

UiO : **Det juridiske fakultet**

Oppussing i eierseksjonssameier

Hvor langt strekker seksjonseierens rådighet seg?

Kandidatnummer: 566

Leveringsfrist: 25.04.2013

Antall ord: 15187



Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | OPPGAVENS TEMA OG PLASSERING..... | 1 |
| 1.1 | Problemstillinger | 1 |
| 1.2 | Begrepsavklaringer og avgrensninger | 1 |
| 1.3 | Rettskilder..... | 3 |
| 1.4 | Den videre fremstilling | 5 |
| 2 | RETTE TIL OPPUSSING AV EGEN SEKSJON..... | 7 |
| 2.1 | Lovens hovedregel: Seksjonseierens enerett til bruk | 7 |
| 2.1.1 | Innledning | 7 |
| 2.1.2 | Retten til å pusse opp | 8 |
| 2.1.3 | Retten til å la være å pusse opp..... | 8 |
| 2.2 | Sameiermøtets adgang til å sette grenser for sameierens oppussing i vedtekter eller ordensregler | 9 |
| 2.2.1 | Innledning | 9 |
| 2.2.2 | Vedtektsfestede innskrenkninger | 10 |
| 2.2.3 | Ordensregler og oppussingsinstrukser | 11 |
| 3 | OPPUSSINGENS FYSISKE AVGRENSNINGER..... | 15 |
| 3.1 | Innledning..... | 15 |
| 3.2 | Hoveddel..... | 15 |
| 3.3 | Tilleggsdel | 15 |
| 3.4 | Fellesareal | 16 |
| 3.4.1 | Fellesarealene disponeres av sameierne i fellesskap..... | 16 |
| 3.4.2 | Bruks- eller leierett til fellesareal | 17 |
| 4 | TYPEAVGRENSNINGER..... | 19 |
| 4.1 | Innledning..... | 19 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.2 | Maling, tapetsering, endringer av innredning og lignende | 19 |
| 4.3 | Endringer i bærende konstruksjoner og andre fellesinstallasjoner | 19 |
| 4.4 | Endringer av røropplegg | 21 |
| 4.5 | Endringer av det elektriske anlegget | 26 |
| 4.6 | Slå sammen og dele opp rom..... | 28 |
| 4.7 | Flytte rom | 30 |
| 4.8 | Oppussing av tilleggsdeler..... | 33 |
| 4.9 | Oppussing som krever bruk av annen seksjon..... | 34 |
| 5 | STANS, RETTING OG TILBAKEFØRING | 36 |
| 5.1 | Innledning | 36 |
| 5.2 | Stansing og retting | 36 |
| 5.3 | Et særlig spørsmål om tilbakeføring..... | 39 |
| 6 | SALGSPÅLEGG, FRAVIKELSE OG ERSTATNING..... | 44 |
| 6.1 | Innledning | 44 |
| 6.2 | Salgspålegg..... | 44 |
| 6.3 | Fravikelse..... | 48 |
| 6.4 | Erstatning..... | 50 |
| 6.4.1 | Tre kumulative vilkår | 50 |
| 6.4.2 | Årsakssammenheng og økonomisk tap | 50 |
| 6.4.3 | Ansvarsgrunnlag | 51 |
| 7 | LITTERATURLISTE | 58 |

1 Oppgavens tema og plassering

1.1 Problemstillinger

Temaet for avhandlingen er seksjonseierens rett til oppussing i eierseksjonssameier. Oppgaven redegjør for omfanget av denne retten, herunder hvilke avgrensninger som må foretas når det skal fastsettes hvor langt seksjonseierens faktiske rådighet strekker seg. Gjennom flere praktiske eksempler vil jeg søke å avklare hvilke begrensninger som gjør seg gjeldende ved ulike former for oppussing. Et særlig fokus rettes mot den uklare grensen mellom oppussing og ombygging. For å kunne iverksette sistnevnte tiltak kreves det to tredjedels flertall i sameiermøtet. Videre tar oppgaven for seg betydningen av at sameieren overtrer grensene for sin adgang til å pusse opp, og hvilke konsekvenser som da kan inntre.

Problemstillingene er av stor praktisk betydning. Oppussing er en stadig kilde til konflikt mellom naboer i eierseksjonssameier. Nordmenn er på verdenstoppen i oppussing, men rettsområdet er lite regulert fra lovgivers side. Det råder usikkerhet rundt hvor langt seksjonseierens faktiske råderett strekker seg, og hvilke virkninger en eventuell overskridelse vil medføre. Det er viktig både for sameiets organer og den enkelte sameier å skape klarhet på dette området. Det synes å være en økende tendens i stadig flere eierseksjonssameier, at styret forholder seg passivt selv om seksjonseiere går utover sin faktiske råderett. Dette kan bunne i en misforstått oppfatning av at selveiere er enerådende.

1.2 Begrepsavklaringer og avgrensninger

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom, med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen, jf. eierseksjonslovens legaldefinisjon i § 1 (1) 2. punktum.

Loven bruker begrepet sameier om den enkelte eier av bruksenheten. Et annet begrep er seksjonseier. I denne avhandlingen vil de to begrepene bli brukt om hverandre.

Oppussing kan defineres som forbedring og oppgradering. Grensen må trekkes mot ombygging, som er et mer inngripende tiltak. Med ombygging menes endringer i den eksisterende bebyggelsen, som ikke er ledd i vanlig utbedring og vedlikehold.¹ Begrepet brukes uttrykkelig i eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a), og er et tiltak av en slik art som krever to tredjedels flertall i sameiermøtet.

Eierseksjonsloven skiller mellom tre ulike arealtyper: hoveddel, tilleggsdel og fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 6. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av hver enkelt bruksenhet. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og kan også omfatte en eller flere tilleggsdeler, jf. forutsetningsvis bestemmelsens (1) 4. punktum.² Hoveddelen skal utgjøre en «klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen», og den skal ha egen inngang. Dette er absolutte krav. Tilleggsdelen kan være andre deler av eiendommen, typisk kjeller- og loftsboeder, parkeringsplasser, hage og lignende.

Etter eierseksjonsloven § 6 (2) 2. punktum defineres fellesareal som alt areal som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Fellesarealet ligger i sameie mellom alle seksjonseierne. Grensen mellom bruksenheter og fellesarealet går i vegger og etasjeskiller.³ Sameiets oppussing av fellesarealer faller utenfor avhandlingens tema.

Opgaven avgrenses mot seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten er utførlig behandlet i juridisk teori, og reiser en rekke andre problemstillinger. Man kan si at mens vedlikehold er tiltak som er nødvendige for bevaringen av bygget og for å avverge skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne, utgjør oppussing og ombygging ikke-nødvendige tiltak som innebærer en standardheving. Vedlikeholdet kan også innebære en standardhe-

¹ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 294

² Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 174

³ Wyller (2009) s. 480

ving,⁴ men til forskjell fra oppussing og ombygging er ikke hovedårsaken til tiltaket at seksjonseieren ønsker en forbedring.

Sameierens rettslige rådighet over bruksenheten faller utenfor oppgavens tema. Det er den fysiske rådighet som skal behandles.

Oppgaven vil kun behandle eierseksjoner som brukes til beboelse. Næringsseksjoner og samleseksjoner vil ikke bli dekket av avhandlingen, og det samme gjelder for boligseksjoner som benyttes som fritidsboliger. For disse gjelder enkelte særregler.

Visse oppussingstiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Dette vil ikke bli behandlet. Jeg forutsetter i det følgende at seksjonseier har skaffet seg eventuell nødvendig byggetillatelse før han eller hun setter i gang med oppussingen.

1.3 Rettskilder

Reglene om eierseksjonssameier finner vi i eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Lovens virkeområde angis i eierseksjonsloven § 1 (1) 1. punktum. Loven gjelder alle eierseksjoner der det er foretatt en formell seksjonering etter lovens kapittel 2, inkludert eierseksjoner som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft. Eierseksjonsloven er som hovedregel ufravikelig, jf. eierseksjonsloven § 4, men kan fravikes der hvor dette fremgår av loven selv eller av sammenhengen. På enkelte områder der loven er taus, kan det lages utfyllende regler i vedtektene.⁵

I enkelte tilfeller kan annen beslektet lovgivning bidra som en relevant rettskildefaktor ved tolkningen av eierseksjonsloven. Der eierseksjonsloven ikke gir noen løsning kan det være

⁴ Wyller (2009) s. 196

⁵ Wyller (2009) s. 440

naturlig å se hen til hvordan tilsvarende spørsmål er løst i annen relevant lovgivning, for så å ta stilling til om løsningen kan anvendes analogisk på eierseksjonslovens område. Det er naturlig å kaste et sideblikk på borettslagsloven av 6. juni 2003. Eierseksjonene vokste frem som en reaksjon mot den opprinnelige borettslagsordningen, der andelseieren var gitt en kombinasjon av en eierett og en leierett.⁶ I den nye og gjeldende borettslagsloven ble andelseierens leierett omdannet til en boret etter mønster av eierseksjonsloven, og modellene er i dag tilnærmet like. Det følger av forarbeidene til borettslagsloven at andelseierens råderett skal være den samme som sameierens råderett over boligseksjonen.⁷

Også husleieloven av 26. mars 1999 og granneloven av 16. juni 1961 nr. 15 kan kaste lys over forståelsen av eierseksjonsloven. Flere av reglene i eierseksjonsloven er innholdsmessig like bestemmelser i disse lovene. Dette er det naturlig å ta hensyn til ved tolkningen. I enkelte sammenhenger kan det være naturlig å se om plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 kan gi veiledning.

Forarbeider til eierseksjonsloven er Ot.prp. nr. 33 (1995-96) og Innst.O. nr. 57 (1996-97). Det ble ikke oppnevnt noe offentlig utvalg til å utarbeide forslag til ny lov, og det foreligger derfor ingen offentlig innstilling til eierseksjonsloven.⁸ Under behandlingen av loven, skrev amanuensis ved UiO Gert-Fredrik Malt et omfattende notat til Stortingets kommunalkomité. Komiteen tok hensyn til flere av Malts forslag. Notatet har senere blitt publisert, og kan sies å utgjøre en relevant rettskilde i tillegg til forarbeidene.

⁶ Wyller (2009) s. 476

⁷ NOU 2000:17 s. 134

⁸ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 5

Det finnes lite Høyesterettspraksis på dette området, men det foreligger en del underrettspraksis som er relevant for avhandlingens tema. Også rettspraksis knyttet til annen beslektet lovgivning vil kunne bidra som en rettskildefaktor.

Det er kun Danmark og Island som har en eierform tilnærmet lik det norske eierseksjons-sameiet. I tiden før den tidligere eierseksjonsloven av 4. mars 1983, ble det i Norge opprettet en del eierseksjoner etter en annen juridisk modell. Denne betegnes som den «danske modell» eller «eiendomsmodellen». Dette er en eierform hvor den enkelte har eiendomsrett til en fysisk del av bygningen, og i tillegg en sameieandel til grunn og fellesarealer.⁹ Formen skiller seg med andre ord fra den modell som oppstilles i dagens eierseksjonslov, hvor eieren har en eksklusiv bruksrett til seksjonen, men hele eiendommen er i sameie med de øvrige seksjonseierne. Eierformen er ikke lenger tillatt, jf. eierseksjonsloven § 3, men sameier som er opprettet før forbudet og som bygger på denne modellen, er likevel regulert av loven, jf. eierseksjonsloven § 1 (2). Eiendomsmodellen fikk aldri noen stor utbredelse i Norge, i motsetning til i Danmark der den er den dominerende eierform som den danske lov om ejerlejligheder av 8. juni 1966 nr. 199 bygger på.¹⁰ Der norsk rett ikke oppstiller noen løsning, vil jeg kaste et blikk på dansk rett for å se hvordan spørsmålet er løst der.

1.4 Den videre fremstilling

I det følgende vil jeg innledningsvis i oppgavens punkt 2 redegjøre for seksjonseierens rett til oppussing av egen bruksenhet, herunder sameiermøtets adgang til å sette grenser for sameierens oppussing i vedtektene eller husordensreglene. Jeg vil deretter i punkt 3 og 4 behandle de ulike avgrensningene som må foretas når det skal fastsettes hvilken oppussing seksjonseieren er berettiget til. I punkt 3 ser jeg på hvilke fysiske avgrensninger som gjør seg gjeldende. Videre i punkt 4 tar jeg for meg en rekke typeavgrensninger ved ulike for-

⁹ Wyller (2009) s. 429

¹⁰ Wyller (2009) s. 429

mer for oppussing. Endelig vil jeg i punkt 5 og 6 redegjøre for hvilke rettsvirkninger som kan inntre dersom en sameier overtrer grensene for sin adgang til å pusse opp.

2 Retten til oppussing av egen seksjon

2.1 Lovens hovedregel: Seksjonseierens enerett til bruk

2.1.1 Innledning

Da eierseksjonsordningen oppstod, valgte man å bygge på den alminnelige løsningen i norsk rett opptil dette tidspunkt – nemlig tradisjonell sameierett.¹¹ Den såkalte sameiemo-
dellen innebærer at den enkelte seksjonseier eier en sameieandel av hele bygningen og
grunneiendommen, og dertil har en eksklusiv bruksrett til en bruksenhet,¹² jf. eierseksjons-
loven § 1 (1) 2. punktum og § 19 (1).

På grunn av den juridiske konstruksjon, kunne det vært nærliggende å trekke slutningen at
hver enkelt seksjonseiers stilling i forhold til de øvrige sameierne, skulle være den samme
som leiers stilling i forhold til utleier. Begge har en enerett til bruk, men ingen eiendomsrett
til leiligheten med de rettigheter en slik eiendomsrett gir.¹³ En grunnleggende tanke bak
eierseksjonsmodellen er imidlertid at sameierne i størst mulig utstrekning skal ha den
samme rådighet over boligen som eiere av eneboliger og rekkehus på egen tomt.¹⁴ Et av
hovedformålene med loven har nettopp vært å sikre seksjonseiere en bedre stilling enn leie-
takere.¹⁵

Utgangspunktet og den klare hovedregelen er at sameieren har en total og eksklusiv faktisk
råderett over bruksenheten, hvor eventuelle innskrenkninger krever et særskilt hjemmels-

¹¹ Wyller (2009) s. 428

¹² Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 1 (1) 2. punktum. Note 4.
Sist hovedrevidert 25.08.2010

¹³ Wyller (2009) s. 477

¹⁴ Wyller (2009) s. 476

¹⁵ Wyller (2009) s. 477

grunnlag.¹⁶ At den faktiske rådigheten er total betyr at seksjonseieren som utgangspunkt har full frihet til å gjøre hva han eller hun vil med sin egen bruksenhet.¹⁷ Denne regelen kan ikke leses direkte av lovteksten, men følger forutsetningsvis av lovens system når den fastsetter og hjemler begrensninger i seksjonseierens rådighet.¹⁸

2.1.2 Retten til å pusse opp

Sameierens fulle faktiske råderett innebærer at vedkommende står fritt til å pusse opp og foreta de ominnredninger og bygningsmessige endringer han eller hun ønsker, uten å be om tillatelse fra sameiet, så lenge vedkommende holder seg innenfor bruksenhetens fire vegger.¹⁹ Ønsker en seksjonseier å pusse opp annet hvert år, så kan vedkommende gjøre det. Dette er imidlertid kun et utgangspunkt. Både hensynet til de øvrige seksjonseierne og eierseksjonsloven setter klare begrensninger i seksjonseierens faktiske råderett.²⁰

2.1.3 Retten til å la være å pusse opp

I den andre enden av skalaen, oppstår det motsatte spørsmål. Hvor lite kan seksjonseieren pusse opp? Den ytre grense må trekkes ved vedlikeholdsplikten. En sameier står fritt til å la være å pusse opp, så lenge vedkommende ivaretar sin lovfestede vedlikeholdsplikt. Sameierens plikt til å vedlikeholde boenheten er regulert i eierseksjonsloven § 20 (1). I utgangspunktet er det opp til seksjonseieren selv å avgjøre hvor grundig vedlikeholdet av bruksenheten og eventuelle tilleggsdeler skal være. Det er først når bruksenheten forfaller i en slik grad at det oppstår «skade eller ulempe for de andre sameierne» at sameiet kan kreve at sameieren foretar utbedringer og vedlikehold.²¹ Avhandlingen er som nevnt i oppgavens

¹⁶ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 165 og Aulstad (2007) s. 263

¹⁷ Aulstad (2007) s. 263

¹⁸ Wyller (2009) s. 477

¹⁹ Wyller (2009) s. 477 og Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 165

²⁰ Stadheim (2009) s. 49

²¹ Aulstad (2007) s. 268

punkt 1.2 avgrenset mot seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Jeg går derfor ikke nærmere inn på dette.

2.2 Sameiermøtets adgang til å sette grenser for sameierens oppussing i vedtekter eller ordensregler

2.2.1 Innledning

Grunnet eierseksjonsloven § 19 sitt skjønnsmessige preg, kan sameiet ha et behov for å angi mer presist hva slags faktisk rådighet den enkelte sameier skal ha over bruksenheten og fellesarealene.²² Det gjelder ikke minst når det kommer til den enkelte sameiers adgang til å pusse opp egen bruksenhet, hvor det lett kan oppstå uklarheter og konflikter. Men hvilken rett har majoriteten til å gjøre inngrep i den enkeltes oppussingsadgang?²³

Når det gjelder bruksenheten hvor den enkelte seksjonseier har en total og eksklusiv faktisk råderett, er hovedregelen at sameiets organer ikke kan gjøre andre inngrep enn de som følger uttrykkelig av loven.²⁴ Sameiermøtet representerer den øverste myndighet i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 29, og der eierseksjonsloven direkte legger avgjørelsesmyndigheten til sameiermøtet, kan ikke styret treffe vedtak.²⁵ I det følgende vil jeg redegjøre for sameiermøtets adgang til å innskrenke seksjonseierens rett til oppussing i vedtekter eller ordensregler.

²² Aulstad (2007) s. 273

²³ Wyller (2009) s. 520

²⁴ Wyller (2009) s. 520

²⁵ Wyller (2009) s. 541

2.2.2 Vedtektsfestede innskrenkninger

Loven åpner for at det kan vedtektsfestes begrensninger i seksjonseierens rådighet,²⁶ jf. eierseksjonsloven § 28. Fastsettelse og endring av vedtekter er vedtak som skal treffes med minst to tredjedels flertall i sameiermøtet, se eierseksjonsloven § 28 (2), jf. § 30 (2). Det er ikke adgang til å fastsette et lavere vedtakskrav²⁷, og et strengere krav må følge direkte av loven, jf. eierseksjonsloven § 28 (2). Enkelte vedtektsbestemmelser blir kun gyldige dersom de i tillegg får tilslutning fra de sameiere det gjelder. Et eksempel på dette er eierseksjonsloven § 19 (4) som gir hjemmel for å vedtektsfeste nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner. Det finnes også enkelte vedtekter som bare blir gyldige dersom de får tilslutning fra alle sameierne i eierseksjonssameiet.

Ethvert sameie er pålagt å ha vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 28 (1). Eierseksjonsloven inneholder ingen bestemmelser som direkte angir grensene for hva som kan bestemmes i vedtektene. Men som en følge av eierseksjonslovens preseptoriske karakter, må utgangspunktet bli at sameierne står fritt til å gi vedtekter som regulerer driften av sameiet, så langt de ikke er i strid med lovens ufravikelige regler.²⁸

Det må drøftes hvor langt sameiermøtet kan gå i å sette vedtektsfestede begrensninger for seksjonseierens oppussing. Det er naturligvis i orden å vedtektsfeste enkelte regler og retningslinjer for den enkelte seksjonseiers oppussing, men sameiet kan ikke gå så langt at seksjonseierens fulle faktiske råderett ikke lenger vil være noen realitet. Minoritetsvernet setter en absolutt grense for hva som kan fastsettes i vedtektene. Vernet innebærer at visse sameiere ikke kan gis en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 32. Teorien gir ellers liten veiledning når det gjelder hva vedtektene kan bestemme.

²⁶ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 53

²⁷ Stadheim (2009) s. 148

²⁸ Aulstad (2007) s. 281

Det er svært vanlig at vedtektene fastsetter de mest grunnleggende reglene i et sameie, herunder typisk presiseringer av bestemmelsene i eierseksjonsloven. Sameiets husordensregler inneholder som regel de mer utførlige og praktiske bestemmelsene, som for eksempel regulerer den enkeltes oppussingsadgang. Av denne grunn er det også mer å hente i teorien når det kommer til hvilket innhold ordensreglene kan ha. Alt som kan fastsettes i et husordensreglement, kan imidlertid også fastsettes i sameiets vedtekter. Jeg viser derfor til den nærmere drøftelsen i oppgavens punkt 2.2.3.

Det er selvfølgelig ikke noe i veien for å innta typiske ordensregler i vedtektene, men det er strengt talt ikke nødvendig. Reglene blir ikke mer bindende av den grunn, annet enn at enhver endring må skje med kvalifisert flertall i stedet for alminnelig flertall. Men et slikt strengere flertallskrav gir en ekstra «kvalitetssikring» av vedtektene, og kan også styrke beboernes vilje til å etterleve reglene mer enn dersom de er fattet med et vanlig flertall.

2.2.3 Ordensregler og oppussingsinstrukser

Sameierens faktiske rådighet kan reguleres gjennom vanlige husordensregler. Disse fastsettes som nevnt i oppgavens punkt 2.2.2 med alminnelig flertall i sameiermøtet etter eierseksjonsloven § 19 (6), jf. § 30 (1). Det følger av lovens forarbeider at det opprinnelig ble foreslått at ordensregler kunne fastsettes av styret, men departementet bestemte seg for å legge fastsettelsesmyndigheten til sameiermøtet. Valget ble begrunnet med at ordensreglene skal få størst mulig autoritet, og at det vil være bedre for styret å kunne henvise til et regelsett som de ikke selv har vedtatt.²⁹

²⁹ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 55-56

Husordensregler er normalt av en forholdsvis varig karakter, og regulerer ofte forhold sameierne er svært opptatt av.³⁰ Reglene er bindende for alle sameierne. Også de som er uenige og stemmer mot et forslag, må føye seg etter flertallet. Dette innebærer at det er viktig å bringe på det rene hva som kan reguleres i ordensreglene.³¹ Sameiermøtet har kun kompetanse til å fastsette «vanlige ordensregler». Vanlige ordensregler vil typisk regulere trappevask, bruk av kjellerboder, parkeringsplasser og lignende. Men reglene kan også regulere bruken av den enkelte boenhet.³²

Spørsmålet blir hvorvidt ordensreglene kan gripe inn i den enkelte seksjonseiers adgang til å pusse opp sin egen leilighet. Svaret kan søkes å finne i bakgrunnen for bestemmelsen i eierseksjonsloven § 19 (6). Begrunnelsen for at det kan fastsettes husordensregler som begrenser den enkelte sameiers faktiske råderett, er hensynet til de andre seksjonseierne. Ut ifra dette kan man oppstille en retningslinje om at sameiermøtet kun bør anvende sin kompetanse, når dette er nødvendig for å ivareta interessene til de øvrige sameierne.³³ Dette vil typisk være tilfellet i ulike oppussingssituasjoner.

Hvilket innhold kan så bestemmelsene i husordensreglene ha? Dette spørsmålet kan igjen deles inn i to underspørsmål. For det første, kan det reguleres hvilket tidsrom seksjonseieren kan pusse opp? Ved oppussing av leilighet som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, må det kunne fastsettes visse tidsrammer i ordensreglene. Det er vanlig å begrense oppussing til normal arbeidstid på hverdager. Reglene kan eventuelt åpne for at styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad fra den enkelte sameier.

³⁰ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 56

³¹ Aulstad (2007) s. 277

³² Aulstad (2007) s. 277

³³ Aulstad (2007) s. 278

For det andre, kan det i husordensreglene reguleres mer konkret hva seksjonseier kan og eventuelt må gjøre under oppussingen? Svaret er et klart ja når det dreier seg om oppussing av seksjonen som berører fellesarealer. Dette vil typisk være regler som pålegger seksjonseier et særlig ansvar for at fellesarealet ikke påføres skader eller slitasje, og bestemmelser om at byggingsmateriell og lignende ikke kan lagres i gårdsrommet. Malt foreslo i sitt notat om forslaget til ny eierseksjonslov en lovregel som uttrykkelig regulerte en plikt til omtanke og opprydding ved bruk av fellesarealer.³⁴ Forslaget ble ikke fulgt opp av Stortingets kommunalkomité, men sameiet kan eventuelt ta dette med i husordensreglementet.

Innenfor seksjonseierens egen bruksenhet er det imidlertid mer begrenset hva husordensreglene kan gripe inn i. Her kan hensynet til sameierens totale og eksklusive faktiske råderett og hensynet til de øvrige beboerne komme i konflikt. Det kan ikke innføres bestemmelser som utelukker alle former for endringer innenfor bruksenheten. For at sameierens totale og eksklusive faktiske råderett skal ha en realitet, må det være relativt snevre grenser for hvilken oppussing som kan forbys gjennom husordensreglene. Det må være adgang til å fastsette visse betingelser for seksjonseierens oppussing for å unngå skader og minske ulemper for de øvrige sameierne, for eksempel kreve samtykke fra styret eller sameiermøtet ved enkelte former for oppussing. Hvor strenge krav som kan stilles vil variere avhengig av sameiets karakter. I en eldre bygård hvor isolasjonen er dårlig, må det for eksempel kunne fastsettes strengere begrensninger med hensyn til støybringende tiltak, enn i nybygg med god lydisolasjon.³⁵ Likt som for sameiets vedtekter, kommer minoritetsvernet inn som en absolutt grense for hva som kan fastsettes i husordensreglene, jf. eierseksjonsloven § 32.

³⁴ Malt (1997) s. 50

³⁵ Aulstad (2007) s. 278

Et godt eksempel på hvordan det kan og bør gjøres gir husordensreglene til borettslaget Nordre Åsen Kvartal 2 B, som ligger på Torshov i Oslo. Punkt 7 i borettslagets ordensregler har overskriften «Oppussing», og lyder som følger:

«- Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende.

- Samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.

- Plasser aldri avfall og skrot utenfor søppelkassene, men kjør bort slikt avfall selv.

- Fjerning eller endring av bærevegg eller oppsetting av vegg skal godkjennes av styret.

- Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

- Entrédør og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden.

- Endring av gulv, tak eller tilstøtende vegg skal ikke øke lydgjennomgangen til naboer.»³⁶

Det er ofte lite som skal til for å forhindre konflikter.

³⁶ Borettslaget Nordre Åsen Kvartal 2 B's hjemmesider: <http://soylegarden.wordpress.com/a-boher/vedtekter/>

3 Oppussingens fysiske avgrensninger

3.1 Innledning

Ved fastleggelsen av seksjonseierens faktiske rådighet, må det skilles mellom sameiets ulike typer areal. Jeg har innledningsvis i oppgavens punkt 1.2 redegjort for de tre arealtypepene som oppstilles i eierseksjonsloven § 6, og grensen mellom disse. Råderettens omfang varierer etter som det er tale om oppussing av hoveddel, tilleggsdel eller fellesareal. Seksjonseieren har for eksempel ikke samme adgang til å pusse opp fellesareal han eller hun har en leierett til, som vedkommende har til å pusse opp sin egen bruksenhet. Jeg vil i det følgende se nærmere på de fysiske avgrensninger som gjør seg gjeldende når det skal fastsettes hvilken oppussing seksjonseieren er berettiget til.

3.2 Hoveddel

For boligens hoveddel gjelder hovedregelen om total og eksklusiv faktisk råderett over bruksenheten. Seksjonseieren kan i utgangspunktet pusse opp så mye han eller hun vil innenfor leilighetens fire vegger. Som allerede presisert i oppgavens punkt 2.1.2, er dette et utgangspunkt med modifikasjoner. Dette vil bli behandlet nærmere under oppgavens punkt 4 om typeavgrensninger.

3.3 Tilleggsdel

Eierseksjonsloven har ingen regler som regulerer sameierens faktiske råderett over eventuelle tilleggsdeler. Utgangspunktet er at sameieren har samme faktiske rådighet over tilleggsdeler som han eller hun har over selve bruksenheten.³⁷ Dette er lagt til grunn i Rt-2004-1711, hvor Høyesterett uttalte følgende:

³⁷ Aulstad (2007) s. 269

«Spørsmålet er videre om loven setter begrensninger på bruken av en slik tilleggsdel. Loven har ingen særskilte bestemmelser om dette. Jeg må derfor ta utgangspunkt i den generelle bestemmelsen om sameiernes rett til bruk i § 19.

I utgangspunktet står seksjonseieren med andre ord fritt til å pusse opp eventuelle tilleggsdeler i samme grad som hoveddelen. En avgjørende forskjell er imidlertid at tilleggsdelen som regel ikke vil bli brukt til beboelse. Ved oppussing kan det oppstå særlige avgrensingsproblemer i forhold til den kvalitative side av bruken, som man ikke møter på ved oppussing av hoveddelen.³⁸ Dette kommer jeg nærmere tilbake til i oppgavens punkt 4.8.

3.4 Fellesareal

3.4.1 Fellesarealene disponeres av sameierne i fellesskap

For fellesarealene gjelder en alminnelig sameierrett, der den enkelte seksjonseiers bruk i langt større grad må tilpasses de øvrige beboerne. Her er utgangspunktet at sameierne styrer ved flertallsvedtak.³⁹ Den enkelte seksjonseier kan ikke på egen hånd sette i gang oppussing av fellesarealet.

I TOBYF-2004-1633 ble det begjært midlertidig forføyning overfor en sameier som hadde iverksatt byggearbeider på sin seksjon og tilstøtende fellesarealer uten tillatelse fra sameiet. Seksjonseieren hadde slått hull i en vegg ut mot fellesarealet, satt inn en dør og laget ny trappenedgang til kjelleren. Retten fant det sannsynliggjort at sameiet hadde et krav på at saksøkte avholdt seg fra byggingen, og begjæringen om midlertidig forføyning ble tatt til følge.

³⁸ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 174

³⁹ Wyller (2009) s. 477

Et spesielt unntak fra hovedregelen gjelder der tiltak på fellesarealene er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 21 (2). At tiltaket skal være «nødvendig», betyr trolig ikke mer enn at det representerer en betydelig fordel for den funksjonshemmede og er en hensiktsmessig løsning.⁴⁰ Her kreves imidlertid styrets godkjenning, men slik godkjenning kan ikke nektes uten «saklig grunn». Styret vil ha en saklig grunn hvis tiltaket kan gjennomføres på en mindre inngripende måte eller hvis det er sterkt skjæmmende og verdireducerende.⁴¹

3.4.2 Bruks- eller leierett til fellesareal

Den enkelte seksjonseier kan i vedtektene være gitt en midlertidig og eksklusiv råderett over bestemte deler av fellesarealene, jf. eierseksjonsloven § 19 (5). Denne eneretten kan være en bruksrett eller en leierett. I slike tilfeller kan sameieren bruke arealet som han eller hun ønsker, så lenge vedkommende holder seg innenfor rammene av bruks- eller leieretten som er fastsatt i vedtektene. Det kan settes vilkår for eneretten, for eksempel hva slags bruk sameieren er berettiget til.⁴² Hva slags oppussing sameieren kan foreta av disse arealene, vil med andre ord bero på hva som er bestemt i de konkrete tilfellene. Det kan imidlertid fastslås at oppussingsadgangen vil normalt ikke være særlig vid, i og med at man befinner seg på fellesarealets område. Dessuten er det kun tale om en midlertidig bruksrett.

Hvis ikke vedtektene uttrykkelig fastsetter noe annet, må det holdes fast ved det klare utgangspunktet om at seksjonseier ikke kan foreta oppussing som berører fellesarealet. En eksklusiv bruks- eller leierett innebærer ikke at sameieren automatisk får en større rett til å

⁴⁰ Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 21 (2) 2. punktum. Note 267. Sist hovedrevidert 25.08.2010

⁴¹ Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 21 (2) 2. punktum. Note 268. Sist hovedrevidert 25.08.2010

⁴² Wyller (2009) s. 483

foreta endringer som berører fellesareal. En avgjørelse som illustrerer dette, er TOSLO-2001-3563 hvor seksjonseier A anket over dom avsagt i Oslo forliksråd vedrørende fjerning av oppført garasjeport. A hadde verken søkt styret eller andre organer i boligsameiet om lov til å sette opp garasjeporten foran to parkeringsplasser han hadde eksklusiv bruksrett til i sameiets felles garasjeanlegg. Ved oppsettingen av porten hadde A forlenget skilleveggen mellom parkeringsplassene, og murt inn et lite område ved siden av de to plassene. Det var omtvistet hvorvidt arealet det var snakk om var til felles bruk, eller om den ene parkeringsplassen hadde enerett til bruk av dette området, men dette var ikke avgjørende for rettens konklusjon. A hadde uansett ikke rett til å foreta omgjøringen. Tingretten uttalte følgende:

«Etter rettens oppfatning kan ikke en sameier, selv om han har en eksklusiv bruksrett, oppføre garasjeport foran en eller flere parkeringsplasser slik A her har gjort. Det vises til at garasjeanlegget med parkeringsplassene er felles areal og at en slik oppføring representerer en inngripen i felles arealet som ikke den enkelte sameier kan foreta på egen hånd. Omgjøring av parkeringsplass til garasje er etter rettens oppfatning helt klart en endring som etter eierseksjonsloven enten krever to tredjedels flertall i sameiermøtet, vedtektsendring eller reseksjonering.»

4 Typeavgrensninger

4.1 Innledning

Den alminnelige oppfatning hos den «vanlige mannen i gata» synes å være at innenfor sin egen eierseksjon kan man pusse opp så mye man vil. Så enkelt er det imidlertid ikke. Seksjonseiers totale og eksklusive råderett betyr i praksis mindre enn hva de fleste tror.⁴³ Av hensyn til de øvrige beboerne må det foretas visse innskrenkninger. Jeg har i oppgavens punkt 3 redegjort for de rent fysiske avgrensningene som må foretas ved fastleggingen av hvilken oppussing seksjonseieren er berettiget til. I det følgende vil jeg gjennomgå en rekke typiske avgrensningsspørsmål som kan oppstå ved ulike former for oppussing.

4.2 Maling, tapetsering, endringer av innredning og lignende

Seksjonseier vil male stuen, og tapetsere en vegg på kjøkkenet. Dette er tiltak som seksjonseieren kan iverksette uten samtykke fra de øvrige sameierne. Oppussingen berører ingen andre, og er en naturlig del av den enkeltes råderett. Seksjonseieren kan også foreta mer omfattende innvendige endringer som å skifte ut kjøkkeninnredningen, uten at det kreves samtykke.

4.3 Endringer i bærende konstruksjoner og andre fellesinstallasjoner

Seksjonseier ønsker å rive en bærevegg, eller endre felles røropplegg. I sameierens frie råderett gjelder som en selvsagt begrensning at tiltaket ikke har innvirkning på bygningens bærende konstruksjoner, felles installasjoner eller andre bruksenheter. Bærende vegger må ikke fjernes eller svekkes. Felles ledninger og røropplegg og lignende, som går gjennom bruksenheten, må ikke endres eller berøres.⁴⁴ Slik ombygging krever to tredjedels flertall i sameiermøtet etter eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a).

⁴³ Stadheim (2009) s. 49

⁴⁴ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 165

Som Malt påpeker i sitt notat om forslaget til ny eierseksjonslov, er poenget med slike regler «å sørge for at visse mer inngripende eller økonomisk byrdefulle beslutninger bare skal kunne treffes om et klart flertall i fellesskapet er for det».⁴⁵ Ombyggings-begrepet i eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a) refererer seg både til fellesarealene og til bruksenheten.⁴⁶ Men som en følge av sameierens totale og eksklusive faktiske råderett over egen boenhet, vil det innenfor seksjonens fire vegger være begrenset hvilke disposisjoner som vil dekkes av ordlyden.⁴⁷

Det er ikke noe krav i loven om et minste antall avgitte stemmer for gyldige vedtak etter eierseksjonsloven § 30 (2). I proposisjonen foreslo departementet at hvis stemmene ved første gangs vedtak utgjorde mindre enn halvparten av stemmene i sameiet, måtte det holdes nytt sameiermøte og treffes nytt vedtak med to tredjedels flertall. Men kommunalkomiteen strøk dette forslaget uten kommentarer.⁴⁸ Stemmetallet beregnes med andre ord av de avgitte stemmer.

Det er mulig at en seksjonseier kan endre eller fjerne en bærevegg uten samtykke dersom bæreveggenes funksjon ikke svekkes, for eksempel ved at det settes inn en dør eller ved at veggen erstattes med noe annet.⁴⁹ Her må det stilles strenge krav. Det må overhodet ikke foreligge tvil om at endringen kan foretas uten å påføre skade på bygningens konstruksjon. I TOSLO-2007-118844 uttalte tingretten at det å føre rør gjennom en bærevegg, ikke er en reell svekkelse av konstruksjoner.

⁴⁵ Malt (1997) s. 94

⁴⁶ Aulstad (2007) s. 274

⁴⁷ Aulstad (2007) s. 274-275

⁴⁸ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 72 og Innst.O. nr. 57 (1996-1997) s. 16-17 punkt 6

⁴⁹ Stadheim (2009) s. 270 som viser til komm. dep. uttalelse 13.04.05 i sak 04/2859-2

Dersom tiltaket kan påvirke funksjonaliteten til sameiets fellesanlegg, vil det falle utenfor seksjonseierens råderett. Det må være tilstrekkelig å fastslå at det foreligger en ikke ubetydelig risiko for at endringen vil kunne ha en slik effekt. Spørsmålet må besvares av teknisk sakkyndige.⁵⁰ Det hjelper ikke at seksjonseieren er overbevist om at tiltaket er risikofritt.

4.4 Endringer av røropplegg

De ovennevnte eksemplene i oppgavens punkt 4.2 og 4.3 illustrerer hver sin ytterkant, men det kan oppstå situasjoner der det ikke er like åpenlyst om tiltaket krever kvalifisert flertall eller ikke. Her finner vi problemstillingens kjerne: Hva ligger i lovens ombyggings-begrep? Hva innebærer det egentlig å berøre fellesanlegg eller andre bruksenheter? Loven trekker opp de klare hovedlinjene, men igjen står de uklare grensetilfellene mellom oppussing og ombygging.

Det klare utgangspunkt er at seksjonseieren ikke kan endre rør som betjener andre bruksenheter. Slike rør som tjener et felles formål tilhører ikke seksjonseieren, selv om de befinner seg innenfor leilighetens vegger. Men hva med grenrør som strekker seg til og fra bruksenheter til sameiets fellesrør? Der hvor man utbedrer baderom og skifter sluk med tilhørende grenrør frem til felles rør kan det lett kan oppstå problemer vedrørende grensegangen. Problemstillingen blir hvorvidt dette er å regne som sameiets fellesanlegg. Sluket på badet kan anses som sluttpunktet for felles rør,⁵¹ og endringer av dette må anses som en endring av fellesanlegget som krever et kvalifisert flertall i sameiermøtet. Det samme må gjelde for grenrør som strekker seg fra sluket og ut til hovedavløpet.

⁵⁰ Stadheim (2009) s. 269

⁵¹ Byggfakta (2005). «Større råderett gir økte plikter». <http://www.byggfakta.no/node/3477>

Men hvordan stiller dette seg for grenrør som leder frem til sluket, typisk fra vaskemaskin og dusjkabinett? Så langt rørene er lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, må sameieren stå fritt til å foreta ønskede endringer. Er det derimot tale om rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner, kreves det et kvalifisert flertall i sameiermøtet for å kunne foreta endringer.

Tilsvarende problemstilling oppstår dersom seksjonseier foretar omlegginger av rør for tilførsel av varmtvann. Hovedrøret som leder varmtvann fra sameiets fyringsanlegg og gjennom alle bruksenhetene, kan seksjonseier ikke endre uten samtykke. Men hva med endringer av grenrør koblet til hovedrøret? Svaret må også her bli at så lenge grenrørene ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner eller etasjeskiller, står sameieren fritt til å foreta endringer fra det punktet de kommer inn i leiligheten. Dersom varmtvannsberederen står inne i den enkelte bruksenhet, sier det seg selv at sameieren står fritt til å foreta de rørendringene han eller hun ønsker så lenge det ikke gripes inn i bærende konstruksjoner.

I seksjonssameier med vannbåren varme via radiatorer, oppstår det noen særskilte spørsmål. Alle radiatorene er knyttet sammen i et felles vannvarmesystem der hver boenhet har sin egen krets i systemet. Kan sameieren uten samtykke foreta endringer i grenrør som leder til og fra egen radiator? Radiatorsystemet kan regnes som sameiets felles anlegg, som seksjonseier ikke kan endre uten et kvalifisert flertall i sameiermøtet. Men der er trolig ingen grunn til å skille mellom endringer av grenrør knyttet til radiator, og endringer av grenrør knyttet til felles hovedrør. Den naturlige løsningen må være at så lenge rørene ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, kan seksjonseieren foreta de endringer han eller hun ønsker fra det nærmeste tilkoblingspunkt på gjennomgående rør innenfor egen bruksenhet.

Det kan diskuteres hvorvidt enkelte endringer av rør som verken er en del av sameiets felles røropplegg eller som krever endringer i bærende konstruksjoner, likevel kan ha en innvirkning på andre bruksenheter, slik at det må kreves et kvalifisert flertall i sameiermøtet. La oss si at konsekvensen av endringene er at det nå tar lenger tid for naboene under å få varmtvann, eller at det oppstår større risiko for lekkasje. Reelle hensyn taler for at alle rør-

endringer dekkes av ombyggings-begrepet i eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a). På denne måten kan sameiermøtet føre en viss kontroll med oppussingen, og forhindre at sameierne påføres skade eller ulempe. På den annen side taler eierseksjonslovens formål for at den enkelte sameier i størst mulig grad skal kunne rå som en eier over seksjonen. Å innhente samtykke ved enhver rørendring er både upraktisk og unødvendig. Det vil være å strekke lovens ordlyd for langt å kalle alle slike endringer for ombygging. Reelle hensyn kan ikke alene begrunne en slik tolkning.

Hvis rørendringene medfører skade eller ulempe, kan eierseksjonsloven § 19 (2) være til hjelp for den berørte sameier. Her settes det en absolutt grense for seksjonseierens råderett. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bestemmelsen oppstiller en generalklausul skrevet med naboloven § 2 og sameieloven § 3 (2) som mønster, og bør tolkes på samme måte.⁵² En seksjonseier må i en viss utstrekning tolerere at andre seksjonseieres bruk er til mer sjenanse enn tidligere. Men den enkelte sameier må også ta hensyn til at man bor tett innpå naboen, og nytte sin bruksenhet innenfor de rammene som generelle hensyn tilsier. Også eiere av eneboliger og rekkehus på egen tomt må finne seg i at utnyttelsen og bruken av eiendommen begrenses av hensyn til naboene.⁵³

Med «skade» menes hovedsakelig det en kan ta og føle på. En «ulempe» kan foreligge selv om det ikke har oppstått noen konkret fysisk skade på eiendommen, for eksempel lukt, støy eller fare. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig at det foreligger en skade eller ulempe. Tiltaket vil først være ulovlig dersom skaden eller ulempen er så sjenereende at den går utover

⁵² Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 109 og Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 19 (2). Note 238. Sist hovedrevidert 25.08.2010

⁵³ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 109

den alminnelige tålegrense.⁵⁴ Det avgjørende er om skaden eller ulempen er «unødvendig» eller «urimelig».

Begrepet «unødvendig» dekker både skader og ulemper som enkelt kunne vært redusert eller unngått, og de som er påført ved ren tankeløshet og sjikane. Hvorvidt en skade eller ulempe er «urimelig» eller ikke, må vurderes konkret. Momenter ved denne rimelighetsvurderingen vil blant annet være hva som er vanlig i det konkrete sameiet, og om skaden eller ulempen overstiger det man må forvente i lignende sameier.⁵⁵ Om et tiltak vil kunne skape skade eller ulempe, avhenger blant annet av bygningstypen og teknisk standard.⁵⁶ Det skal for eksempel mer til før rørendringer skaper ulemper i en boligblokk enn i et rekkehus. Flere ulemper som alene ikke er tilstrekkelige, kan til sammen ha en virkning som rammes.⁵⁷

Nå som jeg har trukket opp rammene for vurderingen etter eierseksjonsloven § 19 (2), vil jeg gi et par konkrete eksempler. Dersom en seksjonseier foretar endringer av røropplegget, som medfører lekkasje ned til naboens bruksenhet, må vedkommende stå til ansvar for de skader som har oppstått. Slike skader vil klart nok aldri være rimelige eller nødvendige. Eller la oss si at rørendringene medfører at naboens varmtvannstilførsel påvirkes. Dette vil være en ulempe som dekkes av eierseksjonsloven § 19 (2). Vurderingstemaet blir om den konkrete ulempen fremstår som unødvendig eller urimelig. Kunne seksjonseieren enkelt ha endret rørene på en slik måte at naboen ikke ville blitt berørt av omleggingen? Er svaret ja, vil ulempen være unødvendig. Er svaret nei, må det vurderes hvorvidt ulempen fremstår som urimelig. Er dette en ulempe man må regne med i et sameie hvor man deler varmt-

⁵⁴ Stadheim (2009) s. 269

⁵⁵ Aulstad (2007) s. 265-266

⁵⁶ Stadheim (2009) s. 269

⁵⁷ Aulstad (2007) s. 265

vannsbereder? Svaret må bero på de konkrete omstendigheter, herunder i hvilken grad nabos varmtvannstilførsel er berørt. En viss påvirkning må en trolig leve med. Konsekvensene av et eventuelt brudd på eierseksjonsloven § 19 (2) behandles i oppgavens punkt 5 og 6.

Også etter dansk rett er den klare hovedregel at seksjonseieren fritt kan foreta endringer og forbedringer innenfor sin egen bruksenhet, når dette ikke medfører skade på bygningens sikkerhet eller bæreevne. En interessant forskjell er at det i ejerlejlighedsloven er uttrykkelig bestemt at dersom fellesskapet påføres ekstraomkostninger grunnet endringer som seksjonseieren har foretatt i egen bruksenhet, påhviler det seksjonseieren å betale disse, jf. ejerlejlighedsloven § 6, stk. 2.⁵⁸ Ved tiltak som installasjon av radiatorer eller oppføring av nytt badrom, må altså sameieren påse at den felles vannforsyning ikke påvirkes eller lider skade.

Avslutningsvis vil jeg presisere betydningen av å ha klare og tydelige vedtekter og husordensregler. De ovennevnte tilfeller er typiske eksempler på situasjoner hvor det kan oppstå avgrensingsvanskeligheter, og verken lov eller forarbeider gir noen veiledning. Ved å fastsette uttrykkelige bestemmelser i sameiets vedtekter og husordensregler kan man unngå en rekke uklarheter og konflikter. Som illustrert over, kan det blant annet være lurt å presisere hva som regnes som fellesanlegg, og hvilke rør seksjonseieren kan endre uten samtykke. Det kan også være gunstig å oppstille retningslinjer for endringer av grennrør, slik at man i størst mulig grad forhindrer at naboene blir berørt.

⁵⁸ Blok (1995) s. 182

Vedtektene til Vestliskrenten Sameie på Vestli i Oslo, kan trekkes frem som et godt eksempel i denne sammenheng. Paragraf 3 i sameiets vedtekter har overskriften «Sameiernes fysiske råderett», og i andre avsnitt står det følgende:

«Innvendige forandringer må ikke være i strid med offentlige bestemmelser eller være til ulempe for andre sameiere. Under forandringer hører ombygging av bad, herunder nytt gulv/sluk som må være i henhold til "våtromsnormen" og kun utføres av autorisert rørlegger/håndverker. Slike innvendige forandringer må på forhånd forelegges styret til godkjenning og kan ikke iverksettes før godkjenning foreligger. Styret kan nekte godkjenning dersom forandringene er av en slik karakter at de kan føre til ulemper for andre seksjonseiere eller sameiet.»⁵⁹

4.5 Endringer av det elektriske anlegget

Seksjonseieren kan som klar hovedregel aldri foreta endringer i sameiets felles elektriske anlegg uten et kvalifisert flertall i sameiermøtet, jf. eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a) og oppgavens punkt 4.3. Men står sameieren helt fritt til å foreta endringer i det elektriske anlegget i egen bruksenhet? Dersom ledninger til et felles anlegg er ført gjennom den enkeltes bruksenhet, kan vedkommende ikke foreta endringer av disse uten samtykke. For øvrige endringer i elektriske ledninger og el-punkter til og fra eget sikringsskap må seksjonseieren som utgangspunkt stå fritt, så fremt de ikke berører eller overbelaster sameiets felles anlegg.

Men la oss si at seksjonseier vil senke taket i stuen. Vedkommende griper ikke inn i fellesanlegget, men samtidig som han eller hun senker taket legges det inn downlights. De fleste vil hevde at dette utvilsomt er oppussing som naboen ikke kan legge seg opp i. Her kan det

⁵⁹ Vestliskrenten Sameies hjemmesider: <http://home.gethome.no/vsameie/Vedtekter/vedtekter.htm>

imidlertid drøftes om dette er et tiltak som kan sies å berøre andre bruksenheter slik at det kreves et kvalifisert flertall i sameiermøtet.

Det store problemet med downlights er at det oppstår varme over tid, som tørker ut treverket. Da er de en potensiell tennkilde, og kan forårsake brann. Dette er svært alvorlig, og i senere tid er man blitt mer bevisst på denne problematikken. Fukt kan også være et problem, særlig på varme bad med høy luftfuktighet.⁶⁰ Likt som ved endringer av røropplegg, taler reelle hensyn for at endringer av det elektriske anlegget dekkes av ombyggingbegrepet i eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a). Men dette kan ikke alene begrunne at slike endringer faller inn under lovens ombyggings-begrep.

På samme måte som ved rørendringer, vil det i de fleste tilfeller være både upraktisk og unødvendig å måtte innhente samtykke ved hver minste lille endring i det elektriske anlegget - som rent hypotetisk kan medføre skade eller ulempe for en annen sameier. Det må være tilstrekkelig at slike eventuelle skader eller ulemper fanges opp av den absolutte grense for seksjonseierens råderett i eierseksjonsloven § 19 (2). Man kan ikke kategorisere endringene som ombygging kun ut ifra et ønske om å innskrenke den enkeltes oppussingsadgang. Eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a) er ikke ment å ramme all oppussing som kan medføre skader eller ulemper for øvrige sameiere. Bestemmelsen er forbeholdt mer inngripende endringer, hvor det er naturlig å innskrenke den enkelte seksjonseiers råderett i form av et krav om et kvalifisert samtykke. Dersom sameiet ønsker å unngå at seksjonseierne foretar visse type endringer av det elektriske anlegget, kan de oppstille regler og retningslinjer i vedtektene eller ordensreglene.

⁶⁰ Kongslie, Dag Erik (2012). «Farer ved downlights». <http://www.huseierne.no/husbolig/tema/sikkerhet1/brannsikring/farer-ved-downlights/>

4.6 Slå sammen og dele opp rom

Seksjonseieren slår sammen stue og kjøkken, for å få en åpen løsning. Er dette en endring som krever kvalifisert flertall etter eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a)? Så lenge sameieren ikke fjerner noen bærevegger i forbindelse med sammenslåingen, kan vedkommende i utgangspunktet fritt rive og endre lettvegger. Dette er ingen ombygging som berører sameiets felles konstruksjoner eller andre bruksenheter. Et eksempel gir LB-2009-198004, hvor både seksjonseier A og B fjernet lettvegger i leilighetene sine, som hadde en stabiliserende effekt selv om de ikke var bærende. I ettertid oppstod det imidlertid tvist om hvorvidt partene hadde inngått en avtale om fordeling av utgiftene til forbedring av etasjeskillet, men selve rivningen var berettiget selv om den medførte gynging i etasjeskillene.

En ytre grense må imidlertid gå ved sammenslåing som medfører en endring av leilighetens bruksformål. Utgangspunktet er at den enkelte seksjonseier i størst mulig utstrekning skal kunne rå som én eier over bruksenheten innenfor de rammer formålet setter,⁶¹ jf. eierseksjonsloven § 19 (3). Av eierseksjonsloven § 6 (6) følger det at det ved seksjonering skal fastsettes et formål som bruksenheten skal brukes til. Loven opererer med to tillatte formål: bolig og næring. En boligseksjon skal brukes til beboelse – ikke til næringsvirksomhet. Dersom hele bruksenheten benyttes som for eksempel kontorlokaler, vil bruken være formålsstridig og dermed ulovlig.⁶² Men det godtas at bruksenheten i noen grad benyttes til næring, i tillegg til beboelse. For eksempel at man har et hjemmekontor, driver dagmamavirksomhet, frisørsalong eller lignende.

En konkret vurdering må foretas, hvor det avgjørende vil være om boligbruken fortsatt er den dominerende del av bruken, og ikke minst om virksomheten er til sjenanse for de øvri-

⁶¹ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 56

⁶² Aulstad (2007) s. 263

ge sameiere.⁶³ Det vil også kunne ha betydning om virksomheten er av en slik karakter at den er naturlig og vanlig å drive i en bolig.⁶⁴ Endring av bruken fra boligformål til næring eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).⁶⁵ Dette faller utenfor oppgavens tema, og vil ikke bli behandlet nærmere.

Hva hvis seksjonseieren omgjør hele leiligheten til et hospits eller hybelhus, med mange små soverom på rekke og rad? Bruksenheten anvendes fortsatt utvilsomt til beboelse. Det har ingen betydning hvorvidt eieren selv eller noen andre bor der, eller om leiligheten leies ut som familieleilighet eller som hybler.⁶⁶ Men det betyr ikke at man står fritt til å foreta ominnredninger som i realiteten fører til at leiligheten endres fra en boligseksjon til utleievirksomhet av hybler. Dette vil være en ulovlig endring av leilighetens bruksformål. Hybelbruk kan også være til så stor ulempe for de øvrige sameierne at det ikke aksepteres etter eierseksjonsloven § 19 (2).

I denne sammenheng må det nevnes at eierseksjonsloven oppstiller enkelte minimumskrav til bruksenhetene. Hver boligseksjon skal ha eget kjøkken, og et eget bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Dessuten skal bad og toalett skal være i eget eller egne rom. jf. eierseksjonsloven § 6 (7). Seksjonseieren står med andre ord ikke fritt til å pusse opp slik at man står igjen med en bolig som kun består av en haug med soverom. Loven sikrer en viss minstestandard for boligene.

⁶³ Aulstad (2007) s. 263

⁶⁴ Aulstad (2007) s. 264

⁶⁵ Wyller (2009) s. 478

⁶⁶ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 166

4.7 Flytte rom

Et praktisk eksempel på et problematisk grensetilfelle mellom oppussing og ombygging, vil være der seksjonseieren ønsker å endre sentrale deler av boligen, for eksempel å flytte badet eller kjøkkenseksjonen til et annet sted i boligen. Her kan det oppstå en rekke ulike problemer. Naboen sitter ved middagsbordet, og hører plutselig alt som skjer på baderommet til eierseksjonen over. Under forretten føles det som man er med naboen i dusjen, hovedretten blir inntatt mens naboen trekker i snoren, og desserten blir akkompagnert av vaskemaskinens durende sentrifuge. Bruksangivelsen i plantegningene er ikke bindende for seksjonseieren, og en endret bruk av et rom krever ikke reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).⁶⁷ Men kan endringen sies å berøre andre bruksenheter slik at det stilles et krav om kvalifisert flertall? Er dette «ombygging» etter eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a)?

Også byggets ventilasjonssystem for avtrekk fra bad og kjøkken kan bli berørt av endringene. Plutselig siger matlukt inn på badet eller soverommet til naboen. Et eksempel på dette gir LB-2005-10914, hvor eiere av seksjon A flyttet kjøkkenet til det rommet som opprinnelig var spisestue, og i den forbindelse koblet seg vekk fra luftepipen i det gamle kjøkkenet. Eierne av leiligheten under, seksjon B, ble som følge av dette påført betydelige plager og sjenanse i form av matos og lukt fra seksjon A. Eierne av seksjon B anket til lagmannsretten over at han ikke hadde fått medhold i sitt krav om at sameierne skulle kjennes forpliktet til å stanse forurensningen av hans eierseksjon, og sørge for at det ble koblet ventilasjonsanlegg til kjøkkenet i leiligheten under. Han fikk verken medhold i at dette var et forhold som angikk sameiernes rettigheter og plikter, eller i at naboens bruk av kjøkken var i strid med eierseksjonsloven § 19 (2). Dommen gir ingen veiledning i forhold til grensdragningen mellom oppussing og ombygging. Her skjedde endringene med samtykke og aksept fra styre og sameiermøte, slik at problemstillingen om kvalifisert flertall aldri ble

⁶⁷ Stadheim (2009) s. 270

aktuell. Jeg trekker allikevel frem denne avgjørelsen som et tydelig eksempel på hvilke ulemper som kan oppstå når man endrer sentrale deler av boligen.

I TOSLO-2007-118844 hadde et borettslag vedtektsfestet at forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krevde styrets samtykke. Andelseier A fikk avslag på sin søknad til styret om å flytte kjøkkenet inn i stua og gjøre om kjøkkenet til soverom nr. 2. Begrunnelsen var i hovedsak at kjøkken skulle være over kjøkken og så videre, av hensyn til andre beboere og byggets tilstand, og at slike tiltak ville medføre økt støy og endringer av røropplegget. A gjennomførte likevel endringene, og leiligheten ble deretter lagt ut for salg. Styret fattet vedtak om tilbakeføring, og varslet megler om at saken om nødvendig ville bli forfulgt overfor eventuell ny kjøper, A og megler. På denne bakgrunn ble det ikke gjennomført noe salg. A gikk til søksmål mot borettslaget blant annet om gyldigheten av styrets vedtak som nektet endringene.

Ombyggings-begrepet må være det samme etter borettslagsloven § 8-9 (1) nr. 1 og eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a). Men siden det i dette konkrete tilfellet var fastsatt en særlig saksbehandlingsregel i vedtektene, sier ikke avgjørelsen noe om slike romendringer faller inn under lovens begrep. Det som kan trekkes ut av denne avgjørelsen er at terskelen for at en ulempe kvalifiseres som urimelig er relativt høy i denne sammenheng. Ved vurderingen av om styret hadde en saklig grunn for avslaget, så retten på om tiltaket medførte urimelig ulempe for andelseier B i leiligheten under, jf. borettslagsloven § 5-11 (1). Bestemmelsen oppstiller den samme generalklausulen som etter eierseksjonsloven § 19 (2). Tingretten konstaterte at B ville bli påført ulempe i form av noe støy fra vannpumpe og eventuell oppvaskmaskin, men konkluderte med at ordensregler som begrenset bruken av oppvaskmaskin til dagtid, ville være nok til at ulempen ikke var urimelig. Retten anså ikke vanntapping, håndoppvask og så videre som mer støy enn vanlig bruk av TV eller stereoanlegg, så dette utgjorde heller ingen urimelig ulempe. B kunne bruke kjøkkenet sitt på samme måte som tidligere. Retten kom etter dette frem til at styrets avslagsvedtak var ugyldig.

Etter min mening kan det at terskelen er såpass høy, trekkes inn som et reelt hensyn ved vurderingen av om flytting av rom krever et kvalifisert flertall etter eierseksjonsloven § 30 (2). Romendringene vil ofte medføre en rekke ulemper, men ulempene vil sjelden rammes av generalklausulen i eierseksjonsloven § 19 (2). Som illustrert vil den berørte seksjonseier stå hjelpeløs igjen, og må avfinne seg med de ulempene som har oppstått. Kravet om to tredjedels flertall vil i disse tilfellene være sameiernes eneste mulighet for å kunne «beskytte» seg mot disse endringene.

Mange vil hevde at seksjonseieren må stå fritt til å endre romløsningen i egen bruksenhet. Det er meget vanlig å foreta endringer av leilighetens romløsning i dag, særlig i eldre bygårder med små kjøkken og bad og store stuer. Men dersom det å flytte rom med de utførlige endringer dette innebærer, ikke kategoriseres som å bygge om, hva dekkes da av lovens ombyggings-begrep? Som tidligere presisert i oppgavens punkt 4.3 er eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a) forbeholdt de mer inngripende endringene, hvor det er viktig at det står et reelt og betryggende flertall bak avgjørelsen. Både bestemmelsens formål og en naturlig språklig forståelse av ordlyden støtter opp om at det å flytte rom dekkes av bestemmelsen. Det synes å ha utviklet seg en uheldig praksis hvor slike endringer foretas uten samtykke og uten å bli sanksjonert av sameiet. Dette utgjør imidlertid ingen begrunnelse for at tiltaket ikke krever et kvalifisert flertall. En urett gir ikke andre seksjonseiere rett til å begå samme urett.

Det innebærer ingen store praktiske ulemper for seksjonseieren å sørge for å ha et kvalifisert flertall, før han eller hun setter i gang med endringene. Selv om det i dag er relativt vanlig å endre romløsningen i bruksenheten, skjer slik oppussing tross alt mindre hyppig enn endringer av røropplegg og elektrisk anlegg. Hva som skaper minst bryderi for seksjonseieren som skal pusse opp er uansett ikke avgjørende. Flytting av rom må falle inn under lovens ombyggings-begrep. Min konklusjon blir etter dette at det kreves to tredjedels flertall i sameiermøtet for slike endringer etter eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a).

4.8 Oppussing av tilleggsdeler

Som nevnt i oppgavens punkt 3.3 kan det ved oppussing av tilleggsdeler oppstå noen særlige avgrensingsproblemer i forhold til den kvalitative side av bruken.⁶⁸ En tilleggsdel er så mangt. Den kan ha samme karakter som hoveddelen, for eksempel en hybelleilighet. Men den kan også være av en helt annen karakter, for eksempel en bod. La oss si at seksjonseieren gjør om kjellerboden sin til gjesterom. Kan vedkommende det? Eller hva hvis seksjonseieren går enda lenger, og bestemmer seg for å legge hele rørsystemet fra leiligheten sin ned i boden. Er dette en endring sameieren uten videre kan foreta?

Verken lov eller forarbeider gir noe uttrykkelig svar på spørsmålet, og man må derfor se hen til de alminnelige sameierettslige prinsipper nedfelt i eierseksjonsloven § 19 (1) og (2).⁶⁹ Seksjonseieren kan bare bruke tilleggsdelen til det den «er beregnet eller vanlig brukt til», med mindre bruksendringene er «i samsvar med tiden og forholdene». Dette er en dynamisk rettslig standard, hvor det må avgjøres konkret hva som anses vanlig i dag. Tilleggsdelens karakter vil her være avgjørende. Det skal en del til for at en bruksendring fremstår som en naturlig konsekvens av endrede forhold. Eierseksjonsloven § 19 (2) kommer inn som en absolutt grense. Endringen må ikke medføre skade eller ulempe for de andre sameierne.⁷⁰

I Rt-2004-1711 oppstod det spørsmål om eierseksjonsloven er til hinder for at en tilleggsdel fremstår som en selvstendig boenhet. En seksjonseier innredet og utnyttet tilleggsdelen som en selvstendig bolig uten at den ble seksjonert etter eierseksjonsloven § 13. Sameiet hevdet at den bygningsmessige oppgraderingen medførte at det i realiteten var etablert to selvsten-

⁶⁸ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 174

⁶⁹ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 174

⁷⁰ Aulstad (2007) s. 270

dige bruksenheter, noe loven ikke tillater. Høyesterett kom imidlertid til at innredningen og bruken av tilleggsdelen ikke var i strid med loven, og uttalte i denne sammenheng:

«Vår sak dreier seg ikke om bruksendring i tradisjonell forstand. De aktuelle rommene har hele tiden vært brukt til bolig, og det har ikke vært nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningsloven. Så lenge oppgraderingen ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne etter § 19 annet ledd, og heller ikke innebærer noe inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller på annen måte skader fellesanlegg, kan jeg vanskelig se at bruken er i strid med loven.»

Så lenge tilleggsdelen allerede anvendes som bolig, er det med andre ord ingenting i veien for at den gjøres om til en selvstendig boenhet. Dette forutsetter at seksjonseieren holder seg innenfor rammene av eierseksjonsloven § 19, og ikke overtrer grensen mot ombygging etter eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a). Den forannevnte avgjørelsen ville stilt seg annerledes hvis tilleggsdelen opprinnelig ble brukt som bod. En slik bruksendring vil ikke kunne hevdes å være «i samsvar med tiden og forholdene», og etter min mening vil en slik endring uansett innebære en ombygging som krever et kvalifisert flertall etter eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a).

4.9 Oppussing som krever bruk av annen seksjon

Som tidligere nevnt i oppgavens punkt 4.3 gjelder som en selvsagt begrensning at seksjonseierens tiltak ikke berører andre bruksenheter. Dette innebærer at adgangen til oppussing begrenses ytterligere av at de øvrige sameiere ikke er pliktige til å godta at nye ledninger med mere føres gjennom deres seksjoner.

Her gjelder imidlertid et unntak. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom en annens bruksenhet, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren,

jf. eierseksjonsloven § 21 (1). Bestemmelsen gjelder imidlertid kun for installasjoner som er til to eller flere sameieres felles benyttelse.⁷¹ En sameier kan ikke kreve å føre ledninger gjennom en annen sameiers bruksenhet dersom de kun er til egen nytte.

Det er et vilkår at installasjonene er «nødvendige», og det presiseres i forarbeidene at dette kan være tilfellet selv om tiltaket kunne ha vært gjennomført på en annen måte. Det avgjørende er at benyttelsen av bruksenheten er den mest hensiktsmessige løsningen.⁷² Installasjonene må ikke være til «vesentlig ulempe» for sameieren. Dette må avgjøres konkret, men ulempen må som et minimum være av en varig karakter.⁷³ Alle forhold rundt installasjonen kan tas i betraktning ved vurderingen.

⁷¹ Aulstad (2007) s. 266

⁷² Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111

⁷³ Aulstad (2007) s. 267

5 Stans, retting og tilbakeføring

5.1 Innledning

Setter seksjonseieren i gang med oppussing i strid med loven, eller som man uttrykkelig har valgt å forby i vedtekter eller husordensregler, oppstår spørsmålet om hvilke sanksjonsmuligheter som kan tas i bruk. Eierseksjonsloven har ingen bestemmelser som direkte regulerer disse tilfellene. Kan sameiet stanse seksjonseierens ulovlige oppussing, eller gripe inn i ettertid og kreve retting eller tilbakeføring? Loven oppstiller ingen slike sanksjoner. Det vil i denne sammenheng være naturlig å se hen til andre rettskilder, herunder lovgivning som regulerer lignende tilfeller.

5.2 Stansing og retting

Plan- og bygningsloven kapittel 32 inneholder regler om stansing og retting av forhold som er i strid med loven. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid, jf. plan- og bygningsloven § 32-3. Slike pålegg er ikke betinget av skyld, og det er heller ikke noe vilkår at avviket fra loven er vesentlig. Det kreves kun at det objektivt sett foreligger et ulovlig forhold.⁷⁴ Sanksjonene er effektive virkemidler mot overtredelser av loven, men vil naturlig nok oppleves som inngripende for parten som vedtakene retter seg mot.⁷⁵ Det må drøftes hvorvidt slike løsninger kan anvendes analogisk av sameiets styre i de tilfeller hvor seksjonseier har overtrådt grensene for sin adgang til å pusse opp.

Spørsmålet er ikke behandlet i verken forarbeider eller rettspraksis. Reelle hensyn taler for at sameiets styre bør ha en tilsvarende mulighet til å kunne kreve stansing. Styret har et klart behov for å kunne gripe inn og stoppe ulovlig oppussing så snart forholdet oppdages.

⁷⁴ Pedersen/Sandvik/Skaaraas/Ness/Os (2011) s. 611

⁷⁵ Lunde (2011) s. 44

Dette gjelder særlig i de tilfellene hvor oppussingen medfører fare eller skade. Hvis det oppdages at seksjonseieren griper inn i bygningens bærende konstruksjoner, eller vedkommende har beveget seg utenfor bruksenhetens fire vegger og foretatt endringer på fellesareal, bør styret ha mulighet til å gripe inn. Eller la oss ta den situasjonen at styret får kunnskap om at en seksjonseier flytter kjøkkenet til et annet rom i leiligheten, selv om det ikke er fattet et vedtak med et kvalifisert flertall i sameiermøtet. Styret bør heller ikke i dette tilfellet være nødt til å forholde seg passive. På samme måte som etter plan- og bygningsloven § 32-2 bør det være en forutsetning for å kreve stansing at det gis forhåndsvarsel, og pålegg med frist for å rette det ulovlige forholdet.

Sanksjonen som vil oppleves som mest inngripende, er pålegg om retting. «Retting» i plan- og bygningslovens forstand betyr å kreve at ulovlige forhold som allerede er gjennomført, bringes i samsvar med loven. Begrepet er omfattende, og gir i utgangspunktet myndighetene et stort rom for skjønn når de skal bestemme hvilke krav de skal pålegge den ansvarlige. Retting kan imidlertid ikke kreves i større utstrekning enn det som er nødvendig for å bringe forholdet i samsvar med loven.⁷⁶ Det kan anføres flere gode grunner for at sameiets styre bør kunne kreve at den misligholdende seksjonseier retter forholdet. Retting vil for eksempel kunne innebære at sameieren i ettertid skaffer nødvendig flertall for ombyggingen vedkommende har foretatt. Retting kan også bestå i at seksjonseieren sørger for tilstrekkelig støyisolering, slik at den absolutte tålegrensen etter eierseksjonsloven § 19 (2) ikke lenger er overtrådt. I slike situasjoner vil et krav om retting være en god og effektiv løsning. Retting vil imidlertid også kunne innebære en tilbakeføring av forholdene til opprinnelig tilstand, for eksempel å flytte et nyoppusset bad eller kjøkken tilbake til sin opprinnelige beliggenhet. En slik tilbakeføring vil være et meget inngripende og ikke minst dyrt tiltak.

⁷⁶ Lunde (2011) s. 49

Selv om det kan anføres en rekke reelle hensyn for en analogisk anvendelse av plan- og bygningsloven § 32-3, kan man ikke se bort fra at loven er tilpasset et helt annet rettsområde. Mens eierseksjonsloven regulerer forholdet mellom sameierne i et eierseksjonssameie, regulerer plan- og bygningsloven planlegging av arealbruk og byggesaksbehandling. I mangel av autoritative rettskilder på området, må konklusjonen de lege lata bli at styret ikke kan kreve stansing eller retting etter analogibetraktninger fra plan- og bygningsloven. Det er imidlertid mulig at tilbakeføring kan kreves på annet grunnlag. Dette vil bli behandlet i oppgavens punkt 5.3.

Ønsker sameiet å gripe inn og stanse seksjonseierens ulovlige oppussing, må det gå rettens vei og kreve midlertidig forføyning etter tvistelovens regler. Bestemmelsen som kommer til anvendelse her er tvisteloven § 34-1 (1) bokstav b), som fastsetter at midlertidig forføyning kan besluttes når det er nødvendig å få en midlertidig ordning i et omtvistet rettsforhold for å avverge en vesentlig skade eller ulempe. Terskelen er relativt høy.

Den tidligere nevnte avgjørelsen TOBYF-2004-1633 illustrerer hvor mye som skal til. Her hadde en seksjonseier iverksatt byggearbeider på sin seksjon og tilstøtende fellesarealer uten tillatelse fra sameiet. Sameiets styre begjærte midlertidig forføyning etter den gamle tvangsfullbyrdelsesloven § 15-2 (1) bokstav b). Bestemmelsens ordlyd er den samme som er videreført i tvisteloven § 34-1 (1) bokstav b). Ved sin vurdering viste retten blant annet til at saksøkte ikke hadde benyttet seg av fagfolk, og at han ved sin adferd viste at han ikke kom til å respektere sameiets ellers sameiermøtets vedtak vedrørende byggingen. Retten fant det derfor sannsynliggjort at det var nødvendig med midlertidig forføyning, for å hindre at saksøkte foretok ytterligere arbeid i strid med loven.

I tillegg til at bestemmelsens anvendelsesområde er forholdsvis snevert, vil midlertidig forføyning naturlig nok ikke være like effektivt som stansing etter analogi fra plan- og bygningsloven. Som det ligger i begrepet vil sikringen av kravet kun være midlertidig, i

påvente av en mer omfattende rettssak. En rettslig prøving av den midlertidige forføyningen er både en tidkrevende og kostbar prosess.

5.3 Et særlig spørsmål om tilbakeføring

Selv om sameiet ikke kan kreve retting etter analogibetraktninger fra plan- og bygningsloven, må det drøftes hvorvidt tilbakeføring kan kreves på annet grunnlag.

Det kan argumenteres for analogier fra både husleie- og naboretten. I husleieforhold forekommer det ofte at leietakeren foretar endringer i husrommet. Leieren kan ha rett til å gjøre disse endringene med hjemmel i lov eller leieavtale, men det kan også hende at arbeidene utføres uten at vedkommende har rett til det. Har leietaker foretatt endringsarbeider uten å innhente utleiers samtykke på forhånd, kan utleieren som utgangspunkt kreve at husrommet settes tilbake i den stand det var ved leieforholdets begynnelse, jf. husleieloven § 10-2 (2). Utgangspunktet modifiseres noe ved at det i bestemmelsens 3. ledd fastsettes at utleieren ikke kan kreve gjenoppretting, dersom det vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. I dette ligger et krav om proporsjonalitet mellom utleiers interesse i tilbakeføring og de utgiftene og det tap som vil oppstå.⁷⁷ Som nevnt i oppgavens punkt 2.1.1 kunne det ut ifra den juridiske konstruksjonen eierseksjonsloven bygger på, vært naturlig å konkludere med at sameierens stilling i forhold til de øvrige skal være den samme som leiers stilling i forhold til utleier. Det var imidlertid et av hovedformålene med eierseksjonsloven å sikre seksjonseier en bedre stilling enn leietakere. Lovens formål taler med andre ord mot en analogisk anvendelse av husleieloven § 10-2 (2).

Også i naboforhold kan retting kreves. Dersom generalklausulen i naboloven § 2 brytes, kan en nabo kreve at den lovlige situasjonen gjenoprettes, jf. naboloven § 10 (1). Det betyr ikke alltid at tiltaket på naboens eiendom må opphøre, men ulempen eller skaden må

⁷⁷ NOU 1993:4 s. 85

reduseres slik at den ikke lenger overskrider tålegrensen. Som nevnt i oppgavens punkt 4.4 er generalklausulen i eierseksjonsloven § 19 (2) skrevet med naboloven § 2 som mønster. Det taler i det minste for at i de tilfeller hvor oppussingen har ført til unødvendig eller urimelig skade eller ulempe i strid med eierseksjonsloven § 19 (2), bør den løsningen som oppstilles i naboloven § 10 (1) legges til grunn. Likt som i husleieloven, oppstilles det et proporsjonalitetskrav i bestemmelsens 2. ledd. Vil rettingen volde så store utlegg eller tap for tiltakshaver at det klart vil stå i misforhold til fordelene for naboen, kan det gjøres unntak fra rettingsplikten. For tiltakshaveren er det ofte de rent økonomiske verdier som veies opp mot hverandre. For naboen kan det også legges vekt på andre vesentlige verdier som ikke kan måles i penger.⁷⁸ Det er et tilleggskrav at tiltakshaver heller ikke må kunne bebreides i særlig grad.

Rettspraksis gir flere eksempler på at tilbakeføring er en anvendbar sanksjon hvis en seksjonseier har foretatt ulovlige endringer. Sanksjonens rettslige grunnlag nevnes det imidlertid ingenting om. I LE-1994-1093 hadde en andelseier som bodde i en loftsleilighet oppført peis og pipe uten styrets godkjennelse. Generalforsamlingen vedtok senere et generelt forbud mot piper, og avslo dispensasjonssøknad fra andelseieren. Styret ga et pålegg om riving som andelseieren ikke etterkom, hvoretter hans leieforhold ble sagt opp. Lagmannsretten konkluderte med at unnlåtelsen av å etterkomme styrets pålegg utgjorde et vesentlig mislighold. Det som er interessant i denne sammenheng, er at retten ikke setter spørsmålstegn ved styrets hjemmel for å kunne kreve tilbakeføring.

Et annet eksempel gir den tidligere nevnte avgjørelsen TOSLO-2001-3563. Her hadde seksjonseier blitt pålagt av styret å rive en ulovlig oppført garasjeport i sameiets felles garasjeanlegg. Seksjonseieren gjorde blant annet gjeldende at styrets rivingsvedtak ikke var gyl-

⁷⁸ Jusinfo.no. Under tingsrett (statisk), naboretten, retting og erstatning.

<http://www.jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2189/2197>

dig, men retten konkluderte med at anførselen ikke kunne føre frem. Tingretten uttalte her at det etter dens oppfatning ligger under styrets kompetanse å påtale ulovlige handlinger fra sameierne og kreve forholdet rettet, og at et slikt vedtak ikke krever et kvalifisert flertall i sameiermøtet. Ut ifra disse avgjørelsene kan det virke som at domstolene anser tilbakeføring som en beslutning styret har hjemmel til å treffe i kraft av sin alminnelige kompetanse.

Det vil videre være et argument for å kreve tilbakeføring, dersom det ses hen til dansk rett. Ejerlejlighedsloven oppstiller heller ingen hjemmel for å pålegge en seksjonseier en tilbakeføringsplikt. Likevel er det i dansk rettspraksis anvendt en slik løsning. I U.2002.1872V hadde seksjonseier A foretatt en rekke endringer av eiendommens fasade, herunder flyttet trappeoppgangen og satt opp markiser, uten sameiermøtets godkjenning. Etter en samlet vurdering kom retten til at det var snakk om så vesentlige endringer av fellesarealer av betydning for de øvrige sameierne, at det stiltes et krav om et kvalifisert flertall i henhold til sameiets vedtekter. A ble derfor pålagt å tilbakeføre fasaden til det tidligere utseendet, og å dekke alle omkostninger i forbindelse med utførelsen av dette arbeidet.

Hvorvidt sameiet kan kreve tilbakeføring, må bero på de konkrete omstendigheter. Sameiernes interesse i å kreve gjenoppretting vil variere. Dersom ingen er berørt av endringene, for eksempel er kun et manglende samtykke problemet, vil tilbakeføring være en urimelig streng sanksjon. I slike tilfeller vil en tilbakeføring representere et unødvendig spill av verdier. Sameiet må ha en legitim interesse i å kreve gjenoppretting. Det må foretas en konkret helhetsvurdering. Det sentrale vurderingstemaet bør være om endringene har ført til unødvendige eller urimelige skader eller ulemper, som ikke lar seg eliminere eller redusere til et akseptabelt nivå ved hjelp av andre tiltak.

I de to ovennevnte norske avgjørelsene er graden av skyld fremtredende. I TOSLO-2001-3563 tok seksjonseier A seg bevisst til rette. Han bygget i vei på sameiets fellesareal uten noen som helst rett. Dette til tross for at han før oppføringen hadde fått klar beskjed om at han ikke hadde rett til å foreta slike endringer. Også i LE-1994-1093 var andelseieren klar over at det var nødvendig med samtykke for å kunne oppføre peis og pipe. Lagmannsretten

konkluderte med at det var ingen grunn for ham til å tro at et slikt samtykke forelå. Ved vurderingen ble også subjektive forhold ved andelseieren trukket inn som et moment. Vedkommende var bygningsingeniør, og hadde i mange år arbeidet med veibygging. Han hadde også betydelig organisasjonserfaring. Retten uttalte at han på denne bakgrunn måtte forstå nødvendigheten av å gå formelt riktig frem, og at han ikke kunne foreta endringene før han fikk godkjenning fra styret.

Det kan drøftes om man ut ifra disse avgjørelsene kan utlede at seksjonseierens grad av skyld skal ha noe å si for om tilbakeføring kan kreves. Det vil være rimelig at vurderingen av om en såpass streng sanksjon skal benyttes, har en pønalt karakter. Jo større grad av utvist skyld, desto større grunn vil det være for å kreve tilbakeføring. Har en seksjonseier med viten og vilje satt i gang med ulovlig oppussing, er det ingen grunn til at vedkommende skal vernes mot en kostnadskreven gjenoppretting. Har seksjonseieren «bare» handlet uaktsomt, vil dette være et moment som trekker i motsatt retning.

Det kunne være rimelig å fastsette en beløpsbegrensning ved krav om tilbakeføring. Som nevnt innledningsvis kan en gjenoprettelse bli svært kostnadskreven for seksjonseier. Det vil imidlertid bli vanskelig å trekke denne grensen. Hvor høye kostnader er det økonomisk forsvarlig at seksjonseieren skal dekke for å gjenopprette tidligere tilstand? Også her vil graden av utvist skyld spille inn. I de tilfellene der seksjonseier har utvist grov uaktsomhet, bør han eller hun belage seg på å måtte dekke en relativt dyr tilbakeføring. Vedkommende bør trolig ikke få fordelene av en beløpsbegrensning i det hele tatt.

I situasjoner der seksjonseieren ikke har utvist en høy grad av skyld, kan det derimot argumenteres for en kostnadsbegrensning. Men igjen, ved hvilket beløp er det rimelig å trekke grensen? Den beste løsningen vil trolig være å følge husleielovens og nabolovens løsning, og oppstille et krav om proporsjonalitet mellom sameiets eller den berørte sameierens interesse i tilbakeføring og de utgifter og tap som vil oppstå. Et slikt forholdsmessighetskrav vil sette en naturlig beløpsgrense, og forhindre de tilbakeføringene som vil medføre urimelige høye kostnader. Som etter naboloven, bør det for sameiets eller den berørte sameiers

del kunne legges vekt på både de rent økonomiske verdier og andre verdier som ikke lar seg måles i penger.

6 Salgspålegg, fravikelse og erstatning

6.1 Innledning

Som nevnt i oppgavens punkt 5.1, inneholder ikke eierseksjonsloven noen bestemmelser som direkte regulerer hvilke sanksjoner som kan ilegges dersom seksjonseieren har foretatt oppussing i strid med lov, vedtekter eller husordensregler. Forutsatt at verken stansing eller retting kan kreves, må det drøftes hvilke andre sanksjoner som kan tas i bruk. I visse tilfeller gir eierseksjonsloven hjemmel til at styret kan pålegge en seksjonseier å selge sin bruksenhet i sameiet etter eierseksjonsloven § 26, eller kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27. Dette vil bli behandlet i henholdsvis oppgavens punkt 6.2 og 6.3

Uavhengig av om det blir gitt salgspålegg eller krevet fravikelse, må det drøftes hvorvidt seksjonseieren er erstatningsansvarlig for skader eller ulemper vedkommendes ulovlige oppussing har påført eiendommen eller andre sameiere. For naboen som for eksempel har fått et baderom over sin stue, hjelper det lite at seksjonen kreves solgt. Ulempene vil fortsatt være der. Eierseksjonsloven inneholder ingen bestemmelser om erstatning. Løsningen må søkes å finne i de alminnelige erstatningsrettslige regler,⁷⁹ og vil bli behandlet i oppgavens punkt 6.4.

6.2 Salgspålegg

Dersom en sameier misligholder sine plikter på en vesentlig måte, kan styret kreve at vedkommende selger sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 26. Bestemmelsen inneholder de materielle vilkårene for å kunne kreve et slikt salg. Den regulerer også fremgangsmåten styret må følge, og hvordan kravet om salgspålegg kan fullbyrdes.⁸⁰ Jeg vil kun behandle de ma-

⁷⁹ Wyller (2009) s. 481

⁸⁰ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 245

terielle vilkårene. Spørsmålet blir følgende: Kan salgspålegg anvendes som sanksjon overfor en seksjonseier som har foretatt ulovlig oppussing?

Advarsel er en betingelse for å kunne gi salgspålegg, med mindre vilkårene for fravikelse etter eierseksjonsloven § 27 er oppfylt. Det vil bli redegjort for disse vilkårene i oppgavens punkt 6.3. Ved krav om salgspålegg er det et grunnvilkår at sameieren har gjort seg skyldig i et vesentlig mislighold som han eller hun er advart mot, og at misligholdet har fortsatt til tross for advarselen.⁸¹ Loven oppstiller enkelte form- og innholdskrav til advarselen. Det er videre et vilkår at styret må ha utformet et gyldig salgspålegg. Dette vil ikke bli behandlet nærmere.

Det interessante er hva som ligger i vilkåret om at det må foreligge et «vesentlig mislighold». Hvilke former for mislighold kan gi rett til salgspålegg? Lovens generelle vilkår innebærer at flere typer mislighold kan være aktuelle.⁸² Går seksjonseieren utenfor de rammene som er trukket opp over i avhandlingens punkt 3 og 4, vil det foreligge mislighold som kan begrunne et krav om salg. Inneholder vedtekter eller husordensregler bestemmelser som regulerer oppussingsadgangen, vil bruk i strid med disse også representere mislighold.⁸³

Det er ikke tilstrekkelig at det foreligger mislighold. Loven stiller krav om at misligholdet skal være vesentlig. Utgangspunktet etter lovens ordlyd må være at det skal mye til for å anvende en så inngripende sanksjon⁸⁴. Vesentlighetskriteriet går igjen i andre boligrettslige lover, og i kontraktsrettslig lovgivning for øvrig. Rettspraksis gir anvisning på en konkret

⁸¹ Wyller (2009) s. 507

⁸² Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 250

⁸³ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 249

⁸⁴ Wyller (2009) s. 511

helhetsvurdering, der en rekke ulike momenter spiller inn. Det må blant annet legges vekt på overskridelsens omfang og karakter, og om sameiet har mulighet til å iverksette alternative sanksjoner. Hvor mye sameieren kan bebreides for forholdet, vil også ha betydning for vurderingen.⁸⁵ Samlet sett ender man opp med en totalvurdering av om de øvrige sameierne har en rimelig grunn til å kreve at seksjonseieren fratras eiendomsretten til seksjonen.⁸⁶

Det må drøftes om det er aktuelt å anvende en så hard reaksjon ved den type overtredelser det her er snakk om. Dette må avgjøres konkret for hvert enkelt tilfelle av mislighold. Består misligholdet i at seksjonseieren bygger om uten at vedtak er fattet med et kvalifisert flertall i sameiermøtet, må det bero på de konkrete omstendigheter hvorvidt dette utgjør et mislighold som kan karakteriseres som vesentlig. En overtredelse av eierseksjonsloven § 30 (2) bokstav a) kan ikke alene sies å utgjøre et vesentlig mislighold. Har seksjonseieren ved en feil foretatt en ufarlig endring i sameiets elektriske fellesanlegg uten samtykke, er det ikke rimelig å pålegge en så kraftig sanksjon. Har vedkommende derimot revet ned en rekke bærevegger i leiligheten, slik at hele bygningens konstruksjon er berørt, kan salgspålegg være en passende reaksjon. Også der oppussingen har påført sameiet eller andre beboere en unødvendig eller urimelig skade eller ulempe i strid med eierseksjonsloven 19 (2), må det i tillegg til graden av utvist skyld, bero på skadens eller ulempens omfang og karakter om misligholdet kan karakteriseres som vesentlig. Der en sameier med viten og vilje har satt i gang ombygging av sameiets fellesarealer, kan salgspålegg begrunnes. Det er imidlertid ikke avgjørende om vedkommende kan bebreides eller ikke, men det vil ha en sentral betydning i totalvurderingen. Oppussing som fører til en ulovlig endring av seksjonens bruksformål etter eierseksjonsloven § 19 (3), vil utgjøre et vesentlig mislighold.

⁸⁵ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 250-251

⁸⁶ Wyller (2009) s. 511

Dersom seksjonseier pusser opp i strid med sameiets vedtekter eller husordensregler, må det bero på regelens innhold og karakter hvorvidt misligholdet kan beskrives som vesentlig. I RG-1987-11 oppstod det tvist i et leieforhold grunnet brudd på ordensregler fastsatt i kraft av husleieloven § 5-2 (2). Bestemmelsen er innholdsmessig lik eierseksjonsloven § 19 (6), slik at avgjørelsen er relevant også i denne sammenheng. Her konkluderte retten med at unnlatelse av å oppfylle sine plikter etter ordensreglene når det gjaldt trappevask representerte mislighold, men det kunne imidlertid ikke karakteriseres som vesentlig. Det gjøres ofte gjeldende at brudd på sameiets vedtekter skal betraktes som vesentlige, mens brudd på husordensregler vanligvis ikke har en så inngripende karakter for seksjonseieren, og vil sjelden alene kunne begrunne et vesentlig mislighold. Som Stadheim påpeker i sin «Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper», er ikke dette nødvendigvis riktig. Jeg siterer:

«Det er alltid mislighold å ikke etterkomme gyldig fattede vedtak uansett om vedtaket er fattet av styre, sameiermøte eller generalforsamling, og det er den konkrete betydningen av forholdet som er avgjørende for om misligholdet er vesentlig.»⁸⁷

Svaret på spørsmålet om salgspålegg kan anvendes som sanksjon overfor en seksjonseier som har foretatt ulovlig oppussing, vil variere i de ulike tilfellene. Sanksjonens anvendelsesområde må tilpasses misligholdets alvorlighetsgrad. Ikke enhver overtredelse kan få en så kraftig virkning. Graden av bebreidelse vil være sentral. I mange av de tilfellene vi står overfor vil salgspålegg vil være en urimelig streng sanksjon. Et av momentene det skal legges vekt på ved vesentlighetsvurderingen, er hvorvidt sameiet har mulighet til å iverksette alternative sanksjoner. Ved denne form for mislighold vil tilbakeføring eller erstatning som regel være en mer adekvat reaksjon. Salgspålegg bør kun kreves i de mest alvorlige tilfellene.

⁸⁷ Stadheim (2009) s. 449

6.3 Fravikelse

Reglene om fravikelse gir styret rett til å kaste ut en sameier ved visse former for mislighold, jf. eierseksjonsloven § 27. Fravikelse kan være en effektiv sanksjon, når salgspålegg ikke er tilstrekkelig for å ivareta hensynet til de øvrige beboerne. Ved fravikelse slipper man at den misligholdende seksjonseieren bor i bruksenheten under salgsprosessen. Jeg vil ikke gå nærmere inn på styrets behandling av fravikelsessaken eller selve tvangsfullbyrdelsen, men kun behandle de materielle vilkårene for å kunne kreve fravikelse. Kan fravikelse anvendes som sanksjon overfor en seksjonseier som har overtrådt grensene for oppussing?

Eierseksjonsloven § 27 inneholder en uttømmende oppregning av hvilke former for mislighold som kan gi sameiet grunnlag for utkastelse. For det første kan fravikelse kreves hvis sameierens oppførsel medfører «fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen». Ordlyden dekker grove former for skadeverk.⁸⁸ Det ligger implisitt i bestemmelsens formulering at det må dreie seg om et vesentlig mislighold, selv om loven ikke bruker uttrykket direkte.⁸⁹ For det andre kan styret kreve fravikelse der sameierens oppførsel er «til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere». Også her innebærer ordlyden at det kreves et vesentlig mislighold før utkastelse kan kreves. Alternativet dekker typisk grove brudd på husordensregler og alminnelig folkeskikk.

Bestemmelsen er forbeholdt de mer alvorlige tilfellene. Det må foretas en konkret totalvurdering av om øyeblikkelig fravikelse er nødvendig for å beskytte de øvrige beboerne. Som nevnt inneholder paragrafen en uttømmende oppregning av hvilke misligholdstyper som kan begrunne utkastelse. Formålsstridig bruk er et eksempel på mislighold som ikke omfattes av bestemmelsen. Her må man nøye seg med å reagere med salgspålegg etter eiersek-

⁸⁸ Wyller (2009) s. 516

⁸⁹ Wyller (2009) s. 516

sjonsloven § 26.⁹⁰ At seksjonseieren bygger om uten at vedtak er fattet med et kvalifisert flertall i sameiermøtet vil heller ikke falle inn under bestemmelsen, med mindre ombyggingen medfører at den absolutte grensen i eierseksjonsloven § 19 (2) overskrides. Oppussing som berører bærende konstruksjoner, sameiets fellesanlegg eller fellesarealer, kan rammes av bestemmelsen. Dette forutsetter imidlertid at endringene befinner seg i den øvre delen av skalaen, hvor de medfører fare for eiendommen eller plage for andre sameiere.

Et eksempel på et tilfelle som falt inn under bestemmelsens annet alternativ, finner vi i LB-2000-01492. I et kombinert bolig- og næringssameie, ble det drevet bar og nattklubb. Høy musikk fra lokalene sjenerte nattesøvnen til beboerne. I sameiets vedtekter var det bestemt at det ikke måtte drives virksomhet i gården som på grunn av støy og lukt sjenerte beboerne. I tillegg inneholdt husordensreglene krav om nattero. Lagmannsretten presiserte først at det må foreligge et vesentlig mislighold for at en begjæring om fravikelse skal kunne føre frem. Etter rettens vurdering forelå det en vedvarende og langvarig støyplage som kunne betegnes som helseskadelig, og som representerte et massivt brudd på både vedtektene og husordensreglene. Dette måtte betegnes som et vesentlig mislighold, og kravet om fravikelse ble tatt til følge. Avgjørelsen viser at terskelen for bestemmelsens anvendelse er høy.

Som nevnt i oppgavens punkt 6.2 kan fravikelse kun tas i bruk, når salgspålegg ikke anses som en tilstrekkelig sanksjon. Ut ifra dette kan den slutningen trekkes, at det bare er i helt sjeldne unntakstilfeller at fravikelse kan kreves. Det skal mye til for å gi salgspålegg, og desto mer for å kreve øyeblikkelig utkastelse. Det er neppe mange overskridelser hvor det er nødvendig å ta i bruk en så streng sanksjon. Salgspålegg vil normalt være tilfredsstillende, og ofte vil heller ikke det være en nødvendig reaksjon.

⁹⁰ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 263

6.4 Erstatning

6.4.1 Tre kumulative vilkår

For at det skal kunne kreves erstatning, må tre vilkår være oppfylt. For det første må det foreligge et ansvar grunnlag. For det andre må det foreligge årsakssammenheng mellom seksjonseierens ulovlige oppussing og skaden eller ulempen. For det tredje må det foreligge et økonomisk tap.⁹¹ I tilfellene oppgaven tar for seg, vil det normalt være uproblematisk å konstatere hvorvidt vilkårene om årsakssammenheng og økonomisk tap er oppfylt. Derimot er det vanskeligere å ta stilling til hvilke ansvar grunnlag som her er aktuelle, og dette vil derfor behandles separat i oppgavens punkt 6.4.3.

6.4.2 Årsakssammenheng og økonomisk tap

Årsakskravet i norsk rett tar utgangspunkt i den såkalte betingelseslæren, som innebærer at "A er årsak til B dersom A er en nødvendig betingelse for B's inntreden".⁹² Dersom skaden eller ulempen ville ha oppstått uavhengig av seksjonseierens oppussing, er med andre ord ikke oppussingen årsak til skaden eller ulempen.

Utgangspunktet i norsk rett er at det bare er det økonomiske tapet som dekkes, ikke et eventuelt ikke-økonomisk tap.⁹³ Har seksjonseieren overtrådt grensene for sin adgang til å pusse opp, kan sameiet for eksempel være påført et økonomisk tap i form av utbedringskostnader etter skade på fellesarealer. Men også i de tilfellene hvor utbedring er uaktuelt eller det ikke har oppstått noen fysisk skade, vil det kunne foreligge et økonomisk tap. Er for eksempel en annen sameier påført en unødvendig eller urimelig ulempe som medfører en verdireduksjon av vedkommendes leilighet, vil også dette tapet kunne kreves erstattet.

⁹¹ Lødrup (2005) s. 38

⁹² Lødrup (2005) s. 254

⁹³ Lødrup (2005) s. 34

Det kan bare kreves erstatning for nødvendige kostnader. Kravet til hva som skal anses som nødvendig må være strengt. Hver enkelt kostnad må kunne begrunnes ut ifra et objektivt forsvarlig formål.⁹⁴ Det må drøftes hvorvidt kostnader til iverksetting av tiltak for å motvirke skade eller ulempe kan erstattes. Den samme problemstillingen i naboforhold har vært oppe i rettspraksis. I Rt-1983-329 slo Høyesterett fast at slike kostnader kun kan kreves erstattet i de tilfeller der ulempen har ført til en verdireduksjon av eiendommen som overstiger disse kostnadene. Det er rimelig å oppstille et tilsvarende krav i denne sammenheng. Eventuelle kostnader den berørte seksjonseier har pådratt seg i forbindelse med motvirkende tiltak, må overstige verdireduksjonen av vedkommendes leilighet for å kunne kreves erstattet.

6.4.3 Ansvarsgrunnlag

Det må videre drøftes hvilke ansvarsgrunnlag som er aktuelle. Det vil være tre mulige grunnlag: det alminnelige culpa-ansvaret, et rent objektivt ansvar og et kontrollansvar. I det følgende vil disse ansvarsgrunnlagene bli nærmere beskrevet, og jeg vil ta stilling til hvorvidt seksjonseier kan pålegges en slik form for ansvar i de oppussingstilfellene vi her står overfor.

Culpa-ansvaret er det alminnelige ansvarsgrunnlaget i norsk rett. Culpa-ansvar vil si at skadevolder har handlet uaktsomt eller uforsvarlig, og på grunn av dette kan vedkommende holdes ansvarlig. Innenfor culpa-ansvaret skilles det mellom tre skyldgrader: vanlig eller såkalt simpel uaktsomhet, grov uaktsomhet og forsett.⁹⁵ Den forsettlige skadeforvoldelse er

⁹⁴ Stadheim (2009) s. 240

⁹⁵ Lødrup (2005) s. 95-96

utvist med viten og vilje, og utgjør den groveste form for handlemåte i erstatningsrettslig sammenheng.⁹⁶ Skillet mellom vanlig og grov uaktsomhet er flytende.

Kjernen er at seksjonseier må være å bebreide for sin opptreden. Det vil være tilfelle dersom vedkommende kunne og burde handlet på en annen måte. Hva kan man så med rimelighet forvente og forlange av en seksjonseier? Det er å forvente at seksjonseieren setter seg inn i hvilke regler som gjelder i sameiet, enten de følger av lov, vedtekter eller husordensregler. Uvitenhet kan ikke fritta sameieren for ansvar. Det vil være uaktsomt av en seksjonseier å pusse opp i strid med slike regler.

I den øvre delen av skyld-skalaen finner vi de tilfellene der seksjonseier har handlet forsettlig eller utvist grov uaktsomhet, for eksempel med viten og vilje urettmessig har bygget i vei på sameiets fellesareal. Igjen kan avgjørelsen TOSLO-2001-3563 tjene som et godt eksempel. Her ble seksjonseier A pålagt av styret å rive en ulovlig oppført garasjeport i sameiets felles garasjeanlegg. Ved vurderingen av hvorvidt styrets vedtak var materielt uriktig, uttalte Tingretten følgende om seksjonseierens subjektive skyld:

«Det vises til at Bjørn Østberg bevisst har tatt seg til rette på sameiets felles areal, ved at han uten noen som helst rett murte inn og således omgjorde sine parkeringsplasser til garasje. Han har i tillegg forlenget skilleveggen med 70 cm, samt innlemmet et område ved siden av parkeringsplassene. Det er videre på det rene at han før oppføringen fikk klar beskjed om at dette hadde han ikke rett til. Etter rettens oppfatning er det klart at disse handlingene, i tillegg til å fremstå som meget kritikkverdig og frekt, på en urimelig og unødvendig måte er til skade og ulempe for andre sameiere.»

⁹⁶ Lødrup (2005) s. 96

La oss si at tilbakeføring ikke hadde vært en aktuell sanksjon i denne konkrete saken. Da kunne seksjonseier på grunn av sin forsettlig handling ha blitt holdt erstatningsansvarlig for sameiets rivingskostnader.

Lenger ned på skalaen finner vi de situasjoner hvor seksjonseier har handlet med vanlig uaktsomhet, for eksempel ved å ha berørt sameiets felles installasjoner i forbindelse med oppussing av egen bruksenhet. Her må det trekkes en grense mot de tilfellene hvor sameieren ikke har utvist skyld. Hendelige uhell kan skje. Det vil bero på de konkrete omstendighetene hvorvidt seksjonseieren kan sies å ha handlet uaktsomt eller ikke. Momenter ved denne vurderingen vil blant annet være hvorvidt seksjonseieren har tilstrekkelig kompetanse til å utføre arbeidet, og om vedkommende har latt være å foreta undersøkelser i forkant, som kunne forhindre skaden eller ulempen. Det skal en del til for at seksjonseieren på ingen måte er å bebreide for skade eller ulempe som har oppstått i forbindelse med egen oppussing.

For de tilfellene der seksjonseieren ikke kan holdes ansvarlig etter det alminnelige skyldansvaret, blir spørsmålet om det kan pålegges et strengere objektivt ansvar. Med objektivt ansvar menes nettopp ansvar uten skyld.⁹⁷ Dersom det er aktuelt å oppstille et slikt ansvarsgrunnlag, kan seksjonseieren med andre ord bli holdt ansvarlig for eventuelle skader eller ulemper oppussingen har påført sameiet eller beboerne, selv om vedkommende ikke er å bebreide.

Det kan være nærliggende å trekke analogier fra naboretten, hvor det oppstilles et objektivt ansvar for skader og ulemper som skyldes tiltak i strid med generalklausulen i naboloven § 2, jf. naboloven § 9.⁹⁸ Foreligger det årsakssammenheng mellom tiltakshavers handling og

⁹⁷ Lødrup (2005) s. 35

⁹⁸ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 184

skaden eller ulempen som har oppstått hos naboen, foreligger det erstatningsansvar. Eierseksjonsloven § 19 (2) er som tidligere nevnt bygget etter mønster av naboloven § 2. Likhetshensyn taler i det miste for at i de tilfellene hvor oppussingen har ført til unødvendig eller urimelig skade eller ulempe, bør seksjonseier pålegges et objektivt ansvar etter analogibetraktninger fra denne bestemmelsen.

Spørsmålet om en seksjonseier kan holdes erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag etter naboloven § 9 har vært oppe for lagmannsretten i en annen sammenheng. Når det kommer til spørsmålet om analogisk anvendelse av bestemmelsen er imidlertid rettens begrunnelse generell. I RG-2000-1224 hadde en seksjonseier påført skade på underliggende leilighet, som følge av vannlekkasje fra vedkommendes bad. I motsetning til byretten, kom lagmannsretten frem til at naboloven ikke kunne gis anvendelse i et eierseksjonssameie. Retten la avgjørende vekt på valget av ulik oppdelingsform i naboloven og eierseksjonsloven, og konkluderte med at en eierseksjon som er etablert i medhold av eierseksjonslovens regler ikke faller inn under begrepet «granneeigedom» i naboloven § 2. Lagmannsretten viste videre til at det er alminnelig antatt at nabolovens regler ikke gjelder i forholdet mellom eier og leietaker i en leiegård eller i forholdet mellom leietakerne, og ikke mellom medlemmene i borettslag. Heller ikke mellom sameiere kommer naboloven til anvendelse, med en mulig reservasjon for småhusbebyggelse. Etter denne avgjørelsen er det tvilsomt hvorvidt seksjonseier kan pålegges et objektivt ansvar etter analogibetraktninger fra naboloven.

Lagmannsretten kom videre frem til at det heller ikke kunne pålegges seksjonseieren et objektivt ansvar på annet grunnlag. Retten uttaler i den forbindelse:

«Hovedregelen i norsk erstatningsrett er at det kreves culpa hos skadevolderen. Det ulovfestede erstatningsansvaret på objektivt grunnlag kan ikke strekkes så langt at en leilighetsinnehaver pålegges objektivt ansvar for skade på underliggende leilighet som skriver seg fra vannlekkasje i etasjen over.»

Det samme argumentet gjør seg gjeldende i de oppussingstilfellene det her er snakk om, og taler for at seksjonseier ikke kan pålegges et strengere ansvar enn det alminnelige culpa-ansvaret.

På den annen side taler rimelighetshensyn for å pålegge seksjonseier et objektivt ansvar. Alt i alt dreier det seg om plassering av risiko. Hvem står nærmest til å bære risikoen for eventuelle skader eller ulemper en oppussing kan medføre? Det vil virke svært urettferdig dersom sameiet eller den berørte nabo blir nødt til å dekke kostnadene. Den mest rettferdige løsningen vil være å plassere byrden hos seksjonseieren, selv i de tilfeller der vedkommende ikke er å bebreide. Skade- og ulempepotensialet ved oppussing kan være relativt stort. Et objektivt erstatningsansvar vil kunne ha en forebyggende virkning.

Spørsmålet om seksjonseiere kan ilegges et objektivt erstatningsansvar på ulovfestet grunnlag, er i juridisk teori behandlet i forbindelse med seksjonseierens manglende vedlikehold. Både i kommentarutgaven til eierseksjonsloven og i Wyllers «Boligrett» konkluderes det med at det ikke kan pålegges et objektivt ansvar i slike tilfeller.⁹⁹ Likt som lagmannsretten, jf. sitat foran, legger forfatterne avgjørende vekt på at culpa-ansvaret fortsatt må anses som hovedregelen i norsk rett. Et strengere ansvar krever et særskilt grunnlag. Etter min mening er dette argumentet utslagsgivende også i denne sammenheng. Reelle hensyn kan ikke alene begrunne en annen løsning. Konklusjonen må etter dette bli at seksjonseieren ikke kan holdes erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag.

Et alternativ til å pålegge seksjonseier et rent objektivt ansvar, vil være å oppstille et kontrollansvar. Her holdes vedkommende i utgangspunktet ansvarlig, med mindre skaden eller ulempen skyldes forhold utenfor hans eller hennes kontrollsfære. Det er med andre ord et

⁹⁹ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 185 og Wyllers s. 481

tilnærmet objektivt ansvar. I nyere kontraktslovgivning har kontrollansvaret etter hvert blitt dominerende, og både husleieloven og borettslagsloven oppstiller en slik ansvarsform.

Borettslagsloven § 5-13 følgende pålegger andelseieren et kontrollansvar for tap som følge av manglende vedlikehold. Fire kumulative vilkår må være oppfylt for at andelseier skal gå fri. Den ansvarlige må kunne bevise at skaden (1) skyldes en hindring, (2) som ligger utenfor vedkommendes kontroll, (3) som vedkommende ikke med rimelighet kunne forutse, og (4) eller unngått eller overvunnet følgene av.¹⁰⁰ Det kan drøftes hvorvidt man kan pålegge seksjonseier et kontrollansvar etter analogibetraktninger fra denne bestemmelsen.

Som allerede nevnt innledningsvis i oppgavens punkt 1.3, bygger borettslagsloven på eierseksjonsmodellen. Av forarbeidene til borettslagsloven følger det at andelseierens råderett skal være den samme som sameierens råderett over boligseksjonen.¹⁰¹ Likhets hensyn taler for å oppstille samme ansvarsgrunnlag etter de to lovene.

Det er imidlertid ikke gitt at skade eller ulempe som følge av manglende vedlikehold, og skade eller ulempe som følge av oppussing skal behandles likt. Vedlikehold er en plikt eier er pålagt etter loven. For å styrke denne plikten er det naturlig å oppstille et tilnærmet objektivt ansvar for vedlikeholdsmangler. Oppussing er ingen plikt, men et tiltak seksjonseier foretar i ren egeninteresse. Men etter min mening begrunner ikke denne forskjellen ulike ansvarsgrunnlag - heller tvert i mot. Når en beboers ønske om forbedring av egen bruksenhet medfører skade eller ulempe for en annen sameier eller for sameiet i sin helhet, synes jeg det er desto større grunn til å pålegge et strengere ansvar enn det alminnelige culpaansvaret. Et annet argument i denne sammenheng er at mens det i vedlikeholdstilfellene vil

¹⁰⁰ Lilleholt/Wyller/Aagenæs (2006) s. 465

¹⁰¹ NOU 2000:17 s. 134

oppstå skade eller ulempe som følge av seksjonseierens unnlattelse, vil det ved oppussing alltid være sameierens aktive handling som er årsaken.

Det er liten veiledning å finne i rettspraksis og juridisk teori. Det kan imidlertid diskuteres hvilken betydning et slikt kontrollansvar vil ha i oppussingstilfellene. Kommentartutgaven til borettslagsloven presiserer at det ved manglende vedlikehold er vanskelig å tenke seg hindringer som ligger utenfor hva andelseieren objektivt sett har kontroll over.¹⁰² Dette gjelder desto mer i oppussingstilfellene. Oppussing vil nesten uten unntak være innenfor seksjonseierens kontrollsfære. Det vil derfor neppe ha noen avgjørende betydning hvorvidt det blir statuert et rent objektivt ansvar eller et kontrollansvar. Selv i de tilfellene der seksjonseier har leid inn håndverkere, vil det være innenfor hans eller hennes kontroll å påse at oppussingen går riktig for seg.

Konklusjonen de lege lata må uansett bli at så lenge culpa-ansvaret fortsatt må anses som hovedregelen i norsk rett, kreves det en lovendring for å kunne pålegge seksjonseier et kontrollansvar. Det ligger også i dagen at med den betydningen kontrollansvaret begynner å få i kontraktsretten, kan det tenkes at ansvarsformen på et tidspunkt vil bli etablert som den generelle bakgrunnsregel.¹⁰³ Alt tatt i betraktning, skal det en del til for at seksjonseieren overhode ikke vil være å bebreide for den skade eller ulempe som har oppstått i forbindelse med egen oppussing. De aller fleste tilfellene vil rammes av culpa-regelen.

¹⁰² Lilleholt/Wyller/Aagenæs (2006) s. 465

¹⁰³ Hagen/Lilleholt/Wyller (2008) s. 184

7 Litteraturliste

Lover

- 1961 Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) av 16. juni 1961 nr. 15.
- 1965 Lov om sameige (Sameigelova) av 18. juni 1965 nr. 6.
- 1966 Lov om ejerlejligheder (Ejerlejlighedsloven) av 8. juni 1966 nr. 199. [Danmark]
- 1992 Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86.
- 1997 Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31.
- 1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17.
- 2003 Lov om burettslag (Burettslagslova) av 6. juni 2003 nr. 39.
- 2005 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90.
- 2008 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71.

Forarbeider

- | | |
|-----------------------------|---|
| NOU 1993:4 | Lov om husleieavtaler. |
| NOU 2000:17 | Burettsløvene. |
| NOU 2003:14 | Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II Planlovutvalgets utredning med lovforslag. |
| Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) | Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). |
| Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) | Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova). |
| Innst.O. nr. 57 (1996-1997) | Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). |

Dommer

Høyesterettsavgjørelser:

Rt-1983-329

Rt-2004-1711

Underrettsavgjørelser:

RG-1987-11 (Oslo husleierett)

LE-1994-1093

LB-2000-01492

RG-2000-1224 (Borgarting)

TOSLO-2001-3563

U.2002.1872V [Danmark]

TOBYF-2004-1633

LB-2005-10914

TOSLO-2007-118844

LB-2009-198004

Litteratur

Hagen, Ørnulf, Lilleholt, Kåre, Wyller, Christian Fr. *Eierseksjonsloven Kommentarutgave*. 2. utgave. Oslo, 2008.

Lilleholt, Kåre, Wyller, Christian Fr, Aagenæs, Morten *Boretslovkommentaren*. 1. utgave. Stavanger, 2006.

Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5. utgave. Stavanger, 2009.

Stadheim, Dag *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*. 3. utgave. Oslo, 2009.

Malt, Gert-Fredrik *Notater om forslaget til ny eierseksjonslov 1996*. Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo, Stensilserie nr. 154. Oslo, 1997.

Blok, Peter *Ejerlejligheder*. 3. utgave. København, 1995.

Pedersen, Odd Jarl, Sandvik, Per, Skaaraas, Helge, Ness, Stein, Os, Audvar *Plan- og bygningsrett, del II Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*. 2. utgave. Oslo, 2011.

Lødrup, Peter *Lærebok i erstatningsrett*. 5. utgave. Oslo, 2005.

Artikler

Aulstad, Johan Greger. *Sameierens faktiske og juridiske rådighet over boenheten og felle-sarealene i et eierseksjonssameie*. I: Tidsskrift For Eiendomsrett. Nr. 3, 2007, s. 258-291.

Lunde, Tore. *Pålegg om stans, opphør eller retting av ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven*. I: Tidsskrift For Eiendomsrett. Nr. 2, 2011, s. 43-70.

Nettdokument

Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 1 (1) 2. punktum. Note 4. Sist hovedrevidert 25.08.2010. <http://www.rettsdata.no/> [sitert 6. februar 2013]

Husordensregler, Borettslaget Nordre Åsen Kvartal 2 B's hjemmesider. <http://soylegarden.wordpress.com/a-bo-her/vedtekter/> [sitert 7. mars 2005]

Byggfakta. *Større råderett gir økte plikter*. 7. mars 2005. <http://www.byggfakta.no/node/3477> [sitert 14. februar 2013]

Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 21 (2) 2. punktum. Note 267. Sist hovedrevidert 25.08.2010. <http://www.rettsdata.no/> [sitert 9. april 2013]

Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 21 (2) 2. punktum. Note 268. Sist hovedrevidert 25.08.2010. <http://www.rettsdata.no/> [sitert 9. april 2013]

Wyller, Christian Fr. Gyldendal rettsdata. Kommentarer til eierseksjonsloven § 19 (2). Note 238. Sist hovedrevidert 25.08.2010. <http://www.rettsdata.no/> [sitert 15. mars 2013]

Vedtekter, Vestliskrenten Sameies hjemmesider.
<http://home.gethome.no/vsameie/Vedtekter/vedtekter.htm> [sitert 28. mars 2013]

Kongslie, Dag Erik. *Farer ved downlights*. I: Medlemsbladet til Huseiernes Landsforbund Hus & Bolig 14. juni 2012. <http://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/sikkerhet1/brannsikring/farer-ved-downlights/> [sitert 23. februar 2005]

Jusinfo.no. Under tingsrett (statisk), naboretten, retting og erstatning.
<http://www.jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2189/2197> [sitert 2. april 2005]