



NORGES HØYESTERETT

Den 18. februar 2016 avsa Høyesterett dom i

HR-2016-00386-A (sak nr. 2015/1621), sivil sak, anke over dom,

A
B
C
D
E
F

(advokat Christian Poulsson – til prøve)

mot

G
H
I

(advokat Hege Birkeland Ersdal)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Ringnes**: Saken er et fastsettelsessøksmål om adgangen til å kreve oppløsning etter sameieloven § 15 av et sameie i en fritidseiendom. Spørsmålet er om oppløsningsretten etter loven er fraveket ved avtale.
- (2) Eiendommen "X" ble kjøpt av F i 1938. Den ligger på Y i Z kommune, og er bebygget med en hytte. Alle partene i saken er sameiere i eiendommen.
- (3) I 1972 overførte F eiendommen til sine tre barn, J, F og K, som dermed ble sameiere med en ideell tredjepart hver. De inngikk i 1973 en kortfattet sameieavtale, som regulerte forkjøpsretten ved salg av sameiandel, og også inneholdt en bestemmelse om størrelsen på overtakelsesprisen.

- (4) 1973-avtalen ble i 1994 avløst av en mer omfattende avtale, som heretter omtales som "sameieavtalen". I punkt 1 er det inntatt en intensjonsbestemmelse, som sier at hensikten med avtalen er å legge forholdene til rette for at eiendommen kan fortsette å være eiet av familien. For øvrig regulerer avtalen i hovedsak salg av sameieandeler. Overtakelsesprisen er satt høyere enn i 1973-avtalen; til to tredjedeler av den forholdsmessige andel av eiendommens takserte verdi. De andre sameierne har forkjøpsrett når en sameier vil selge, men hvis ingen ønsker å kjøpe andelen, skal eiendommen selges på det åpne marked.
- (5) Hverken 1973-avtalen eller sameieavtalen har bestemmelser som direkte avskjærer eller nærmere regulerer oppløsningsretten etter sameieloven § 15.
- (6) I årene etter avtaleinngåelsen er de opprinnelige sameiernes andeler blitt overdratt til barn og barnebarn. Det er i dag 10 sameiere, og andelene er likt fordelt mellom arvingene etter J og K. De minste sameieandelene er på 1/72-del.
- (7) L ble syk i oktober 2012, og han ønsket da å selge sin andel til brødrene A og F. G gjorde gjeldende at hun i henhold til sameieavtalen hadde forkjøpsrett til en forholdsmessig del av sameieandelene. De tre brødrene mente at sameieavtalen måtte forstås slik at salg innenfor én gren av familien ikke utløste forkjøpsrett for sameiere fra andre familiegrener. I korrespondansen mellom sameierne i forbindelse med dette uttalte A og F blant annet:
- "Som følge av ulike prioriteringer omkring drift av sameiet og en mer anstrengt dialog synes vi nå det blir tungt å være sameiere i hytta. Vi ønsker nå å undersøke muligheten for å få hele sameiet oppløst etter reglene i sameielovens § 15."**
- (8) L fremsatte i april 2013 begjæring om tvangsoppløsning etter sameieloven § 15 tredje ledd. Fredrikstad tingrett avsa 12. juli 2013 kjennelse hvor begjæringen ikke ble tatt til følge.
- (9) A, B, C, D, E, F og L tok deretter ut stevning for Fredrikstad tingrett med påstand om fastsettelsesdom for at sameiet kan oppløses, subsidiært at sameieavtalen ikke hjemler forkjøpsrett ved overdragelse mellom søsken innen samme familiegren.
- (10) Fredrikstad tingrett avsa 7. mars 2014 dom med slik domsslutning:
- "1. Sameiet i gnr. 000 bnr. 00 og bnr. 00 i Z kommune kan oppløses etter sameieloven § 15.**
- 2. G, H og I dømmes in solidum til å betale saksomkostninger til A, B, C, D, E, F og L i fellesskap med 175 125 – etthundreogsyttifemtusenetthundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen."**
- (11) Tingretten la til grunn at det må kreves klare forutsetninger for at oppløsningsretten i sameieloven § 15 er fraveket, og kom til at sameieavtalen ikke ga grunnlag for dette.
- (12) G, H og I anket til lagmannsretten.
- (13) Borgarting lagmannsrett avsa 1. juni 2015 dom med slik domsslutning:
- "1. G, H og I frifinnes for krav om oppløsning av sameiet i gnr. 000 bnr. 00 og bnr. 00 i Z kommune.**

2. **Avtalen datert 22. og 24. mai 1994 vedrørende gnr. 000 bnr. 00 og bnr. 00 i Z kommune gir ikke forkjøpsrett for sameiere fra andre familiegrenser ved overdragelse mellom søsken.**

3. **Partene bærer egne sakskostnader for tingretten og lagmannsretten."**

- (14) Lagmannsretten mente at sameieavtalen må forstås slik at den ekskluderer oppløsningsretten. Lagmannsretten tok utgangspunkt i at et sentralt formål med oppløsningsretten er at en sameier skal kunne selge seg ut av sameiet. Dette formålet, mente lagmannsretten, er ivaretatt ved avtalens bestemmelser om forkjøpsrett. Oppløsning ville da innebære en omgåelse av avtalen.
- (15) A, B, C, D, E og F har anket lagmannsrettens dom, domsslutningens punkt 1, til Høyesterett. Anken er begrunnet i feil i rettsanvendelsen.
- (16) Domsslutningen punkt 2 er ikke påanket og er dermed rettskraftig. L, som ved tingrettens dom fikk medhold i at han kan selge til sine to brødre, har ikke anket.
- (17) For Høyesterett er det fremlagt to nye dokumenter, som bidrar til å klargjøre bakgrunnen for sameieavtalen. Dette er den opprinnelige sameieavtalen fra 1973, og et udatert notat fra J, som ble utarbeidet i forkant av sameieavtalen. For øvrig står saken i samme stilling som for lagmannsretten.
- (18) De ankende parter – A, B, C, D, E og F – har i hovedsak anført:
- (19) Det må kreves klare holdepunkter i avtalen eller rettsforholdets karakter for at oppløsningsretten etter § 15 skal være fraveket. Hverken sameieavtalen eller sameiets karakter gir noen slike holdepunkter. Intensjonsbestemmelsen gir bare uttrykk for et ønske om å holde eiendommen i familien, og den har uansett mistet sin betydning ettersom årene har gått, og nye generasjoner sameiere er kommet til.
- (20) Lagmannsretten har lagt til grunn en for snever forståelse av hensynene bak sameieloven § 15, og har sett bort fra at oppløsningsbestemmelsen også er en sikkerhetsventil når det oppstår konflikter mellom sameierne.
- (21) Avtalens bestemmelser om forkjøpsrett gjelder bare situasjonen når en sameier ønsker å selge. Den aktuelle situasjon er at ingen av sameierne ønsker å selge, at sameiet er blitt konfliktfylt og vanskelig, og at de ankende parter ønsker å avslutte det, men fortsatt ønsker å ha eiendomsretten til eiendommen. Konflikten kan bare løses gjennom oppløsning, og dette er et legitimt hensyn etter § 15.
- (22) Det er heller ikke riktig, slik lagmannsretten har lagt til grunn, at oppløsning vil være en omgåelse av avtalen.
- (23) Subsidiært anføres det at sameiere i senere slektsledd enn de opprinnelige sameiernes barn ikke er bundet av et eventuelt avkall på oppløsningsretten.
- (24) A, B, C, D, E og F har nedlagt slik påstand:

"1. Sameiet i gnr. 000 bnr. 00 og bnr. 00 i Z kommune kan oppløses etter sameieloven § 15.

2. A, B, C, D, E og F tilkjennes sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett".

- (25) Ankemotpartene – *G, H og I* – har i hovedsak anført:
- (26) Lagmannsrettens konklusjon og begrunnelse er riktig. Oppløsning vil være en omgåelse av sentrale elementer i avtalen og gjøre den verdiløs, og innebærer et svik mot avtalestifterne og avtalens intensjon. Vitneforklaringene fra K og M, som er gjengitt i lagmannsrettens dom, bekrefter dette.
- (27) Det er ikke påvist samarbeidsproblemer mellom sameierne, og familiegrenene har delt bruken, slik at de benytter den annethvert år.
- (28) Hvorvidt oppløsningsretten i § 15 er fraveket, må avgjøres på grunnlag av alminnelige prinsipper for avtaletolkning. Det følger hverken av lovens ordlyd, forarbeidene eller høyesterettspraksis at det må foreligge klare holdepunkter i avtalen eller rettsforholdets karakter for at § 15 skal være fraveket.
- (29) Det helt sentrale formålet med oppløsningsretten er at en sameier skal kunne få solgt sin part til en akseptabel pris. Dette hensynet er fullt ut ivaretatt gjennom avtalens bestemmelser om forkjøpsrett. Det er i denne sammenheng av stor betydning at avtalen fastsetter at eiendommen skal selges i det åpne markedet, dersom ingen av sameierne ønsker å kjøpe andelen som er til salgs. Derved inneholder avtalen en særregulering av oppløsningsadgangen, og denne erstatter lovens ordning.
- (30) Ved avtaletolkningen står videre avtalens formål – slik det er nedfelt i intensjonsbestemmelsen – helt sentralt. Her er det klart forutsatt at eiendommen skal forbli i sameie innen familien. Avtalen angir midlene for å oppnå dette. Prisbestemmelsen gir et insentiv til salg og kanalisering av eierandeler internt i familien, slik at antallet sameiere ikke blir for stort. Avtalekonsipistene har tenkt på – og uttømmende regulert – den situasjon at sameiet med tiden vil få flere sameiere, og at det kan oppstå konflikter. Dette fremgår også av notatet fra J.
- (31) Avtalen må derfor forstås slik at oppløsningsretten er fraveket. Dette er også den rimelige løsningen. Oppløsning medfører risiko for eksternt salg eller at en familiegren tvinges bort fra eiendommen. Æ-grenen må selv ta konsekvensen av at det er blitt mange sameiere på deres side. K valgte å overlate sin part til én av døtrene og hennes barn, for derved å unngå for mange eiere og brukere. For øvrig regulerer sameieloven § 13 situasjonen hvis det skulle oppstå en misbrukssituasjon.
- (32) De ankende parters subsidiære anførsel er grunnløs. Nye sameiere er bundet av sameieavtalen og de begrensninger som direkte og indirekte følger av den.
- (33) G, H og I har nedlagt slik påstand:
- 1. Anken forkastes.**
 - 2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett".**
- (34) *Mitt syn på saken*

- (35) Sameieloven § 15 første ledd fastsetter at en sameier, etter varsel med rimelig frist, har "rett til å få sameiga oppløyst". Andre ledd har bestemmelser om gjennomføringen av oppløsningen. Eiendommen skal, hvis den ikke kan deles, selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og en sameier har forkjøpsrett under ellers like vilkår.
- (36) Oppløsningsretten i § 15 kan fravikes ved avtale, og den står også tilbake for "serlege rettshøve". Dette følger av sameieloven § 1 andre ledd, som bestemmer at lovens bestemmelser "gjeld så langt ikkje anna fylgjer av avtale eller serlege rettshøve".
- (37) Spørsmålet i saken er om det følger av sameieavtalen at oppløsningsretten etter loven ikke skal gjelde. Jeg skal først redegjøre for mitt syn på hvilke krav som generelt må stilles til avtalegrunnlaget for at det skal ha en slik virkning. I denne sammenheng vil jeg også si noe om samspillet mellom avtale og "serlege rettshøve" som grunnlag for å fravike oppløsningsretten.
- (38) I Rådsegn 4 frå Sivillovbokutvalet (1959) Om sameige, side 20 er oppløsningsretten begrunnet slik:

"For ein sameigar kan det laga seg såleis at han ikkje har godt for å vera med i sameiga lenger.

Grunnen kan vera eit eller anna meinhøve i sjølve sameiga, eller hans egne personlege tilhøve. Ofte kan det vera økonomiske grunnar, t. d. at han treng å få frigjort den midelen han har ståande i sameiga. Er det store verde som er bundne, kan det vera ei velferdssak for han å få dei ut.

For den som såleis lyt koma ut or ei sameige, er det ein av to vegar å gå: Han kan avhende parten sin ... eller få sameiga oppløyst. Men den fyrste utvegen er i mange tilfelle stengd av di der ikkje er nokon kjøpar, eller iallfall ikkje nokon som byd ein tenleg pris. Ein tredje utveg er å gå frå det heile. Den står open utan lovheimel, men bør ikkje koma på tale anna [enn] når det gjeld reine småting.

Oppløysing er såleis i mange tilfelle den eienaste råda ein sameigar har til å sleppa ut or sameiga utan urimeleg tap.

...

Dei omsyn som nyst er nemnde, veg så tungt at det ikkje er tilrådeleg å gå over til ein lovsett skipnad som hindrar nokon sameigar frå å koma laus eller tvingar han til å gjera det på ein slik måte at han misser det heile eller mykje av dei verde han har ståande i sameiga. Den einaste skipnaden som gjev noka trygd mot slike tap, er som nemnt retten til oppløysing. Det er såleis både eit rettvist prinsipp i seg sjølv og ein noko nær naudsynleg rettsregel for sameige, at 'den bør at nyde Skifte, som Skifte begærer'. Der dette er sagt (NL 3-12-15) står det serskilt om jordskifte i 'Skov, eller Mark', men det høver like godt på andre sameigetilfelle. Retten til oppløysing er dessutan ein tryggingsventil mot mangt gale som kan koma på i ei sameige, og lovgjevaren får dermed friare hender når det gjeld dei andre sameigereglane.

Utvalet meiner difor at retten til oppløysing i hovudsaka bør vera som no."

- (39) Som det fremgår av disse forarbeidsuttalelsene, er oppløsningsretten en grunnleggende og nøye overveiet regel. Et vesentlig hensyn er at en sameier skal kunne komme ut av sameiet og få frigjort sin kapital, i situasjoner hvor ingen vil kjøpe sameieandelen, eller bare til en urimelig lav pris. Men oppløsningsretten skal også være en sikkerhetsventil "mot mangt gale som kan koma på i ei sameige", for eksempel når samarbeidet mellom

sameierne skjærer seg. Et oppløsningsforbud kan derfor være et sterkt inngrep i sameiernes handlefrihet og deres mulighet for å finne rasjonelle løsninger i konfliktsituasjoner.

- (40) Det som nå er sagt, tilsier etter mitt syn at det må kreves et klart grunnlag i avtalen for at sameierne skal anses å ha gitt avkall på oppløsningsretten. Jeg viser til Nordtveit, "Oppløsning av sameige", TfR 1992 side 705 på side 741:

"Sjølv om utgangspunktet er at sameigelova på dette området er deklarasjonisk, er saml. § 15 uttrykk for ein regel som byggjer på lang røynsle og nøye vurdering av motståande omsyn. Det kan difor vera grunn til å krevja klar heimel for å fråvika regelen, og å tolka klausular som avskjer retten til oppløsning på ein restriktiv eller innskrenkende måte".

- (41) På side 739 sier Nordtveit:

"Sidan eit oppløsningsforbod vil vera eit sterkt inngrep også overfor sameigarane, kan det vera grunn til å sikra at ei føresegn om dette er gjennomtenkt og akseptert [...]. Det kan til dømes vera grunn til å stilla strengare krav til grunnlaget for å fråvika regelen i saml. § 15 enn for å fravika regelen om kor stor part kvar sameigar har i sameiga etter saml. § 2."

- (42) Han tar deretter opp om forutsetninger i seg selv kan gi grunnlag for at oppløsningsretten er fraveket, og uttaler at "[e]in bør likevel stilla nokså strenge krav for å fråvika saml. § 15 på grunnlag av føresetnader".

- (43) Jeg slutter meg til disse synspunktene. Det må kreves klare holdepunkter for at lovens deklarasjoniske regel om oppløsning er fraveket. Det er riktignok ikke noe krav at avtalen uttrykkelig må slå fast at oppløsningsretten ikke skal gjelde. Som fremhevet i Rt. 2003 side 819, avsnitt 31, kan dette følge indirekte av formålet med sameiet. I sameier som varer i lang tid, kan imidlertid formålet med tiden svekkes eller ikke lenger kunne realiseres, jf. Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 7. utgave 2013, side 182.

- (44) Etter sameieloven § 1 andre ledd kan, som nevnt, også "serlege rettshøve" være hjemmel for å fravike lovens regler. I praksis kan det være glidende overganger mellom "serlege rettshøve" og avtale, fordi sameiets spesielle karakter kan klarlegge partenes forutsetninger og utfylle avtalen. Som fremhevet i Rt. 2003 side 819 avsnitt 31, kan det i slike tilfelle være en smakssak om hjemmelen anses å være avtalen eller "serlege rettshøve":

"Selv om oppløsningsretten må anses veloverveid og godt begrunnet, åpner sameielovens § 1 annet ledd for at lovens regler helt eller delvis kan settes til side ved avtale mellom partene, eller det kan følge av 'serlege rettshøve' at lovens bestemmelser ikke skal gjelde. Det er ikke noe krav om at en avtale uttrykkelig slår fast at lovens bestemmelser ikke skal gjelde; det kan følge indirekte av formålet med sameiet, se for eksempel Brækhus/Hærem, Norsk Tingsrett, 1964, side 347. Eller det kan på annet grunnlag følge av partenes forutsetninger da avtalen ble inngått. Hvor avtalen er taus, og det er ved mer indirekte slutninger en kommer til at lovens regler helt eller delvis er satt til side, kan det være en smakssak om det konkluderes med at dette følger av avtale eller 'serlege rettshøve', se Rt. 1998 side 1933 på side 1939 om den glidende overgang mellom de to rettsgrunnlag."

- (45) Spørsmålet om oppløsningsretten er fraveket, har vært oppe i to høyesterettsavgjørelser – Rt. 1998 side 1933 Kjeller Bil og Rt. 2003 side 819. Sameiets spesielle karakter –

"serlege rettshøve" – ga i begge disse sakene klare holdepunkter for at oppløsningsretten var fraveket.

(46) Kjeller Bil-dommen gjaldt oppløsning av sameie i et forretningsbygg. Sameieavtalen i saken hadde ingen bestemmelse om oppløsningsrett. Flertallet på tre dommere kom likevel til at oppløsning var avskåret, og la vesentlig vekt på at sameiet lå nær opp til eierseksjonssameie. I sameie etter eierseksjonslovene er det ikke adgang til å kreve ensidig oppløsning. Det var videre elementer av samarbeid mellom partene "som går utover det som nødvendigvis følger med et sameie, ved at de utførte arbeid for hverandre og henviste kunder til hverandre".

(47) Rt. 2003 side 819 gjaldt også et spesielt sameieforhold, som lå nær opp til et ordinært naboforhold, jf. avsnitt 41. Førstvoterende fremhevet i avsnitt 38:

"Sammenfattende finner jeg dekning for å si at vi står overfor en ekstraordinær sameieavtale, som på en rekke punkter søker å etablere en fysisk oppdeling av sameiegjenstanden i strid med flere bestemmelser i sameieloven og i dårlig harmoni med et sameies sentrale kjennetegn. Som jeg tidligere har nevnt, taler dette, sammenholdt med bakgrunnen for Bjørneboes etablering av sameiet, for at partene tok sikte på en varig ordning, uten noen oppløsningsrett. Jeg nevner her at førstvoterende i Rt. 1998 side 1933 på side 1940 peker på at selve det trekk ved sameiet at sameierne hadde 'rett til eksklusiv bruk av særskilte deler av eiendommen', talte for at oppløsningsretten var satt til side."

(48) Sameiet i foreliggende sak har ingen spesielle særtrekk som kan gi grunnlag for at det faller innenfor alternativet "serlege rettshøve". Det dreier seg om et ordinært sameie i en fritidseiendom, hvor bruken av sameiegjenstanden deles mellom sameierne. At det er et sameie mellom familiemedlemmer, er hverken uvanlig eller spesielt, og kan ikke i seg selv sette sameiet i noen særstilling. Grunnlaget for at oppløsning er avskåret må da finnes i avtaleforholdet, tolket etter de prinsipper jeg nå har redegjort for.

(49) Det kan imidlertid reises spørsmål om det også skal foretas en rimelighetsbasert interesseavveining mellom partene. I Kjeller Bil-dommen i Rt. 1998 side 1933 foretok førstvoterende en slik interesseavveining. Den rettslige forankringen for dette fremgår på side 1939-1940:

"I vurderingen av om forbeholdet i § 1 annet ledd kommer til anvendelse, er det også aktuelt å foreta en avveining av partenes interesser. Jeg viser her til forarbeidene til sameieloven, der det er uttalt at når det er tvil om hvor langt det er gjort avvik fra sameielovens regler, kan det legges vekt på om den ene eller den andre løsningen vil virke urimelig etter omstendighetene i den konkrete sak. (Se Sivillovbokutvalgets uttalelse referert i Ot.prp.nr.13 (1964-65) side 19.) "

(50) Førstvoterendes uttalelse kan forstås som en henvisning til avtalerettens tolkningsregler, hvor rimelighetshensyn kan være et reelt hensyn ved tolkingen. Så langt er jeg enig i det som uttales. Kjeller Bil-dommen kan imidlertid også forstås i den retning at en interesseavveining er et selvstendig vilkår ved vurderingen av om oppløsningsretten er avskåret. Det er i tilfelle et syn jeg ikke kan følge.

(51) De forarbeidsuttalelsene som førstvoterende her viser til, kom i en tilleggsutredning fra Sivillovbokutvalget om forholdet til selskapsretten. Uttalelsene er knyttet til grenseoppgangen mellom selskapsavtaler og sameieavtaler. Jeg kan for min del vanskelig se at dette har overføringsverdi til det spørsmål som vår sak gjelder.

- (52) Lovgiver var oppmerksom på at oppløsning kan ramme de andre sameierne hardt. Etter en grundig avveining av de kryssende hensyn konkluderte Sivillovbokutvalget med at oppløsningsretten skal være ubetinget, og at det ikke kreves at kravet skal begrunnes. Jeg viser til Rådsegn 4 side 20, hvor det heter:
- (53) "Men ei oppløysing riv sundt så mykje, at ho lett vert til skade for medeigarane. Den sida av saka veg meir etter kvart som fleire og fleire varige sameiger kjem til. I mange av desse sameigene er det beint fram i strid med føremålet at eigedomen vert gjord i pengar. Med dette for auga har Utvalet drøft spørsmålet om å setja vilkår som kunne gjeva høve til ei avgrensing i retten til oppløysing. Vilkåret laut i så fall vera det, at den som krev oppløysing, legg fram opplysningar som viser at han har rimeleg grunn for kravet. Men ein slik regel er nok ikkje tilrådeleg: Vilkåret kunne i mange tilfelle verta det same som at søkjaren fekk valet mellom å gjeva opp retten sin til oppløysing eller å openberra slikt som folk har rett til å halda for seg sjølve. I andre tilfelle kunne grunngevinga berre tena til å setja vondt blod hjå medeigarar eller andre."
- (54) Lovgiver tok altså det bevisste valg at oppløsningsretten ikke skal være knyttet til rimelighetsvilkår. Utvalgets vurdering var videre at medeiernes interesser kan ivaretas ved at de har forkjøpsrett når sameietingen selges på oppløsningsauksjon:
- "Endå om det formelt er så at heile tingen vert seld, tarv dei ikkje leggja ut meir enn for parten åt den som krev oppløysing. Med ein slik regel vert det vel oftast same slag utløysing utan nokon auksjon. Men på den andre sida lyt retten til oppløysing med høve til auksjon vera der, for at medeigarane i det heile skal vera viljuge til å yta vederlag som svarar til fullt verde."
- (55) En interesseavveiningsregel vil dessuten medføre uforutsigbarhet og være tvisteskapende på et område som berører mange.
- (56) Jeg går etter dette over til å se på om det følger av sameieavtalen for eiendommen "X" at oppløsningsretten er avskåret.
- (57) Utgangspunktet er avtalens ordlyd. Avtalen har ingen bestemmelse som direkte avskjærer oppløsningsretten etter § 15. Heller ikke den opprinnelige sameieavtalen fra 1973 hadde bestemmelser om dette. Det er mulig at partene ikke tenkte gjennom behovet for oppløsningsrett da avtalen ble skrevet, eller at de ikke var klar over bestemmelsen, men dette er ikke et tilstrekkelig grunnlag for at lovens hovedregel skal bli fraveket, jf. Rt. 1998 side 1933 Kjeller Bil på side 1940. Imidlertid inneholder avtalen en særlig oppløsningsbestemmelse i forbindelse med salg av sameieandel:

"4. Gjennomføring av forkjøpsretten

Salget skal være avgjort innen 6 måneder etter at selger har varslet ønsket salg. Dersom en av de to andre parter i denne perioden finner at hun eller han ikke ønsker å delta i kjøpet av den tilbudte tredjedel, forlenges fristen med 3 måneder, slik at det maksimalt kan gå 12 måneder fra det første salgstilbud blir fremsatt og til kjøp blir bestemt. Betaling må være gjennomført senest 1 måned etter den aktuelle frists utløp. Hvis ingen av de andre parter ønsker å kjøpe ut selger(ne)s andel(er), skal eiendommen i sin helhet utbys til salg på det åpne marked. Salgssum, fratrukket alle omkostninger ved salget, skal i så fall deles likt på de 3 parter."

- (58) Det er altså her fastsatt at eiendommen skal utbys for salg dersom ingen ønsker å kjøpe en sameieandel som er til salg. Ankemotpartene har med styrke anført at avtalen ved dette

uttømmende regulerer oppløsningsretten. Til det er å si at oppløsning etter denne bestemmelsen forutsetter at en sameier ønsker å selge sin sameiepart. Avtalen løser ikke situasjonen der det er konflikter mellom sameierne, men alle ønsker å fortsette å være eiere. Skal man følge ankemotpartenes synspunkt, vil konsekvensen være at sameiet i en slik situasjon er uoppløselig, og at den sameieren som holder ut konfliktene lengst, favoriseres.

(59) Jeg minner i denne sammenheng om at sameielovens normalordning er at sameiere både har en salgsrett for sameieandelen, jf. § 10, og en oppløsningsrett. Dette underbygger etter mitt syn ytterligere at det må kreves klare holdepunkter i avtalen dersom en sameiers eneste mulighet til å komme seg ut av sameiet skulle være å bli tvunget til å selge sameieparten.

(60) Til støtte for at sameiet er uoppløselig i andre situasjoner enn den som er regulert i punkt 4, har ankemotpartene også vist til avtalens formålsbestemmelse. Intensjonsbestemmelsen lyder:

"1. Intensjon

Hensikten med nærværende avtale er å legge forholdene tilrette for at eiendommen kan forbli i familiens eie, samtidig som antall brukere/ eiere på sikt kan reduseres ved salg av eierdeler innen familien."

(61) Etter mitt syn gir imidlertid denne klausulen ikke uttrykk for mer enn en intensjon – et ønske – om å bevare eiendommen i familien. Dette er noe annet enn å fastsette at eiendommen nærmest for evig tid skal ligge i sameie mellom familiemedlemmene. Uttrykket "legge forholdene til rette for" kan oppfattes som en avtaleforutsetning om at sameiet etter omstendighetene skal kunne oppløses.

(62) Det følger både av avtalen lest i sammenheng, og av notatet fra J som jeg straks kommer til, at siktemålet var å legge til rette for at eiendommen kunne forbli i familien gjennom internsalg av sameieandeler. I notatet som J utarbeidet i forkant av at sameieandelen erstattet den opprinnelige sameieavtalen fra 1973, heter det således:

"Noen tanker om fremtiden for Y. Selv om felleseiet fungerer bra nu, så vil det bli vanskeligere når bruken skal deles på stadig flere. Det vil komme en tid hvor det blir aktuelt å endre på eierforholdet, og det er bedre å planlegge for dette i dag, når ingen er særlig interessert i endring, enn å ta det på et tidspunkt hvor saken kan bli akutt. Vi har vedlagte avtale. Den må vel ha som motiv å bevare hytten i familien, og det synes jeg bør være vår ledesnor. Spørsmålet er om dette hensyn best ivaretas med gjeldende avtale eller om denne bør modifieres."

(63) Han peker deretter på at prisbestemmelsen i den opprinnelige avtalen medførte en så lav pris at det var uinteressant å selge seg ut:

"Det blir i stedet til at man beholder sin rett, og dermed vil hyttebruken i løpet av 15-20 år lett bli å fordele på fra 5 til 10 grupperinger og senere på enda flere. Det kan selvsagt gå bra, men det kan også oppstå konflikter, f.eks. om hvem som skal stå for vedlikehold."

(64) Hans forslag til løsning var å øke overtakelsesbeløpet til to tredjedeler av markedspris:

"Dette ville gjøre det lettere å oppgi egen andel til andre i familien og dermed øke sjansen for at den føres videre i en del av slekten på en trivelig måte. Noen ville da gå ut av sameiet men uten å føle at man hadde gitt opp sin rett for en slikk og ingenting. Man kan si at risikoen for at noen vil selge sin del til utenforstående dermed øker. Men ved nuværende ordning er det en annen og kanskje større risiko, nemlig at det blir en ansvarspulverisering og øket konfliktmulighet som gjør det hele håpløst."

- (65) De tanker som J her gjorde seg, er kommet til uttrykk i sameieavtalen. Dette betyr, så vidt jeg kan forstå, at de opprinnelige sameierne innså at antallet sameiere ville øke med tiden, og at dette kunne føre til konflikter og problemer som ville gjøre det vanskelig å bevare eiendommen i familien. Avtalereguleringen fremstår slik sett som et forsøk på å unngå oppløsning, men ikke som en avskjæring av dette alternativet.
- (66) For øvrig skal det bemerkes at også en oppløsning kan ivareta avtalens intensjon: Ved oppløsningsauksjon etter § 15 andre ledd stiller sameierne likt og de har forkjøpsrett under ellers like vilkår med eksterne bydere. Lovens normalordning legger derfor til rette for at eiendommen fortsatt kan bli eiet av en del av familien.
- (67) Ankemotpartene har videre vist til at oppløsning er urimelig overfor Ø-grenen, som kan risikere å bli tvunget bort fra eiendommen. Når avtaleforholdet ikke gir klare holdepunkter for at oppløsningsretten er avskåret, kan jeg ikke se at en rimelighetsvurdering kan føre til et annet resultat, og jeg viser til det jeg tidligere har sagt om interesseavveining. Jeg vil imidlertid tilføye at lovens ordning med oppløsningsauksjon legger til rette for likebehandling av sameierne når eiendommen selges.
- (68) Min konklusjon er at sameiet kan oppløses, slik tingretten kom til.
- (69) Ved tingrettens dom ble de ankende parter tilkjent saks kostnader for tingretten. Denne avgjørelsen er jeg enig i. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 må de ankende parter også tilkjennes saks kostnader for lagmannsretten og Høyesterett. Disse fastsettes i henhold til innlevert saks kostnadsoppgave til 125 938 kroner for lagmannsretten og 327 601 kroner for Høyesterett inklusive rettsgebyr på 20 640 kroner, til sammen 453 539 kroner.
- (70) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I saks kostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler G, H og I en for alle og alle for en til A, B, C, D, E og F i fellesskap 453 539 – firehundreogfemtittretusenfemhundreogtrettini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (71) Dommer **Matheson:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (72) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (73) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (74) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (75) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler G, H og I en for alle og alle for en til A, B, C, D, E og F i fellesskap 453 539 – firehundreogfemtittretusenfemhundreogtrettini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: