner til at en sameier har betalt for mye og dermed har et regresskrav overfor de andre sameierne. Det er ikke i alle disse tilfellene det er naturlig å snakke om at en sameier har innfridd «sin forpliktelse», jfr. fl. § 8. Spørsmålet om anvendelsesområdet til fl. § 8 ligger utenfor kjernen av fremstillingens tema, og jeg finner det ikke forsvarlig å gå inn i dypere undersøkelser av dette. På bakgrunn av det ovenfor nevnte legger jeg, under tvil, til grunn at fl. § 8 ikke kommer til anvendelse på regressfordringer etter eiersl. § 23.

Det er sparsomt med rettskildemateriale vedrørende foreldelse av en sameiers regresskrav mot en eller flere øvrige sameiere etter eiersl. § 23 fjerde ledd.

8.3.2 Foreldelsesfristens lengde

I henhold til fl. § 2 er den alminnelige foreldelsesfristen tre år. Denne bestemmelsen er intetsigende når man ikke har tatt stilling til hvilket tidspunkt foreldelsesfristen starter å løpe.

¹⁶¹ Ot.prp.nr.38 (1977-1978) s. 59.

¹⁶² Rt-2010-664, avsnitt 16

¹⁶³ Bergsåker (2011) s. 336, 337.

8.3.3 Foreldelsesfristens utgangspunkt

Foreldelsesfristens utgangspunkt for en sameieres regresskrav etter eiersl. § 23 fjerde ledd reguleres av fl. § 3 nr. 1. Fristens utgangspunkt er den dag den regressberettigede sameieren «*tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse*» av sitt regresskrav. Spørsmålet blir således når et regresskrav etter eiersl. § 23 fjerde ledd tidligst kan gjøres gjeldende.

Den type fordring som behandles her er regresskrav, og fordringens karakter taler for at det normalt ikke er fastsatt noe forfallstidspunkt for fordringen.

Gjeldsbrevloven § 5 første ledd annet punktum, jfr. første punktum bestemmer at fordringer, som det ikke er fastsatt forfallstidspunkt for, forfaller ved påkrav fra kreditor. Oppfatningen i juridisk teori er at kreditor i slike tilfelle i prinsippet kan kreve betaling samtidig som gjelden stiftes, og at en konsekvens av dette er at foreldelsesfristen løper allerede fra gjeldens stiftelse, og ikke fra det tidspunkt det faktisk blir fremsatt påkrav fra kreditor.¹⁶⁴ Dette må etter min mening bety at foreldelsesfristen for en sameiers regresskrav begynner å løpe fra det tidspunkt regresskravet oppstår.

Eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd gir ikke uttrykkelig anvisning på når en sameiers regresskrav oppstår. Skyldes regresskravet at en sameier har betalt for mye, enten fordi en felleskreditor har avkrevd sameieren etter sameiebrøken i henhold til eiersl. § 24, og vedkommende i henhold til den interne fordelingsnøkkelen skal betale mindre, eller hvor en sameier har lagt ut for et engangsbeløp, er det etter min mening naturlig at regresskravet anses oppstått idet sameieren har foretatt betalingen. I tilfelle hvor det innbetales akontobeløp til dekning av felleskostnader etter eiersl. § 23 tredje ledd, og feil fordelingsnøkkel er lagt til grunn, er det mer komplisert å avgjøre når regresskravet oppstår. I praksis fastsettes gjerne et beløp som skal dekke forventede utgifter i et bestemt tidsrom, normalt ett år frem i tid.¹⁶⁵ Vanligvis innbetales månedlige beløp.¹⁶⁶ Er det fastsatt et årlig beløp, er det etter min mening naturlig å si at et eventuelt regresskrav oppstår først etter at det totale beløpet er innbetalt, selv om det foretas

¹⁶⁴ Bergsåker (2011) s. 315; Hagstrøm (2011) s. 225; Kjørven (2011) s. 101; Røed (2004) s. 130.

¹⁶⁵ Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar (2013) note 308 til eiersl. § 23 tredje ledd.

¹⁶⁶ Ot.prp.33 (1995-1996) s. 113.

månedlige delbetalinger. Ordningen for akontobetaling i det enkelte eierseksjonssameie må etter min mening være styrende for når et regresskrav anses å ha oppstått i disse tilfellene.

8.3.4 Tilleggsfrist

I de tilfellene hvor regresskravet ikke er gjort gjeldende innen utløpet av den alminnelige foreldelsesfristen, må det vurderes om den regresskrevende sameieren kan innrømmes en tilleggsfrist.

Foreldelsesloven §§ 10 til 13 har bestemmelser om tilleggsfrister. Reglene kan føre til at fordringen, regresskravet i denne sammenheng, likevel ikke foreldes etter tre år, slik den alminnelige foreldelsesfristen legger opp til. Det er særlig fl. § 10 nr. 1 som er aktuell i denne sammenheng.

Dersom den regressberettigede sameieren ikke har gjort fordringen gjeldende tidligere fordi vedkommende «*mangler nødvendig kunnskap*» om «*fordringen eller skyldneren*», inntreer foreldelse, i henhold til fl. § 10 nr. 1, tidligst ett år etter at den regressberettigede sameieren «*fikk eller burde skaffet seg*» slik kunnskap.

Bergsåker har fremholdt nødvendighetskravet refererer til «*kunnskap om forhold som det er nødvendig å kjenne til for at foreldelsesfristen skal kunne avbrytes*».¹⁶⁷ Den regressberettigede sameier må ha manglet slik kunnskap. Det er i liten grad aktuelt at en sameier mangler nødvendig kunnskap om «*skyldneren*» i eierseksjonssammenheng, idet skyldneren jo er en av de øvrige sameierne i eierseksjonssameiet. Bergsåker har fremholdt at manglende kunnskap om fordringen kan gjelde «*dens eksistens og forfallstidspunktet*».¹⁶⁸ Henvisningen til det tidspunktet sameieren «*fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*» innebærer at vedkommende «*i rimelig omfang må foreta undersøkelser*».¹⁶⁹ Sameieren har altså en viss undersøkelsesplikt. Omfanget av undersøkelsesplikten lar seg ikke fastlegge generelt. Høyesteretts kjæremålsutvalg har uttalt at bestemmelsen legger opp til en helhetsvurdering av de konkrete forhold i

¹⁶⁷ Bergsåker (2011) s. 320. Se også Hagstrøm (2011) s. 775; Kjørven (2011) s. 189; Røed (2004) s. 196 flg.

¹⁶⁸ Bergsåker (2011) s. 320. Se også Røed (2004) s. 300.

¹⁶⁹ Rt-1993-911, s. 913.

saken, hvor «arten og hyppigheten av de undersøkelser som bør foretas må vurderes i forhold til kostnader, muligheten for et positivt resultat med videre».¹⁷⁰

Det forhold at foreldelsesfristen da inntreer «tidligst» etter ett år innebærer at bestemmelsen må sees i sammenheng med den alminnelige foreldelsesfristen; Gjenstår det mer enn ett år av den alminnelige fristen, får § 10 nr. 1 ingen betydning; gjenstår det mindre enn ett år av den alminnelige fristen, regnes likevel tilleggsfristen fra det tidspunktet sameieren «fikk eller burde skaffet seg» nødvendig kunnskap, slik at selve tilleggsfristen blir på ett år med fratrekk for den del av den alminnelige fristen som gjenstår; har den alminnelige fristen utløpt er tilleggsfristen ett år.¹⁷¹

8.3.5 Avbrytelse av foreldelsesfristen

Alternative måter å avbryte foreldelsesfristens løp fremgår av bestemmelsene i fl. §§ 14 til 19. For at regresskravet ikke skal foreldes, må den regressberettigede sameier foreta seg noe fristavbrytende, eksempelvis ta ut stevning, jfr. fl. § 15, innen foreldelsesfristens utløp. I LB-2013-91182 berodde et eierseksjonssameies krav på betaling av ekstraordinære vedlikeholdskostnader på hvorvidt kravet var foreldet, og det avgjørende var hvorvidt en sameier hadde erkjent en forpliktelse, jfr. fl. § 14. Erkjennelse forelå ikke, og sameiets krav mot sameieren var dermed foreldet.

8.4 Oppsummering

En sameier som har betalt en større del av en felleskostnad enn gjeldende fordelingsnøkkel skulle tilsi, har regresskrav mot sameiere som har betalt for lite. Ansvarer i regressomgangen er proratarisk. Regresskravet faller bort om det ikke gjøres gjeldende innen foreldelsesfristens utløp.

¹⁷⁰ Rt-1993-911, s. 913.

¹⁷¹ Bergsåker (2011) s. 320; Kjørven (2011) s. 184; Røed (2004) s. 327.

9 De lege ferenda-betraktninger

Det igangsatte arbeidet med revisjon av eierseksjonsloven gir insentiv til noen vurderinger av någjeldende regulering av kostnadsansvaret i eierseksjonssameier.

Rettspraksis berørt i fremstillingen tyder på at det ikke er sjelden det skjer feil når felleskostnader skal fordeles. Etter min mening må det være et mål at kostnadsfordelingen foretas riktig i første omgang. Riktig kostnadsfordeling kan antagelig redusere antall rettslige konflikter, og dermed bidra til å opprettholde gode relasjoner mellom sameierne. Riktig kostnadsfordeling virker dessuten prosessbesparende ved at færre saker blir brakt inn for domstolene.

Fremstillingen viser at eierseksjonslovens regulering av kostnadsfordelingen utgjør et nokså innfløkt nett av spredte regler. Reglene legger dessuten opp til nokså kompliserte vurderinger. Til illustrasjon må både eiersl. §§ 23 første og annet ledd samt § 32 tas i betraktning når det skal bestemmes hvordan en bestemt kostnad skal fordeles. Man får heller ikke det fulle bildet av reguleringen ved kun å lese lovteksten. På mange punkter må lovteksten suppleres med forarbeider, rettspraksis og øvrige rettskilder.

Disse forholdene hadde det antagelig ikke vært grunn til å besvære seg over dersom det bare var dommere og andre med juridisk kompetanse som skulle håndtere reglene. Slik er det imidlertid ikke.

Det er normalt styret som innkaller bidrag fra sameierne til dekning av felleskostnader, og som dermed må håndtere reglene i eierseksjonsloven.¹⁷² Innkallingen må være i overensstemmelse med *gjeldende fordelingsnøkkel*, dvs. den fordelingsnøkkelen en bestemt kostnad skal fordeles etter, alle prinsippene for kostnadsfordeling tatt i betraktning. Styret må dermed foreta de vurderinger eierseksjonsloven legger opp til. Styret må eksempelvis vurdere hvorvidt kostnaden er en felleskostnad. Er kostnaden en felleskostnad, må styret finne frem til sameiets etablerte fordelingsnøkkel, dvs. den fordelingsnøkkel felleskostnadene i utgangspunktet skal fordeles etter. I den forbindelse må det avklares hvorvidt sameiet har vedtekter som legger opp til en annen fordeling enn fordelingen som følger av eiersl. § 23 første ledd.

¹⁷² For kostnader til alminnelig drift og vedlikehold følger dette av eiersl. §§ 40 og 31.

Videre kan det måtte vurderes hvorvidt det foreligger «*særlige grunner*» som taler for fordeling etter nytte eller forbruk, jfr. unntaksbestemmelsen i eiersl. § 23 første ledd, samt hvorvidt eiersl. § 32 gir hjemmel til å fravike den etablerte fordelingsnøkkelen.

Bør ordningen være slik at styret må søke veiledning i lovens forarbeider eller i foreliggende rettspraksis i disse vurderingene?

Fremstillingen viser at rettstilstanden heller ikke er avklart på alle områder. Dissensen i Rt-2013-1508 gjaldt spørsmålet om det forelå «*særlige grunner*», jfr. eiersl. § 23 første ledd, slik at kostnadene i forbindelse med drift og vedlikehold av en heis, skulle fordeles mellom sameierne etter nytten for den enkelte. Dissensen gjaldt særlig sontringen mellom kostnader tilknyttet henholdsvis nyetableringer og eksisterende ordninger. En klargjøring av hvorvidt det gjelder en absolutt grense her, kunne kanskje være hensiktsmessig. Om ikke annet, kunne kanskje enkelte momenter, relevante i «*særlige grunner*»-vurderingen, angis i lovteksten.

Dels mener jeg at det er behov for forenkling og tydeliggjøring av reglene slik at kostnadsfordelingen i større grad i første runde blir korrekt. Jeg er imidlertid oppmerksom på at variasjonene mellom de eierseksjonssameiene som omfattes av loven, kan være store. Dette kan gjøre det utfordrende å ha klare og tydelige regler som passer i alle sammenhenger.

10 Litteraturliste

10.1 Lover

1918	Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og ugyldige viljeseerklæringer av 31. mai 1918 nr. 4.
1939	Lov om gjeldsbrev av 17. februar 1939 nr. 1.
1976	Lov om aksjeselskaper av 4. juni 1976 nr. 59 (opphevet).
1979	Lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr. 18.
1983	Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 (opphevet).
1997	Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
1997	Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44.
2003	Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

10.2 Forarbeider

NOU 1980:6 Eierleiligheter	Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 (opphevet).
Ot.prp.nr.38 (1977-1978)	Lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr. 18.
Ot.prp.nr.48 (1981-1982)	Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 6 (opphevet).
Innst.O.nr.36 (1982-1983)	Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 6 (opphevet).
Ot.prp.nr.33 (1995-1996)	Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Innst.O.nr.57 (1996-1997)	Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Ot.prp.nr.30 (2002-2003)	Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

10.3 Domsregister

Høyesterett

Rt-1991-892
Rt-1992-504
Rt-1993-911
Rt-2003-387
Rt-2010-664
Rt-2010-1305
Rt-2013-1316
Rt-2013-1508

Lagmannsrettene

LE-1993-3338
LB-1997-2529
LB-2005-153365
LA-2005-92612
LH-2006-81621
LB-2007-8668
LB-2007-172472
LB-2007-184469
LB-2010-202058
LB-2011-149396
LB-2011-72445
LB-2011-139300
LB-2013-8803
LB-2013-27616
LB-2013-91182

Tingrettene og byrettene

RG-1993-800
TOSLO-2002-3961
TOSLO-2010-185325
TOSLO-2011-36507

10.4 Litteratur

- Bergsåker, Trygve. *Pengekravsrett*. 2. utg. Oslo, 2011.
- Kjørven, Marte Eidsand, Herman Bruserud, Håvard H. Holdø, Jon Vegard Lervåg, Mona Nygård og Espen Nyland. *Foreldelse av fordringer*. Oslo, 2011.
- Hagen, Ørnulf, Kåre Lilleholt, og Christian Fr. Wyller. *Eierseksjonsloven Kommentar-utgave*. 2. utg. Haslum/Oslo/Stavanger, 2008.
- Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. 2. utg. Oslo, 2011.
- Lilleholt, Kåre, Christian Fr. Wyller, Morten Aagenæs. *Borettslovkommentaren*. Roma/Stavanger/Oslo, 2006.

- Røed, Anne Cathrine. *Kommentarer til lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer og utvalgte foreldelsesbestemmelser i spesiallovgivningen*. 2. utg. Oslo, 2004
- Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5. utg. Stavanger, 2009.

10.5 Nettsider

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *Eierseksjonsutvalget* (2014).

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dep/styrer-rad-og-utvalg/eierseksjonslovutvalget.html?id=732115>. [Sisert 27.03.14]

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *Mandat for Eierseksjonslovutvalget* (2013)

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dep/styrer-rad-og-utvalg/eierseksjonslovutvalget/mandat-.html?id=736371>. [Sisert 27.03.14]

Gyldendal Rettsdata Norsk Lovkommentar. *Eierseksjonsloven*. Av Wyller, Christian Fr.

(2013). <http://rettsdata.no/direkte?grlink=gL19970523z2D31>. [Sisert 11. april 2014].