

JUS

Sameie i fritidseiendom

**HYTTEKRANGEL**

For å unngå konflikt om fritidsbolig er det viktig med en god avtale.

Foto: HenrikNorway, iStock

Mange fritidseiendommer eies i sameie. For å forebygge konflikter mellom sameierne er det viktig å ha klare kjøre-regler for fordeling av blant annet bruk av fritidseiendommen og ansvar for vedlikehold og oppussing. Sameieloven angir en rekke utgangspunkter, men det er likevel svært viktig å opprette en god sameieavtale. Vi skal her se nærmere på hva som er viktig å regulere i en sameieavtale mellom eierne.

Hvordan et sameie oppstår

Sameie i fritidseiendom oppstår ofte gjennom arv. Det kan for eksempel skje ved at foreldre overfører hytta som forskudd på arv til barn eller barnebarn, eller ved at foreldregenerasjonen i testament har utpekt flere av sine livsarvinger som mottakere av hytta. Andre ganger foreligger det ikke testament, og flere livsarvinger arver da hele formuen – inkludert fritidseiendommen – sammen. Søsken eller venner kan også kjøpe en fritidseiendom sammen, og dermed selv danne et sameie.

Sameiebrøk

I en sameieavtale bør man for det første bli enige om sameiebrøk, altså hvor stor eierandel hver av eierne har. Sameiebrøken vil normalt være avgjørende for fordeling av både bruk og vedlikeholdsansvar.

Eier sameierne like store andeler av eiendommen, eller har man gjennom arv eller kjøpsavtale rett til ulike eierandeler?

Eksempelvis kan to søsken bli enige om å kjøpe hytte sammen, men der den ene av dem betaler $\frac{2}{3}$ av kjøpesummen og den andre betaler $\frac{1}{3}$. Det er full avtalefrihet om eierbrøk, men det er vanlig at partenes innskudd gjenspeiles i sameiebrøken.

Også gjennom arv kan sameiebrøken bli ulik, for eksempel der familiehytta går i arv gjennom flere generasjoner. En kan for eksempel tenke seg at familiehytta ved første generasjonsskifte overtas av to søsken med en halvpart på hver. Hvis den ene av dem har to livsarvinger og den andre har tre, vil det ved neste generasjonsskifte oppstå et sameie der to eiere eier $\frac{1}{4}$ hver, mens tre eiere eier $\frac{1}{6}$.

Fordeling av bruk

Noe av det viktigste er å bli enige om hvordan bruken skal fordeles.

- Skal sameierne være sammen på hytta, eller skal man fordele bruken mellom seg?
- Skal hver sameier ha faste perioder hvert år der man har rett til å ha hytta alene, eller skal

Vi ser ofte at spørsmål om vedlikehold eller oppussing kan skape konflikter.



JON HÅKON HEGDAHL

Jon Håkon Hegdahl er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma. Han er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Bergen i 1999.

Hegdahl er leder for Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Han bistår både virksomheter, kommuner og private med kontrakts- og eiendomsrettslige spørsmål, herunder tvister for domstolene.

Foto: Veronika Stuksrud

DET VIKTIGSTE Å TENKE GJENNOM OG BLI ENIGE OM I ET SAMEIE ER:

- skriftlig sameieavtale
- sameiebrøk
- fordeling av bruk
- vedlikehold og oppussing
- eventuell avtale om unntak fra rett til å kreve tvangsoppløsning

man rullere på dette fordi noen perioder av året er mer attraktive enn andre perioder? Det kan for eksempel være rimelig å rullere på bruken av hytta på fjellet i vinterferie og påskeferie, og det kan sies noe om dette i sameieavtalen.

- Skal man kunne leie ut fritidseiendommen, og hvordan skal i så fall leien fordeles?

Det er nærliggende at sameiebrøken også gjenspeiler hvor mye tid hver av sameierne har rett til å bruke fritidseiendommen. En sameier som for eksempel har gått inn med $\frac{2}{3}$ av kjøpesummen, bør gjerne også ha rett til tilsvarende mer bruk.

Men også her er det full avtalefrihet, slik at sameierne naturligvis kan velge å fordele bruken uten å la sameiebrøken være avgjørende for fordelingen.

Vedlikehold, oppussing og oppgradering

Vi ser ofte at spørsmål om vedlikehold eller oppussing kan skape konflikter. Som sameier plikter man å bidra til vedlikehold. Også her er det sameiebrøken som i utgangspunktet vil angi hvor stor andel av arbeid og kostnader hver sameier skal bidra med. Det er likevel avtalefrihet også her.

Ulike sameiere kan ha ulik økonomi og ulikt syn på hva slags vedlikehold eller oppussing som er nødvendig. Noen er gjerne også flinkere enn andre til å gjøre bygge- og vedlikeholdsarbeid selv. Dette kan skape irritasjon mellom sameierne. Forskjeller i økonomi kan også medføre ulikt syn på hvordan oppussing, eventuelt oppgradering, skal finansieres.

Vi vil derfor anbefale at man tenker gjennom slike forhold når sameiet etableres, og at det avtales mer om dette i sameieavtalen.

Særeie?

I tilfeller der den tradisjonsrike familiehytta går i arv eller forskudd på arv til neste generasjon, kan giver/arvelater ha et ønske om at hytta forblir i familien ved et eventuelt samlivsbrudd i neste generasjon.

Ved overføringen kan det derfor settes som vilkår at hytta skal være mottakers særeie.

Det samme kan også sameierne ha en tanke om i en sameieavtale.

Salg av sameieandelen

Hvis en sameier etter hvert ikke lenger ønsker å være medeier i fritidseiendommen, har man etter sameieloven for det første rett til å selge sin sameieandel.

På den annen side har øvrige sameiere i slike tilfeller forkjøpsrett, og det kan motvirke at en ekstern part kommer inn i sameiet. Vi har i mange år sett høy verdistigning for fritidseiendommer, og dette kan gjøre det vanskelig for en sameier å utøve forkjøpsrett til markedsverdi. Kanskje er det også et ønske at familiehytta blir værende i familien fremfor at eksterne kjøpere kommer inn. I en sameieavtale kan man derfor gjerne også avtale noe om prinsipper for prisfastsettelse dersom en sameier vil selge sin andel og én eller flere andre sameiere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten.

Tvangsoppløsning av sameie

Hvis en sameier ikke lenger ønsker å være medeier i fritidseiendommen, gir sameieloven i utgangspunktet også sameiere rett til å kreve sameiet tvangsoppløst og fritidseiendommen solgt.

Imidlertid er det også full avtalefrihet her. Man kan i sameieavtalen avtale unntak fra retten til tvangsoppløsning og tvangssalg. For familiehytter vil det ofte være et ønske at eiendommen skal bli værende i familien, og at sameiet ikke blir tvangsoppløst og eiendommen solgt eksternt.

Tenk derfor gjennom dette når sameiet etableres, og reguler eventuelt unntak fra retten til tvangsoppløsning.

Avslutning

Det er altså mange problemstillinger som vil dukke opp i et slikt sameie. De ovennevnte temaene er blant de viktigste å avtale noe om, men også andre problemstillinger kan dukket opp.

- Skal sameierne kunne pantsette sin sameieandel, med den risiko dette medfører for sameiet?
- Fritidseiendom overføres ofte til neste generasjon som forskudd på arv. Det er derfor viktig å kjenne arvelovens bestemmelser slik at overføring gjennom forskudd på arv blir uangripelig i ettertid.