



OPPRETTELSE OG BRUK AV FELLESAREAL I SAMEIER

I praksis oppstår det en rekke problemstillinger knyttet til eiendoms- og bruksrett til fellesarealer i et sameie. Det kan være uklart hvem som har rett til å råde over området, og i hvilken utstrekning. Det er heller ikke upraktisk at en sameier tar seg til rette på et fellesareal i større grad enn det loven og vedtektene tillater.

Hvordan fellesareal oppstår, og hvem har eiendoms- og/eller bruksretten?

Dersom fellesarealet utgjør et eget gårds- og bruksnummer, hvor den forholdsmessige sameieparten er knyttet til ulike eiendommer, er det tale om et *realsameie*. Realsameier reguleres av sameieloven.

Fellesarealer i et sameie oppstår også i forbindelse med utbygging av eiendom, hvor utbygger/selger overdrar både tomten og nyoppførte bebyggelser til en eller flere kjøpere, som deretter seksjoneres. Når eiendommen seksjoneres i forbindelse med salget, skal søknaden om seksjonering blant annet inneholde opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene, og situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene. Eiendoms- og bruksretten til fellesarealet reguleres etter seksjonering av eierseksjonsloven.

Etter salg av eiendom og ny bebyggelse, kan det for øvrig oppstå spørsmål om hvem som har eiendomsretten. I en dom avsagt 19. desember 2011 kom Høyestrett til at selv om ordlyden i kontrakten isolert sett ikke ga uttrykk for annet enn at garasjene med oppstillingsplasser var overført til sameiet som del av seksjonssameiets fellesareal, tilsa partenes etterfølgende opptreden at garasjene var beholdt av tidligere eneeier av gården da den ble omdannet til et tingsrettslig sameie og senere til et eierseksjonssameie.

Bakgrunnen for denne konklusjonen var en konkret vurdering av partenes opptreden, som etter Høyesteretts syn ga uttrykk for en klar og entydig felles oppfatning om at sameiekontrakten skulle forstås slik at garasjene med oppstillingsplasser ble beholdt av selger. Det faktum at sameiet hadde forestått det ytre vedlikeholdet av garasjene og betalt strøm, rokket ikke ved dette.

Dommen gir en viktig påminnelse om at selv om noe kan være nedfelt i en kontrakt, kan partenes opptreden i strid med kontraktens ordlyd likevel bli avgjørende ved vurderingen av hvem som har eiendoms- og bruksrett til noe som tilsynelatende har fremstått som et fellesareal tilhørende sameiet.

Den nærmere bruken av fellesarealet

I tingsrettslige sameier, herunder realsameier, og i eierseksjonssameier, er det klare utgangspunktet at den enkelte har rett til å bruke fellesarealet til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med

Videre ligger det en begrensning i loven som innebærer at fellesarealene ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruken må ellers være i samsvar med formålet.

Den nærmere bruken av fellesarealet, samt formålet, kan med fordel komme klart frem av vedtektene. Hvorvidt det er lov med engangsgrill på lekeplassen, kan eksempelvis klargjøres i vedtektene. Samtidig er det ikke meningen å regulere bruken ned til den minste detalj. Her vil man ofte måtte foreta en konkret vurdering etter sunn fornuft. Det kan i denne sammenheng bemerkes at den enkelte sameier naturligvis ikke kan ta i bruk fellesarealet på en slik måte at den hindrer

andres bruk, eksempelvis ved å anlegge platting knyttet eller oppføre støttemur i tilknytning til egen bruksenhet, men på fellesareal.

Det er noe vanskeligere å hindre den enkelte setter opp grillen sin eller trampoline til barna på fellesområdet. Bruk av grill og oppsett av trampoline kan imidlertid enkelt reguleres i sameiets vedtekter for å unngå tvil.

Når det gjelder oppsett av trampoliner er det imidlertid viktig å være klar over at dersom trampolinen tillates satt opp på fellesareal, og følgelig på et området styret har plikt til å vedlikeholde og forvalte, kan det oppstå spørsmål hvem som har ansvar ved eventuelle ulykker. I utgangspunktet er det eieren av trampolinen, men etter tillatelse fra styret, kan det være uklarheter knyttet til dette. Nærmere regler for bruk av trampoline, herunder hvem som har ansvaret for drift og vedlikehold, bør derfor inntas i vedtektene.

Midlertidig enerett til bruk av fellesareal

I boligsameier kan det for øvrig fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene bør da også fastsette en nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt.

Etablering av en midlertidig enerett som nevnt, krever samtykke fra seksjonseierne *som får enerett*. Dette vil jo være uproblematisk å gi for de seksjonseierne som ønsker en slik enerett. I lovkommentaren til bestemmelsen nevnes det at; «Men man kan tenke seg situasjoner der det er kostnadskrevende å få en slik enerett, og da kan den «berettigede» avslå.» Regelen synes dermed å gi den som krever enerett en mulighet til å tenke over eventuelle økonomiske konsekvensene knyttet til en slik enerett, før eneretten etableres.

Artikkelen er skrevet av advokat og assosiert partner, Karoline Robertson i Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS

Besøk vår hjemmeside: www.avco.no