



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2021 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## Utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier

Challenges related to land acquisition of housing  
cooperatives and sectioned co-ownerships

**Ingrid Ekeli Boge**  
Master i Eiendom

## **Forord**

Denne masteravhandlingen er utarbeidet ved fakultet for landskap og samfunn, herunder institutt for eiendom og juss, ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Avhandlingen markerer slutten på et fem år langt studieløp på en integrert master i eiendom, og har i all hovedsak blitt skrevet våren 2021. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng.

Det har vært en krevende tid å skrive master i, med lange og ensomme dager i leiligheten. Til tross for den turbulente tiden vi befinner oss i og et tidvis utfordrende arbeid, har det gitt meg stor innsikt i egen viljestyrke og arbeidskapasitet denne våren.

Det er flere som fortjener en stor takk i anledning arbeidet med denne oppgaven. Først og fremst vil jeg trekke frem min veileder, Håvard Steinsholt. Tusen takk for alle gode innspill, og at du alltid har vært raskt tilgjengelig når jeg har trengt hjelp. Du har utfordret meg til å tenke annerledes, stilt krav og hatt stor tro på oppgaven. Videre vil jeg takke alle respondenter som tok seg tid til å svare på spørsmålene mine som har vært med på å forme denne oppgaven.

I tillegg ønsker jeg å takke familie og venner for all støtte og hjelp underveis i arbeidet, og ikke minst for å både ha lest korrektur og gitt meg konstruktive tilbakemeldinger.

*Ingrid Ekeli Boge*

Ås, 15.05.2021

## Sammendrag

Temaet for denne masteravhandlingen er hvilke utfordringer som kan oppstå ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Det undersøkes hva som er dagens rettsforhold basert på lovverket, samt sette dette opp mot hvordan sakene håndteres i praksis.

Det er ikke uvanlig at det gjennomføres delinngrep når det erverves grunn til fordel for et tiltak. I enkelte tilfeller er det nødvendig å gjøre et delinngrep på eiendommen til et borettslag eller seksjonert sameier for å få gjennomført et tiltak. Et inngrep på en slik eiendom innebærer ofte at mange parter er involvert, og oppgaven ønsker å avdekke om det er ulike utfordringer knyttet til disse eierformene.

Hovedproblemstillingen er utformet på følgende måte:

*“Utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier”.*

For å belyse hovedproblemstillingen er det utarbeidet to delproblemstillinger:

1. Hvordan tilrettelegger de rettslige rammene for delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier?
2. Hvordan løses delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier i praksis?

Materialet som presenteres i oppgaven er basert på en juridisk gjennomgang av borettslagsloven og eierseksjonsloven, rettspraksis og intervjuer med syv grunnerververe. Delproblemstillingene blir besvart gjennom en juridisk drøftelse, samt ved å presentere grunnerververes erfaring og oppfatning av disse sakene fra intervjuene. Det er satt opp fem forskningsspørsmål som fungerer som en struktur for oppgavens funn.

Oppgavens funn viser at det kan oppstå utfordringer knyttet til grunnavståelse, grunnlaget for erstatning, partsstilling, menneskerettslig perspektiv og myndighet til å forhandle og ta beslutninger.

## Abstract

The theme for this thesis is the challenges that can arise when acquisition of land touches a part of the property of a housing cooperative and sectioned co-ownership. I want to investigate what the current legal matters are based on the legislation, and then take a closer look at how the cases are carried out in practice.

It is not unusual that land acquisitions only affect a part of the property. In some cases, this will affect housing cooperatives and sectioned co-ownerships. These forms of ownership involve many residents, which can create challenges related to different situations.

The main question to be addressed in the thesis is:

*"Challenges related to land acquisition of housing cooperatives and sectioned co-ownerships".*

To answer the main question, it has been developed two sub-questions:

1. How does the legal constructions facilitate for land acquisition of housing cooperatives and sectioned co-ownerships?
2. How are these cases handled in practice?

The presented material in the thesis is based on a study of relevant laws, court decisions and interviews with seven land acquirers. The sub-questions are answered through a legal consideration, and by presenting land acquirers experiences and perceptions from the interviews. I have developed five research questions which creates a structure for the thesis discoveries.

The thesis discoveries show that challenges can arise in relation to acquisition of the property, the compensation, the part position, human rights and the authority to negotiate and make decisions.

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1. INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1 INNLEDNING.....	1
1.2 TEMA.....	1
1.3 PROBLEMSTILLING.....	1
1.4 PROBLEMSTILLINGENS AVGRENSNING.....	2
1.5 FORKLARING AV BEGREPER.....	3
1.5.1 Grunnerverv.....	3
1.5.2 Delinngrep.....	3
1.5.3 Ekspropriasjon.....	3
1.5.4 Borettslag.....	4
1.5.5 Seksjonerte sameier.....	4
1.6 OPPGAVENS OPPBYGNING.....	4
<b>2. METODE.....</b>	<b>5</b>
2.1 INNLEDNING.....	5
2.2 METODEVALG.....	6
2.2.1 Juridisk metode.....	6
2.2.2 Kvalitativ metode.....	7
2.3 UTVELGELSE AV RESPONDENTER.....	8
2.4 INTERVJUGUIDE.....	8
2.5 GJENNOMFØRING AV INTERVJU.....	9
2.6 VALIDITET OG RELIABILITET.....	9
2.6.1 Validitet.....	9
2.6.2 Reliabilitet.....	11
2.7 PERSONVERN.....	11
<b>3. TEORI OG OVERORDNEDE RAMMER.....</b>	<b>12</b>
3.1 INNLEDNING.....	12
3.2 BOFELLESSKAP.....	12
3.2.1 Borettslagsmodellen.....	12
3.2.1.1 Hva er et borettslag.....	12
3.2.1.2 Vedtekter.....	13
3.2.1.3 Styret.....	13
3.2.1.4 Borettslagets øverste organ.....	14
3.2.2 Eieierseksjonsmodellen.....	14
3.2.2.1 Hva er et seksjonert sameie.....	14
3.2.2.2 Vedtekter.....	14
3.2.2.3 Styret.....	15
3.2.2.4 Sameiets øverste myndighet.....	15
3.3 GRUNNERVERV.....	16
3.3.1 Forutsetninger.....	17
3.3.2 Minnelig avtale.....	17
3.3.3 Avtaleskjønn.....	18
3.3.4 Ekspropriasjon.....	18
3.3.5 Forhandling.....	19
3.4 ERSTATNING.....	20
3.4.1 Erstatningsgrunnlag ved delinngrep.....	20
3.4.2 Ulempeerstatning.....	21
<b>4. JURIDISK GJENNOMGANG.....</b>	<b>21</b>
4.1 INNLEDNING.....	21
4.2 GRUNNLOVEN § 105.....	22
4.3 DEN EUROPEISKE MENNESKERETTSSKONVENSJONEN.....	22
4.3.1 Første tilleggsprotokoll artikkel 1.....	23
4.3.2 Forholdet mellom reglene.....	24
4.4 BORETTSLAGSLOVEN.....	25
4.4.1 Virkeområde og definisjon.....	25
4.4.2 Rettslig råderett.....	25
4.4.3 Faktisk råderett.....	26

4.4.4	Styringsorganer.....	26
4.4.4.1	Styret.....	27
4.4.4.2	Generalforsamling.....	27
4.4.5	Inhabilitet og myndighetsmisbruk.....	28
4.5	EIERSEKSJONSLOVEN.....	28
4.5.1	Formål og definisjon.....	29
4.5.2	Fellesareal.....	29
4.5.3	Rettslig råderett.....	30
4.5.4	Faktisk råderett.....	30
4.5.5	Styringsorganer.....	31
4.5.5.1	Årsmøtet.....	31
4.5.5.2	Styret.....	31
4.5.6	Inhabilitet og mindretallsvern.....	32
4.6	OREIGNINGSLOVEN.....	32
<b>5.</b>	<b>RETTSPRAKSIS.....</b>	<b>33</b>
5.1	INNLEDNING.....	33
5.2	LB-2015-140779.....	34
5.3	LB-2018-160583.....	35
5.4	RG-1972-513.....	38
5.5	RT- 2013-1508.....	40
<b>6.</b>	<b>JURIDISK DRØFTELSE.....</b>	<b>42</b>
6.1	INNLEDNING.....	42
6.2	UTFORDRINGER KNYTTET TIL GRUNNAVSTÅELSE.....	43
6.2.1	Grunnavståelse ved borettslag.....	43
6.2.2	Grunnavståelse ved seksjonerte sameier.....	43
6.3	UTFORDRINGER KNYTTET TIL ERSTATNINGSGRUNNLAG.....	45
6.4	UTFORDRINGER KNYTTET TIL PARTSSTILLING.....	47
6.4.1	Partstilling for borettslag.....	48
6.4.2	Partstilling for seksjonerte sameier.....	49
6.5	UTFORDRINGER KNYTTET TIL MENNESKERETTLIG PERSPEKTIV.....	50
6.6	UTFORDRINGER KNYTTET TIL FORHANDLING- OG BESLUTNINGSMYNDIGHET.....	52
6.6.1	Forhandling- og beslutningsmyndighet ved borettslag.....	52
6.6.2	Forhandling- og beslutningsmyndighet ved seksjonerte sameier.....	54
6.7	KONKLUSJON.....	56
<b>7.</b>	<b>INTERVJUER.....</b>	<b>58</b>
7.1	INNLEDNING.....	58
7.2	GJENNOMGANG AV INTERVJUER.....	59
7.2.1	Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier?.....	59
7.2.2	Har dere noen rutiner for slike inngrep?.....	60
7.2.3	Føler du at det kan være vanskelig å arbeide med saker som inkluderer inngrep av borettslag og sameier?.....	61
7.2.4	Synes du de juridiske konstruksjonene tilrettelegger klare retningslinjer for inngrep på bofellesskapets eiendom?.....	63
7.2.5	Er det tydelig hvem som er ekspropriat ved ekspropriasjon?.....	64
7.2.6	Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for bofellesskap under minnelige forhandlinger?.....	66
7.2.7	Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger, og hvordan pleier det økonomiske tapet å arte seg?.....	67
7.2.8	Føler dere at det er rettferdig at borettslaget offisielt er ekspropriat, til tross for at kun enkelte andelseiere blir rammet?.....	69
7.3	KONKLUSJON.....	71
<b>8.</b>	<b>DRØFTELSE AV HOVEDPROBLEMSTILLING.....</b>	<b>74</b>
8.1	INNLEDNING.....	74
8.2	UTFORDRINGER KNYTTET TIL GRUNNAVSTÅELSE.....	74
8.3	UTFORDRINGER KNYTTET TIL ERSTATNINGSGRUNNLAG.....	75
8.4	UTFORDRINGER KNYTTET TIL PARTSSTILLING.....	76

8.5 UTFORDRINGER KNYTTET TIL MENNESKERETTLIG PERSPEKTIV .....	77
8.6 UTFORDRINGER KNYTTET TIL FORHANDLING- OG BESLUTNINGSMYNDIGHET .....	78
<b>9. KONKLUSJON.....</b>	<b>80</b>
<b>10. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER.....</b>	<b>81</b>
<b>KILDER.....</b>	<b>83</b>
<b>VEDLEGG.....</b>	<b>86</b>

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Innledning

I dette kapittelet vil oppgavens tema presenteres. Det vil videre gjøres rede for hovedproblemstilling, og de aktuelle delproblemstillingene oppgaven spisses mot. Jeg vil deretter gi en kort forklaring på relevante begreper som oppgaven bygges på, inkludert hvilke avgrensninger som er gjort innenfor temaet. Til slutt vil jeg redegjøre for oppgavens oppbygning.

## 1.2 Tema

I flere tilfeller er det nødvendig å foreta et inngrep på eiendommen til et borettslag eller seksjonert sameie for å få gjennomført et tiltak. Et inngrep på en slik eiendom innebærer ofte at mange parter er involvert, og oppgaven ønsker å avdekke om det kan oppstå utfordringer knyttet til disse sakene.

Temaet for denne masteroppgaven er utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Målet for oppgaven er å gjennomføre en vitenskapelig undersøkelse, og deretter identifisere ulike problemer som kan gjøres gjeldende på bakgrunn av eierform og inngrepets art. Det er ønskelig at denne oppgaven skal kunne være til hjelp for ulike aktører som håndterer slike saker.

I denne oppgaven vil det gjøres rede for hva som er dagens rettsforhold basert på lovverket, samt sette dette opp mot rettsavgjørelser som foreligger innenfor temaet. Deretter vil jeg se nærmere på hvordan ulike aktører gjennomfører slike delinngrep, og derav illustrere hvordan de juridiske rammene fungerer i praksis.

## 1.3 Problemstilling

Formålet med denne oppgaven er å undersøke hvilke utfordringer som kan oppstå når det gjennomføres et delinngrep som berører eiendommen til et borettslag eller seksjonert sameie. På bakgrunn av oppgavens tema vil det undersøkes eventuelle utfordringer sett fra en grunnerververs perspektiv, samt hvilke utfordringer som kan oppstå for borettslag og



seksjonerte sameier i sin helhet. I den forbindelse vil oppgaven gå nærmere inn på hvilke utfordringer som kan ramme andelseiere og seksjonseiere ved et delinngrep. Hensikten er å belyse en hovedproblemstilling, hvor det videre er utarbeidet to delproblemstillinger.

Hovedproblemstillingen lyder som følger:

*«Utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier».*

De påløpende delproblemstillingene vil bidra til å spesifisere hovedproblemstillingen. Oppgaven ønsker å undersøke hvordan de juridiske rammene og konstruksjonene tilrettelegger for delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier, og hvordan disse sakene blir håndtert og løst i praksis.

Følgende delproblemstillinger er utarbeidet for å besvare hovedproblemstillingen:

- 1. Hvordan tilrettelegger de rettslige rammene for delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier?*
- 2. Hvordan løses delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier i praksis?*

For besvare delproblemstillingene har jeg satt opp følgende forskningsspørsmål som vil benyttes som en struktur for å identifisere hvilke utfordringer som kan oppstå. Disse vil også fungere som en struktur opp mot hovedproblemstillingen:

- 1. Hvem eier eller har rettigheter til grunnen som avstås?*
- 2. Hvem skal tilkjennes erstatning ved et delinngrep?*
- 3. Hvem har partsstatus ved minnelige avtaler og ekspropriasjon?*
- 4. Er utfallet av delinngrepet rettferdig for andelseiere og seksjonseiere?*
- 5. Hvem har adgang til å forhandle og ta beslutninger på vegne av borettslag og et seksjonert sameie?*

#### **1.4 Problemstillingens avgrensning**

Denne oppgaven ønsker å spesifisere et tema, samt besvare en hovedproblemstilling. Problemstillingene er innom ulike fagområder, herunder juss og etikk. På bakgrunn av dette har det vært nødvendig å gjøre avgrensninger av oppgaven slik at hovedproblemstillingen og delproblemstillingene kan besvares på best mulig måte.

Oppgaven inneholder flere slike avgrensninger, spesielt med tanke på hvilke eierformer som skal undersøkes, og hva slags type inngrep som gjennomføres. Borettslag og seksjonerte sameier har ofte uteareal som må avstås til fordel for et tiltak. I den forbindelse har jeg valgt å se nærmere på delinngrep av eiendommer, som i mange tilfeller omfatter arealer som eies og disponeres i fellesskap mellom beboerne. Oppgavens undersøkelser vil kun identifisere utfordringer som kan oppstå, og vil derav ikke gå nærmere inn på om det er nødvendig å endre lovverket på bakgrunn av oppgavens funn.

Oppgavens undersøkelser omhandler i all hovedsak utfordringer knyttet til fellesareal, og tar for seg både eldre og nyere borettslag og seksjonerte sameier.

## 1.5 Forklaring av begreper

Det foreligger flere aktuelle begreper som har en sentral betydning for oppgaven. Jeg ønsker derfor å gi leseren en bedre forståelse av hva disse begrepene omhandler. En forklaring av disse begrepene vil bidra til å besvare og presisere problemstillingen, og enkelte begreper vil utdypes grundigere senere i oppgaven.

### 1.5.1 Grunnerverv

Når en prosess omhandler tilegnelse av grunn eller rettigheter til gjennomføring av et tiltak skjer dette ved et grunnerverv. Et grunnerverv kan defineres som å skaffe seg råderett over et areal enten gjennom avtale eller ekspropriasjon (Sevatdal & Sky, 2003, s. 114). Erverv av grunn kan omhandle permanente tilfeller, og midlertidig rett til et areal.

### 1.5.2 Delinngrep

Delinngrep er de tilfellene hvor det kun avstås en mindre del av en eiendom ved et grunnerverv. Dette kan være en stripe langs eiendommen som må avstås på vegne av et tiltak, for eksempel ved utvidelse av vei eller etablering av gang- og sykkelvei, såkalt "stripeerverv".

### 1.5.3 Ekspropriasjon

Ekspropriasjon kan defineres som tvangsmessig salg av grunn eller rettigheter (H. Steinsholt, muntlig kommunikasjon, 15. januar 2020). Dersom en ekspropriasjon skal gjennomføres må det først foreligge en klar interesseovervekt, og vurdere fordeler mot ulemper ved et tiltak.

Ekspropriasjon er et sentralt virkemiddel for å nå offentlige mål, men er også et kostbart virkemiddel ettersom det er den offentlige eksproprianten som i praksis bærer alle kostnader (Sevatdal & Sky, 2003, s.43).

#### 1.5.4 Borettslag

Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til en egen bolig på foretakets eiendom. Denne eiermodellen gir andelseierne dermed en eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget (Bergsholm, 2019, s. 157). Da beboerne i borettslaget består av eierandeler, vil det si at borettslaget eier seg selv. De områdene som ikke inngår som boenheter, disponeres og eies av andelseierne i fellesskap, og kalles fellesareal.

#### 1.5.5 Seksjonerte sameier

Et seksjonert sameie består av beboere med en eierandel i en bebygd eiendom og seksjonert eiendom, som har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Areal som ikke inngår i hoveddelen eller tilleggsdelen til en bruksenhet er fellesareal. Dette arealet kan benyttes av alle seksjonseierne, og disponeres og eies i fellesskap.

### 1.6 Oppgavens oppbygning

Denne oppgaven er i all hovedsak bygd opp av 10 deler.

Kapittel 1 innleder oppgavens innhold, presenterer tema og problemstillinger, hva som ønskes undersøkt og redegjør oppgavens avgrensning. Kapittelet tar sikte på å vekke interesse hos leseren, samt presentere rammene for resten av oppgaven.

Kapittel 2 presenterer valg av metode. Her vil også fremgangsmåte og beskrivelse av videre gjennomføring gjøres rede for. Jeg vil deretter redegjøre for oppgavens validitet, reliabilitet og personvern.

Kapittel 3 redegjør for oppgavens teori og overordnede rammer som vil være nyttig kunnskap for videre lesing. Dette kapittelet vil se nærmere på relevant teori sett i lys av hovedproblemstillingen, samt overordnede organisatoriske rammer som gjør seg gjeldende ved et grunnverv.

Kapittel 4 fremlegger den juridiske gjennomgangen. Her vil jeg gå nærmere inn på relevante bestemmelser knyttet til borettslagsloven og eierseksjonsloven som senere vil bli benyttet i juridiske drøftelsen. Det vil også gi en kort belysning av overigningsloven.

Kapittel 5 gjennomgår relevant rettspraksis som er en del av oppgavens empiri. I dette kapitlet vil det først gis en kort innføring i sakenes kjerne, og deretter forklare hvilken betydning saken har mot hovedproblemstillingen.

Kapittel 6 består av den juridiske drøftelsen. Her vil jeg benytte materialet fra den juridiske gjennomgangen, og i den forbindelse problematisere situasjoner opp mot forskningsspørsmålene for å besvare delproblemstilling 1.

Kapittel 7 presenterer intervjuene. Dette er en del av oppgavens empiri, og består av grunnerververes erfaringer og tanker opp delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Mot slutten av kapitlet vil jeg konkludere intervjuenes funn opp mot forskningsspørsmålene for å besvare delproblemstilling 2.

Kapittel 8 presenterer den samlede drøftelsen opp mot hovedproblemstillingen. Her vil funnene fra delproblemstillingene sammenlignes og drøftes.

Kapittel 9 består av oppgavens konklusjon. Konklusjonen er bygget på sentrale funn gjennom oppgavens undersøkelser.

Kapittel 10 inneholder avsluttende refleksjoner etter arbeidet med oppgaven.

## **2. METODE**

### **2.1 Innledning**

Dette kapitlet vil redegjøre for metodevalget for oppgaven. Det vil også gjøres rede for valg av respondenter og utarbeidelse av intervjuguide. Videre vil jeg gå nærmere inn på oppgavens validitet, reliabilitet og personvern.

## 2.2 Metodevalg

Det er flere metoder som kan benyttes for å undersøke hvilke utfordringer som kan være gjeldende ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Det er oppgavens problemstilling som imidlertid legger grunnlaget for valg av metode. Hovedproblemstillingen skal besvares ved hjelp av to delproblemstillinger, og det vil være nødvendig å benytte to ulike metoder for å belyse disse.

Delproblemstilling 1 ønsker å undersøke de juridiske konstruksjonene som gjør seg gjeldende ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. For å kunne belyse eventuelle utfordringer knyttet til dette vil det være nødvendig å benytte rettsdogmatisk metode. Dette har bakgrunn i ønsket om å redegjøre for hva som er gjeldende rett i dag, og drøfte dette opp mot eventuelle utfordringer som kan oppstå.

På bakgrunn av utformingen av delproblemstilling 2 vil det være mest hensiktsmessig å benytte kvalitativ metode i denne delen av oppgaven. Kort forklart vektlegger kvalitativ metode forståelse, mens kvantitativ metode legger vekt på forklaring (Thagaard, 2013, s. 17). Problemstillingen har ikke behov for tallfestet informasjon fra grunnerververe, men ønsker muntlige svar for å undersøke opplevelser og erfaringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier.

Målet er å undersøke hvordan delinngrepene gjennomføres i praksis, og hvilke utfordringer grunnerververe kan oppleve i den forbindelse. Det er derfor sentralt at respondentene har erfaring og kunnskap om delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. På bakgrunn av dette har det blitt gjennomført semistrukturerte intervjuer for å besvare delproblemstilling 2. Gjennom et semistrukturert intervju kan man få utdypende svar for å belyse problemstillingen, og respondentene kan både gi sitt synspunkt på spørsmålene, samt fortelle om egne erfaringer. Intervjuene gir åpenhet for refleksjoner og kommentarer knyttet til spørsmålene.

### 2.2.1 Juridisk metode

For å besvare hovedproblemstillingen i denne oppgaven vil jeg gjennomgå relevant lovverk og rettsavgjørelser knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. En del av oppgaven er derfor skrevet ved bruk av rettsdogmatisk metode, også kalt juridisk metode. Målet ved å benytte denne metoden er å undersøke hva som er gjeldende rett innenfor dette

temaet, og kunne besvare juridiske spørsmål ved å se nærmere på hva som anses som gjeldende rett på et overordnet nivå, samt på tilsvarende områder. Hva som er “gjeldende rett” på et område kan stadig være i forandring. Rettskilder spiller en viktig rolle i den juridiske metoden, og må veies og vurderes opp mot hverandre. Taraldrud beskriver hvordan rettskilder skal vektlegges:

*«Rettskildefaktorenes vekt, forstått som egenvekt, er ingen pålitelig informasjonskilde. Riktig nok regner vi som en altoverveiende hovedregel skreven lovtekst som tyngre enn andre rettskildefaktorer, fordi lovteksten har autoritet via tilblivelsesmåten. Men det finnes eksempler på at lovtekst har blitt tilsidesatt, slik at selv lovteksten må vurderes i den enkelte saken. Det er også rimelig å regne Høyesteretts avgjørelser til de autoritære rettskilder, fordi Høyesterett dømmer i siste instans i norsk rett».*

(Taraldrud, 2018, s. 48)

Denne beskrivelsen gir oss en indikator på at lovverket og avgjørelser gjort av Høyesterett veier tyngst.

Det foreligger imidlertid få rettsavgjørelser som omhandler borettslag og seksjonerte sameier innenfor tema. I den forbindelse vil jeg i denne oppgaven benytte både avgjørelser fra Høyesterett og underrettspraksis for å belyse min hovedproblemstilling. Enkelte momenter som er gjennomgått i den juridiske drøftelsen har jeg blitt oppmerksom på under intervjuene. Dette er ikke betraktet som en pålitelig rettskilde, men bidrar til å identifisere hvordan gjeldende rett oppfattes av profesjonelle aktører.

### 2.2.2 Kvalitativ metode

Hovedproblemstillingen er besvart ved bruk av både rettsdogmatisk metode og kvalitativ metode. Delproblemstilling 2: “Hvordan løses delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier i praksis?” er basert på hvordan grunnerververe håndterer og gjennomfører slike saker i dag.

For å finne ut av hvordan grunnerververe gjennomfører disse delinngrepene, har det blitt gjennomført syv intervjuer med ulike grunnerververe å se nærmere på hvordan de håndterer de juridiske verktøyene i praksis. Respondentene er ansatt hos sentrale veiaktører, og har erfaring ved delinngrep til fordel for veiformål. Den innsamlede dataen fra disse intervjuene

har bidratt til å besvare delproblemstillingen ved hjelp av kvalitativ informasjon. Denne kvalitative informasjonen kan illustrere gjennomføringen ved delinngrep av seksjonerte sameier og borettslag.

Ved å benytte kvalitativ metode kan man få samlet inn informasjon gjennom tekst, og skiller seg derfor fra den kvantitative metoden hvor man innhenter tall. Kvalitativ informasjon ønsker å oppnå dybdekunnskap, samt en sammenfattet forståelse av konteksten. Et kvalitativt intervju kan betegnes som en samtale med en struktur og et formål som kan være fornuftig å benytte når man ønsker å studere meninger, holdninger og erfaringer (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 121).

### 2.3 Utvelgelse av respondenter

Grunnerververe benytter forskjellige metoder når de skal gjøre et delinngrep i et borettslag eller seksjonert sameie. På bakgrunn av dette er utvalget basert på grunnerververe fra større veiaktører innen grunnerverv, med ulik geografisk tilhørighet. Dette gir besvarelsen et representativt utgangspunkt for hvordan slike saker blir behandlet rundt om i landet. Hovedkriteriet for utvalget er at de er grunnerververe med erfaring fra tilfeller hvor det er gjennomført delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Utvalget er basert på anbefalinger fra grunnerververe som ble kontaktet ved oppstart av oppgaven, og det ble deretter sendt en forespørsel til disse via mail.

### 2.4 Intervjuguide

Intervjuguiden er utarbeidet med formål om å lede intervjueren gjennom dialogen under intervjuet (Dalland, 2012, s.167). Det var et ønske om gjensidig forståelse under intervjuet, og det var derfor nødvendig å tilnærme meg nok kunnskap om emnet i forkant av intervjuene. Intervjuguiden bestod av totalt 25 spørsmål som var knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier, samt generelle spørsmål om grunnerverv. På bakgrunn av oppgavens oppbygning er spørsmålene i intervjuguiden en del av empirien, og vil senere benyttes til å besvare delproblemstilling 2 opp mot hovedproblemstillingen. Intervjuene ble gjennomført i desember/januar, men selve forespørselen om deltakelse ble sendt ut via mail til respondentene allerede i november.

## 2.5 Gjennomføring av intervju

Grunnet koronapandemien var det ikke hensiktsmessig å gjennomføre intervjuene fysisk. Alle intervjuene ble gjennomført over et tidsrom på 4 uker, hvor de ble avholdt gjennom det nettbaserte kommunikasjonsverktøyet Microsoft Teams. Det ble benyttet lydopptak etter samtykke fra respondentene, samtidig som informasjonen ble notert ned underveis. Kort tid etter at de enkelte intervjuene var gjennomført ble de transkribert.

Intervjuene startet med at å informere om hvordan den innsamlede dataen ville bli behandlet, og at respondentene vil bli anonymisert. Deretter introduserte jeg meg selv, og fortalte hva formålet med oppgaven er og hva som ønskes undersøkt. Videre ble det stilt spørsmål om bakgrunnen til respondentene, herunder hvor de arbeidet, hvor lenge de hadde arbeidet som grunnervververe og deres erfaring med delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier.

Varigheten på intervjuene var anslått til omtrent en time. Dersom intervjuet hadde hatt en kortere varighet risikerer man at samtalen blir kunstig, og at man ikke får dyp nok informasjon om temaet. Et lengre intervju kan imidlertid medføre at respondentene mister interessen underveis. Intervjuet var delt opp i fem deler. Bakgrunnen for denne inndelingen var et ønske om å starte intervjuet med nøytrale spørsmål som ikke utfordrer respondenten, for deretter å gradvis stille mer utdypende spørsmål.

## 2.6 Validitet og reliabilitet

Når det gjelder å analysere og bearbeide informasjon i etterkant av en datainnsamling er validitet og reliabilitet sentrale begreper. Vurderingene som ligger bak disse begrepene er nødvendig for å sikre at all data som er samlet inn er representativ for oppgavens problemstillinger.

### 2.6.1 Validitet

Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannessen et al., 2011, s. 244). Både valg og vurderinger som er gjort i oppgaven vil ha betydning for oppgavens gyldighet. Kort fortalt omhandler validitet at det som ønskes målt i



undersøkelsen faktisk blir målt, og trekkes opp mot påliteligheten rundt respondentenes utsagn.

Intervjuguiden ble ikke sendt ut til respondentene i forkant av intervjuene, da dette kan svekke både validiteten og reliabiliteten. Fordelen ved å ikke sende ut intervjuguiden før intervjuene finner sted er at respondentene er nødt til å svare mer intuitivt, og har ikke mulighet til å forberede svarene de avgir. Dersom intervjuguiden hadde blitt sendt ut i forkant av intervjuene kunne det ført til at respondentene ønsket å gi meg “rett svar” på spørsmålene, og dermed lese seg opp på temaet før intervjuet.

Til tross for at respondentene anonymiseres i oppgaven, gir semistrukturerte intervjuer en annen karakter enn ved å besvare et spørreskjema. Når respondentene mister muligheten til å være nøytrale og anonyme når intervjuet finner sted kan prege situasjonen. Dette innebærer at jeg som intervjuer må skape en trygg atmosfære slik at respondentene føler seg ivaretatt gjennom intervjuet. Jeg var derfor nøytral under intervjuene, uten å si noe om egne tanker eller oppfatninger innenfor temaet.

Det kan være verdt å merke seg at undersøkelsen kun består av intervju med syv grunnerververe. Bakgrunnen for dette er mangelen på erfaring rundt inngrep av bofellesskap, og dermed vanskelighet for å finne relevante respondenter. Det kan stilles spørsmål om dette antallet vil være representativt for oppgaven. Med syv respondenter er oppgaven bygget på erfaringer og oppfatninger fra et begrenset antall grunnerververe. En del av denne oppgaven vil likevel kunne indikere hvordan delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier gjennomføres i praksis, og identifisere faktiske utfordringer i den forbindelse.

Før intervjuene ble gjennomført var jeg spesielt oppmerksom på om validiteten ville opprettholdes grunnet få respondenter. Dette var på bakgrunn at det foreligger lite offentlige avgjørelser for delinngrep av seksjonerte sameier og borettslag, og derfor var jeg i tvil om hvor pålitelige deres utsagn og representasjon av virkeligheten ville være. I etterkant av intervjuene ser jeg imidlertid at respondentene forsøkte i stor grad å gi så pålitelig og representativ informasjon som mulig. Alle respondentene ønsket å svare på spørsmålene så godt som mulig, og i de tilfellene de ikke hadde erfaring eller kunnskap kom dette tydelig frem av svarene. I flere tilfeller valgte respondentene å ikke svare grunnet mangel på kjennskap til spørsmålet.

### 2.6.2 Reliabilitet

Reliabilitet omhandler påliteligheten og nøyaktigheten av den innsamlede dataen, og hvor relevant og allmenngyldige denne er. Den gir oss et bilde av hvorvidt dataene kan etterprøves; dersom jeg hadde undersøkt dette senere, ville det gitt samme resultat? Reliabilitet tar for seg i hvilken grad de forskjellige forekomstene ville vært tilsvarende hvis innsamlingen av data ble foretatt på nytt. Dette kan gjøres av samme observatør eller av en annen observatør, men ved en annen anledning (Johannessen et al., 2011, s. 243).

En del av oppgavens empiri er hentet inn fra grunnerververe med varierende erfaring i faget, men felles for alle respondentene er at de har erfaring med delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. En metode for å styrke reliabiliteten er ved å benytte seg av lydopptak eller film når intervjuet gjennomføres (Johannessen et al., 2011, s. 243). Før intervjuene ble gjennomført ble respondentene informert om at det ville bli benyttet lydopptak underveis, og dette kan dermed bidra til å styrke reliabiliteten i undersøkelsen.

Disse lydopptakene gjorde det mulig å analysere og transkribere det som ble sagt i etterkant. Alle respondentene ble stilt de samme spørsmålene som var nedfelt i intervjuguiden. For å ha informasjonen friskt i minne ble alle intervjuene transkribert innen to dager etter at de var gjennomført. Dette bidrar til å sikre nøyaktigheten av den innsamlede dataen.

I forkant av intervjuene var tankene rundt oppgavens reliabilitet noe usikker. Nøyaktigheten av den innsamlede informasjonen var basert på syv grunnerververes erfaring og kunnskap, og jeg var dermed usikker på hvor relevant og allmenngyldig informasjonen ville være. I etterkant av intervjuene er jeg imidlertid fornøyd med oppgavens reliabilitet. Dersom flere grunnerververe hadde blitt intervjuet kunne nok reliabiliteten blitt forsterket enda mer. Respondentene viste til egne opplevelser og kunnskap ved delinngrep av seksjonerte sameier og borettslag, og dette kunne i flere tilfeller etterprøves ved å sammenligne utsagnene med rettsavgjørelser i de sakene de viste til.

### 2.7 Personvern

Dette studiet ble meldt inn til NSD, Norsk senter for forskningsdata, i oktober 2020. Studiet ble godkjent i november 2020 i tråd med deres retningslinjer. Lydopptakene som er gjort ble

lagret på min personlige pc, hvor man behøver et eget personlig passord for å få adgang til innholdet. Det er kun jeg som kjenner til dette passordet, og etter at oppgaven er levert vil lydopptakene og transkriberte intervjuer bli slettet.

I denne oppgaven har jeg referert til respondentene som A til G, slik at de forblir anonyme.

## **3. TEORI OG OVERORDNEDE RAMMER**

### **3.1 Innledning**

Det er lovverket som setter rammer for hvordan grunnerverv knyttet til borettslag og seksjonerte sameier gjennomføres. Det er sentralt for leseren å forstå de to eierformene bedre, samt rammevilkårene som gjør seg gjeldende ved et delinngrep. Dette kapittelet vil bidra til å skape forståelse for betydningen av teorien og de overordnede rammene som prosjektet er bygget på.

### **3.2 Bofellesskap**

Eierformer som innebærer å bo i fellesskap kommer i flere varianter. Et typisk kjennetegn på et bofellesskap er at beboerne har sine egne boenheter som ligger tett på andre boenheter. I denne forbindelse gjelder det for boenheter hvor privatenheten har de nødvendige boligfunksjonene for en egen husholdning, men innehar fellesarealer med andre beboere. I denne oppgaven vil eierformene borettslag og seksjonerte sameier være i fokus.

#### **3.2.1 Borettslagsmodellen**

##### **3.2.1.1 Hva er et borettslag**

Et borettslag kan defineres som et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til en egen bolig på foretakets eiendom. Andelseierne har dermed en eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget, jf. § 1 i borettslagsloven (Bergsholm, 2019, s. 157). Borettslaget er et eget rettssubjekt. Det er andelseierne selv som eier borettslaget i fellesskap, velger styre og har ansvaret for virksomheten i laget (Wyller, 2000, s. 19).

En andelseier sitt forhold til sin bestemte bolig er en slags mellomform mellom eiebolig og leiebolig, og kan ses på som en indirekte eiermodell. I et slikt tilfelle er man ikke direkte eier av boligen, men leier den av et samvirkeforetak man selv er medeier og medlem i. Dette

selskapet kan være et aksjeselskap, men som regel er det organisert som et kooperativt andelslag, og kalles dermed borettslag (Wyller, 2000, s. 42).

Loven skiller mellom frittstående og tilknyttede borettslag, og det fremkommer i § 1-3 hva som er legaldefinisjonen på tilknyttede borettslag. Til tross for at uttrykket frittstående ikke er definert eller benyttet i borettslagsloven, brukes det om alle borettslag som ikke er tilknyttede (Wyller, 2009, s. 81). Det har blitt mulig å omgjøre frittstående borettslag i ettertid til tilknyttede, og dette skjer ved en vedtektsendring hvor alle andelseiere er nødt til å stille seg bak vedtaket. Et vanlig flertall er dermed ikke nok.

### 3.2.1.2 Vedtekter

Det er lovpålagt for et borettslag å ha vedtekter. § 2-2 i borettslagsloven fastsetter et minstekrav til hva de skal inneholde. Bestemmelser sier at vedtektene skal inneha informasjon om foretakets navn, kommunen der laget har forretningskontor og opplyse om pålydende verdi på andelene, jf. § 3-1 første ledd. Vedtektene skal også inneholde høyeste og laveste antall styremedlemmer, og saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

### 3.2.1.3 Styret

Styret står for organiseringen og forvaltningen av virksomheten i borettslaget, og dette skal gjennomføres i tråd med loven, vedtekter og vedtak som blir avgjort i generalforsamlingen. Styrets har i tillegg ansvaret for den økonomiske forvaltningen, og må utarbeide budsjett.

Styret representerer borettslaget, og som en hovedregel er det under generalforsamlingen styremedlemmene blir valgt. Vedtektene kan likevel gjøre to unntak fra dette. Vedtektene kan innføre et indirekte valg av styremedlemmer ved at valgretten legges til et annet organ, og av praksis har dette vært representantskapet som igjen er valgt av generalforsamlingen (Wyller, 2009, s. 73). Det andre unntaket er at valgretten kan overføres til utenforstående.

Styret skal ha en leder. Styrelederen skal velges på generalforsamlingen. Lederens oppgave er å påse at styret behandler de saker som faller under deres myndighet. I forhold til generalforsamlingen er hovedregelen at styret er underlagt den, og må følge dens instruksjoner og retningslinjer (Wyller, 2009, s. 74).

#### 3.2.1.4 Borettslagets øverste organ

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Hva som kan utøves på denne forsamlingen er satt av loven og borettslagets vedtekter. Den formelle hovedregelen på generalforsamlingen er at alle andelseiere har mulighet til å møte, ta ordet og avgi sin stemme (Wyller, 2009, s. 69). Det er lovpålagt at borettslaget skal holde én ordinær generalforsamling i løpet av året, og det er mulighet til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ved behov.

Gjennomføringen er i all hovedsak tilsvarende, enten det gjelder en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Det er styret som har myndigheten til å innkalle til generalforsamling, og er nødt til å følge reglene som fremkommer av § 7-6 i borettslagsloven. Når innkallingen sendes ut til andelseierne skal det oppføres en sakliste over de sakene som skal behandles. Det er kun de sakene som er oppført som det kan treffes vedtak på, jf. § 7-7 første ledd.

Det er krav om flertall for å kunne vedta en avgjørelse, med mindre annet følger av loven. I de tilfellene loven setter krav til et to- tredjedels flertall kan være der det omhandler kjøp eller salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover den vanlige forvaltningen. Ved et delinngrep av borettslag må det dermed foreligge et to- tredjedels flertall for at grunnervvervsprosessen kan begynne.

#### 3.2.2 Eierseksjonsmodellen

##### 3.2.2.1 Hva er et seksjonert sameie

Et seksjonert sameie er en type form for særegen eieform. En eierseksjon kan forklares som en eierandel i en bebygd eiendom eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, som har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen, jf. § 4 i eierseksjonsloven. Når boretten er organisert på en slik måte, har man i enkelte tilfeller direkte eiendomsrett til selve leiligheten på samme måte som til en selvstendig bolig. I andre tilfeller er beboerne sameierne til hele bygningen, men i tillegg har hver enkelt beboer eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig (Wyller, 2000, s. 41).

##### 3.2.2.2 Vedtekter

Eierseksjonsloven § 27 inneholder regler om vedtekter. Av første ledd fremkommer det at alle sameier skal ha vedtekter. Annet ledd fastsetter regler om at vedtekter kan, med unntak for de

opprinnelige vedtekter, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Dersom loven ikke stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas ved et to-tredjedels flertall.

Av § 25 femte ledd fremkommer det at: “I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett”.

En slik fastsettelse vil kreve et to- tredjedels flertall fra seksjonseierne. Det som er nedfelt i vedtektene vil ha rettsvern uten tinglysing mot kreditorer og senere rettsstiftelser i god tro, jf. § 27 tredje ledd første punktum. Av § 27 fjerde ledd fremkommer det imidlertid at “*Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning*”. Dette kan ha betydning for eventuell enerett til fellesarealer.

### 3.2.2.3 Styret

Alle sameier skal ha et styre. Dette fremkommer av eierseksjonsloven § 54 første ledd. Dersom vedtektene ikke fastsetter annet, skal styret bestå av tre medlemmer. Det er ikke pålagt å være en av sameierne for å være med i styret, det kan bestå av utenforstående. Av bestemmelsens andre ledd følger det at styret skal velges på sameiermøtet. Styrets oppgaver er å sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, samt forvaltning av sameiets anliggender, jf. § 57.

### 3.2.2.4 Sameiets øverste myndighet

Årsmøtet er den øverste myndigheten i et seksjonert sameie. Dette blir regulert av kapittel 6 i eierseksjonsloven. Det skal holdes hvert år innen utgangen av juni, og styret må varsle seksjonseierne om dette på forhånd med dato for møtet. Det skal også gis informasjon om når siste frist for å kunne levere inn saker som skal bli behandlet i møtet er. Styret har myndigheten til å bestemme hvordan årsmøtet skal gjennomføres, men loven oppsetter likevel enkelte krav for gjennomføringen.

Det er styret som skal kalle inn seksjonseierne til årsmøtet, og skal tydelig inneholde hvilke saker som skal behandles. Dersom årsmøte skal behandle et forslag som etter loven eller

vedtektene krever et to-tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt allerede i innkallingen. Årsmøtet skal alltid behandle saker som omhandler styrets årsberetning, regnskapet og velge styremedlemmer. Andre saker som kan behandles er de som er informert om i innkallingen, og nye saker som tas opp på møtet dersom alle seksjonssameiere er tilstede.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med både tale-, forslags- og stemmerett. Beslutninger på årsmøtet skal tas med vanlig flertallsavgjørelse med mindre andre krav er satt av loven eller vedtekter. Likevel er det ikke mulig at vedtektene kan innføre strengere krav om flertall enn det som er nedfelt i loven. I § 49 fremkommer det at det kreves minst to-tredjedels flertall ved beslutninger om salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom.

Dette inkluderer seksjoner i sameier som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Bestemmelsen setter også krav om et to-tredjedels flertall ved omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, utvidelse av eksisterende bruksenheter eller reseksjonering.

Videre er det satt krav i § 51 om at enkelte beslutninger krever enstemmig enighet fra alle seksjonseiere. Dette er i saker hvor det omhandler salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet eller tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiet karakter. Det gjelder også i tilfeller hvor et tiltak går utover seksjonseierne bo- og bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden tiltaket medfører.

### 3.3 Grunnerverv

Et grunnerverv kan defineres som å skaffe seg råderett over et areal enten ved en avtale eller ekspropriasjon (Sevatdal & Sky, 2003, s. 114). Erverv av grunn kan både omhandle permanente tilfeller, eller ved midlertidig rett til et areal. Et eksempel på midlertidig rett er lagring av utstyr og anleggsmaskiner. Oregningsloven § 1 legger til grunn at grunnerverv eller ekspropriasjon gjelder når eiendomsretten til fast eiendom eller annet som har fast tilknytning til eiendom blir tatt ved tvang.

Det skal gis erstatning etter skjønn til den som må avstå sin eiendomsrett, jf. orl. § 2. Dette er også nedfelt i Grunnloven § 105, hvor det fremkommer at en grunneier eller rettighetshaver

skal ha krav på full erstatning av statskassen. Det er hovedsakelig kun staten og kommuner som kan gjøre inngrep etter § 2, med mindre annet er fastsatt. Det åpnes likevel for at særskilte institusjoner, lag, samskipnader og lignende kan få samtykke til inngrep, jf. § 3.

### 3.3.1 Forutsetninger

For å kunne gjennomføre et grunnerverv må enkelte forutsetninger være oppfylt. Prosessen ved grunnerverv er omfattet av et stort lov- og regelverk. For det første må de ekspropriasjonsrettslige forutsetningene foreligge, at inngrepet er til mer fordel enn skade jf. § 2 i oreigningsloven. Videre er en hovedregel er at det må foreligge en vedtatt reguleringsplan for å kunne starte arbeidet med erverv av grunn, jf. § 16-2 i plan- og bygningsloven.

Ved mindre tiltak er det imidlertid mulig å gjennomføre grunnerverv uten en vedtatt reguleringsplan. Disse tilfellene omhandler små tiltak ved vedlikehold og utbedring av vei, og der inngrepet vil vises i en annen form for plan med kartskisse (Statens vegvesen, 2001, s.7). Før en reguleringsplan skal vedtas må planforslaget på høring. I denne delen av prosessen har grunneiere, naboer og andre interesserte mulighet til å uttale seg om forslaget. Etter at reguleringsplanen er vedtatt vil det foreligge en klagefrist på normalt tre uker, jf. § 29 i forvaltningsloven (1967). Når denne klagefristen er utløpt er det ikke lenger mulig å komme med innvendinger til reguleringsplanen.

### 3.3.2 Minnelig avtale

Det ulovfestede prinsippet om alminnelig avtalefrihet står sterkt i Norge. Grunneiere står fritt til å avtale hva som helst, med hvem som helst. Kort forklart kan grunneier selge både eiendom og tilhørende rettigheter til den personen man vil.

Det er vanlig å benytte minnelige avtaler ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Det tilsier at styret og grunnerverver har kommet frem til en enighet gjennom forhandlinger om avståelse av grunn og erstatning. I tilfeller hvor ervervet blir gjennomført etter pbl. § 16-2 og vgl. § 50 skal aktører forsøke å komme frem til minnelige avtaler før det kan bli aktuelt med et ekspropriasjonsvedtak. Kostnadene ved en eventuell ekspropriasjon kan være mye høyere og selve prosessen kan ta lengre tid. Dette kan igjen føre til forsinkelser i anleggsdriften (Statens Vegvesen, 2014, s. 7).



Offentlige aktører benytter minnelig avtaler i stor grad, og begge partene er som regel best tjent med at det inngås slike avtaler ved grunnerverv. De fleste aktører ønsker å komme til en enighet gjennom en minnelig avtale fremfor en prosess gjennom ekspropriasjon. Gjennom en minnelig avtale sparer man både tid, arbeid og penger. For grunneieren vil det ofte være gunstig å inngå en slik avtale i minnelighet, da det foreligger et større rom for å kunne påvirke innholdet, samt gi en mer fleksibel løsning.

### 3.3.3 Avtaleskjønn

Dersom styret i borettslaget eller det seksjonerte sameiet og grunnerverver ikke blir enige om erstatningssummen, men er blitt enige om arealavståelse, vil erstatningen avgjøres gjennom et avtaleskjønn. Det er da skjønnsretten som fastsetter og tilkjenner erstatningen, men selve avtalen om tiltredelse av arealet blir satt i avtalen. Det er § 4 i skjønnsprosessloven som regulerer skjønn etter avtalegrunnlag.

### 3.3.4 Ekspropriasjon

I enkelte saker kan det være grunn til å begrense arbeidet med å få til en minnelig avtale. Dette kan for eksempel være i tilfeller hvor en ser det som nytteløst å komme frem til en enighet, eller en finner at saken er av en slik karakter eller et slikt omfang at det ikke ligger til rette for minnelige avtaler (Statens Vegvesen, 2010, s. 7). Dersom grunnerverver ikke klarer å komme til enighet med borettslaget eller det seksjonerte sameiet, kan det være nødvendig kjøre ekspropriasjonsprosessen for å få tilgang til arealet. Alle inngrep som gjennomføres med tvang, og i den forbindelse medfører arealavståelse eller innskrenkning av rettigheter, må ha hjemmel i lov.

Alle ekspropriasjoner skjer iht. oreigningsloven eller med hjemmel i en av særlovene som fremkommer av orl. § 30 (Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 25). Denne bestemmelsen inneholder en opplisting av særlover som gjør seg gjeldende i tilfeller ved ekspropriasjon. I tillegg til oreigningsloven er plan- og bygningsloven kapittel 16 av stor betydning. Det fremkommer av plan- og bygningsloven § 16-2 at grunnlaget for ekspropriasjon vil være en vedtatt reguleringsplan.

Oreigningsloven gir standarder for prosessen ved tiltaket. Det fremkommer av orl. § 2 annet ledd at tiltaket skal være *“tvillaust er til meir gagn enn skade”*. Dette tilsier at den som vedtar en ekspropriasjon er nødt til å foreta en interesseavveining. Ekspropriasjon som

gjennomføres til veiformål kan skje etter både veglova § 50 og plan- og bygningsloven § 35 (Statens Vegvesen, 2014, s. 10). Det er disse lovhjemplene som ofte blir benyttet ved et delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Veglova § 50 gir ekspropriasjonshjemmel til veimyndighetene for gjennomføring av tiltak utenfor reguleringsplanen.

### 3.3.5 Forhandling

Rognes (2015, s.13) definerer forhandlinger som når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme frem til en felles beslutning. En svært viktig del av prosessen ved grunnerverv er forhandlinger. Under forhandlingene vil interessen til grunnerverver være å få tilgang til grunnen og eventuelle rettigheter, og samtidig ivareta grunneiernes interesser. De har dermed en todelt rolle ved forhandlingene.

Grunneier er ufrivillig trukket inn i forhandlingssituasjonen (Sevatdal & Sky, 2003, s. 114). Dette betyr at borettslaget eller det seksjonerte sameiet må ta del i forhandlingene til tross for at de ikke er initiativtakeren for tiltaket som skal gjennomføres. Situasjonen legger et stort press på hvordan forhandlingene blir håndtert på best mulig måte. Det er normalt at grunnerververen åpner med et tilbud til grunneier som ofte er basert på retningslinjer og skjønn.

Rognes (2015, s. 33) skriver at forhandlinger består av tre hovedfaser; forstadiet, forhandlingsprosessen og etterstadiet. Forstadiet er basert på informasjon, og er en svært viktig del av forhandlingsprosessen. Det er viktig at partene har nødvendig informasjon om forhandlingens kjerne. For å kunne ivareta grunneiernes interesser er informasjon svært essensielt, og er med på å skape en positiv forhandlingssone senere. Forhandlingsprosessen inneholder den første kontakten mellom grunnerverver og grunneier, og vil ha betydning for både forhandlinger og resultat.

I dette stadiet er det svært viktig at grunneieren får riktig og forståelig informasjon, og har en tydelig kontakt med grunnerverver hele veien. Denne entydige kontakten gjenspeiler seg i avtaleutformingen, slik at det ikke forekommer konflikter verken underveis eller i ettertid. Det kan derfor være nødvendig å avholde et møte hvor partene får gått gjennom innholdet og reflektert over avtalens utforming. I etterstadiet er det sentralt å følge opp avtalen, og tilse at vilkårene etterleves.

### 3.4 Erstatning

Dersom en grunneier må avstå grunn til offentlige tiltak har man krav på full erstatning etter § 105 av Kongeriket Norges Grunnlov av 17. juni 1814 (Grunnloven). Det er Lov om vederlag ved oreigning av 06. april 1984 nr. 17 (ekspropriasjonerstatningsloven) som regulerer utmålingen av erstatning. Av ekspropriasjonerstatningsloven § 3 fremkommer det at grunneier har krav på erstatning for grunnavståelse, og eventuelle skader eller ulemper på gjenværende eiendom. På et prinsipielt grunnlag er det borettslaget eller det seksjonerte sameiet som er grunneier innenfor avgrensningen av denne oppgaven. Imidlertid er selve eiendommen i disse eiermodellene sjeldent noe salgsobjekt. Det er verdireduksjonen på leilighetene som tiltaket medfører som utgjør tapet ved avståelse av grunn. Nedenfor gis det en kort innføring for metodene som gjør seg gjeldende ved erstatning av delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier.

#### 3.4.1 Erstatningsgrunnlag ved delinngrep

##### *Differanseprinsippet*

Ved et delinngrep vil en mindre del av eiendommen avstås. I RT-1976-1507 ble erstatningsspørsmålet ved et delinngrep av en villaeiendom vurdert, og dommen regnes i dag for å være et prejudikat innenfor temaet. I dommen uttalte Høyesterett at *“For striper av hage (...) i utkanten av villatomter vil det vanligvis ikke være aktuelt å sette erstatningen etter bruksverdi eller omsetningsverdi av de arealer som avstås”*.

Dette stiller seg ikke annerledes for borettslag og seksjonerte sameier. En mindre del av hagen i utkanten av disse eierformene vil sjeldent være av stor verdi. Det ble videre uttalt at *“Bruksverdien vil ofte være lav, og stripene behøver ikke å ha noen markedsverdi”*. Dommen konkluderte med at det vil være riktig å utmåle erstatningen på grunnlag av en differansebetraktning, der man vurderer differansen mellom verdien av eiendommen før og etter inngrepet. Ved differansebetraktningen må det bygges på den nytte som en eier av boligen ville kunne ha av arealet dersom det ikke ble avstått (Stordrange & Lyngholt, 2019, s.119).

##### *Marginalverdi*

Når man skal vurdere differansen mellom salgsverdien før og etter inngrepet, opererer grunnerververer med marginalverdien. I en håndbok for praktisk gjennomføring av

grunnerverv til vei defineres “marginalverdi” (1993, s.10) som “*verdien per kvadratmeter på det arealet som blir avstått, eksklusiv bygninger, vegetasjon og anlegg*”. Dette foreslås i et standardtilfelle som en tredjedel av gjennomsnittsverdien på byggeklare tomter i området (“strøkspris” jf. Sandefjordkjennelsen), da ikke alle kvadratmeter på en eiendom består av samme verdi og byggeretten forutsettes uberørt.

### 3.4.2 Ulempeerstatning

I de tilfellene hvor et delinngrep medfører en ulempe for gjenværende eiendom kan det være aktuelt å tilkjenne erstatning for dette. Differanseprinsippet i seg selv bygger på en helhetlig vurdering, mens erstatning knyttet til ulemper vil være en selvstendig vurdering. Likevel kan denne vurderingen henge tett sammen med vurderingen av differanseprinsippet da ettersituasjonen kan medføre en negativ verdi for resteiendommen. Det rettslige grunnlaget for ulempeerstatning følger av ekspropriasjonserstatningsloven § 8.

Dette er et karakteristisk trekk for delinngrep, og i RT-1976-1507 ble det sagt at ulemper normalt spiller en dominerende rolle ved delinngrep. Dersom eiendommen eksproprieres i sin helhet, er det ikke rom for anvendelse av § 8 (Stordrange & Lyngholt, 2019, s.218).

Paragrafen innehar en begrensning for hvilke typer ulemper det skal tilkjennes erstatning for.

Det skilles mellom alminnelige ulemper og særulemper. Alminnelige ulemper skal vurderes ut ifra en tålegrense. En særulempe erstattes fullt ut så langt så langt den innebærer et økonomisk tap på gjenværende eiendom, mens en alminnelig ulempe bare erstattes i den utstrekning den overskrider nabolovens tålegrense, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 8 annet ledd (Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 226).

## 4. JURIDISK GJENNOMGANG

### 4.1 Innledning

I dette kapittelet vil det redegjøres for de juridiske rammene som er aktuelle ved inngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Det er nødvendig å se nærmere på et utvalg av bestemmelser knyttet til de aktuelle lovene som gjør seg gjeldende ved slike inngrep, og vil bidra til å belyse oppgavens undersøkelser.

## 4.2 Grunnloven § 105

Grunnloven § 105 omhandler i all hovedsak vern av eiendom. En grunneier har eksklusiv juridisk og faktisk rådighet over egen eiendom av de skranker som er innenfor lovgivningen. Bestemmelsen lyder som følger:

*“Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen”.*

Til tross for at bestemmelsen regulerer eiendomsvern er den ikke absolutt. Den må ses i sammenheng med annen lovgiving, blant annet EMK TP1-1 som jeg kommer nærmere inn på i punkt 4.3 Av paragrafens ordlyder skal det gis full erstatning til de som er nødt til å gi fra seg sin faste eller rørlige eiendom ved tvang. En slik bestemmelse beskytter allmennhetens rettigheter mot statens urettmessige inngrep til fordel for samfunnet.

Prinsippet ved Grunnloven § 105 har vært aktuell lenge før 1814. Allerede i 1752 fikk vi et helt moderne ekspropriasjonsreglverk. Gjennom forordning «om nogle Poster ang. Bergverkerne og omliggende Skove» fremkom det at: *«Naar til et eller andet Bergværk behøves noget af de deromliggende Gaarde eller Grunde»*. Formålet med vern om privat eiendomsrett var å sette borgernes rettigheter i fokus, i sammenheng med likhet, frihet og brorskap.

Av ordlyden *“avgi sin rørlige eller urørlige eiendom”* gjelder kun § 105 i de tilfellene hvor det omhandler en overføring av eiendom. Begrensninger i råderett reguleres derfor ikke direkte av bestemmelsen. Dersom det etter § 105 skal tilkjennes erstatning for begrensning av råderett over en eiendom, kan man noe forenklet si at det må foreligge en slik vesentlig begrensning at det vil få samme konsekvens som ved en grunnavståelse.

## 4.3 Den Europeiske Menneskerettskonvensjonen

Den Europeiske Menneskerettskonvensjonen (heretter kalt EMK) er en av fem konvensjoner med tilleggsprotokoller som er gjeldende som norsk rett gjennom menneskerettsloven. Disse konvensjonene fremgår av lovens § 2. Denne loven har som formål å ivareta og styrke

menneskets rettigheters stilling i det norske rettssystemet. EMK ble vedtatt av Europarådet i 1950, men trådte først i kraft i 1953 (I. Larsen, personlig kommunikasjon, 16. april 2020).

#### 4.3.1 Første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1)

Bakgrunnen for denne endringen i norsk rett var med det formål å beskytte menneskerettighetene og de grunnleggende friheter vi mennesker har. Denne undersøkelsen vil se nærmere på betydningen av første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1) og tolkningen av denne. Av menneskerettsloven skal P1-1 gjelde som norsk lov, og ved tilfeller av motstrid skal bestemmelsen gå foran andre bestemmelser i annen lovgiving, jf. Grunnloven § 92.

P 1-1 lyder følgende:

*«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nytte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentlige interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.*

*Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.»*

Artikkel 1 i tilleggsprotokollen beskytter individer og juridiske personer mot vilkårlige inngrep i deres eiendom, eller rettere sagt deres formue i vid betydning (Lilleholt, 2014, s. 70). Av første ledd første punktum fremkommer det at bestemmelsen regulerer eiendomsvern. Den inneholder totalt tre regler; prinsippregelen, avståelsesregelen og kontrollregelen. Prinsippregelen, også kalt ukrenkelighetsregelen, omhandler respekten for eiendomsretten. Den innebærer ikke et forbud mot inngrep i eiendomsretten, men sikrer mot vilkårlige inngrep og ren konfiskasjon av rettmessig privat eiendom (NOU 2003, 29, s. 37).

Av første ledd annet punktum kommer det andre grunnvilkåret for bestemmelsen, avståelsesregelen. Dette gjør seg gjeldende ved avståelse av eiendom, som typisk skjer ved ekspropriasjon. Av NOU 2003: 29 (s. 38) fremkommer det at *“Midlertidige inngrep faller utenfor, og i henhold til Den Europeiske Menneskerettsdomstolens praksis vil en foreløpig beslagleggelse som hindrer adgang til eiendommen, men ikke fratår eierskapet, ikke være fratakelse”*. I Sporrøng og Lönnorth- saken viste Den Europeiske Menneskerettsdomstolens (heretter kalt EMD) praksis likevel at enkelte inngrep som fører til at eierens muligheter til å

disponere over eiendelen kan bli aktuelle dersom den fjernes eller blir sterkt redusert. Avståelsesregelen innebærer at det må foretas en avveining mellom hensynet til innbygger og samfunnets interesser (I. Larsen, muntlig kommunikasjon, 16.april 2020).

Av annet ledd fremkommer kontrollregelen som omhandler at staten har mulighet til å kontrollere utøvelsen og begrense privat eiendomsrett. Bestemmelsen uttrykker at eiere må akseptere at rådighet over egen eiendom kan bli begrenset av generelle samfunnshensyn (NOU:2003, 29, s. 40). Av tidligere praksis hos Den Europeiske Menneskerettsdomstolen har det vist seg at det skal mye til før et inngrep ikke anses som å være av samfunnets interesse. Her spiller hensyn som lov, orden, sosiale hensyn, moral inn.

#### 4.3.2 Forholdet mellom reglene

Når det skal vurderes om vernet av eiendommen er krenket, må det i henhold til EMDs praksis tas stilling til om prinsippregelen er overtrådt. Ved denne vurderingen er forholdsmessigheten av inngrepet av sentral betydning, og aktuelle momenter er bla. formålet med inngrepet, intensiteten og eventuelt manglende erstatning (NOU 2003: 29, s. 38). Reglene om avståelse og kontroll er eksempler på inngrep som må vurderes i lys av prinsippregelen, "*retten til å nyte eiendommen i fred*". Dersom det aktuelle inngrepet faller utenfor avståelsesregelen og kontrollregelen, må det vurderes etter prinsippregelen. Totalt må det først vurderes om det er et inngrep i den vernede retten, hvilken type inngrep det omhandler og om inngrepet har hjemmel i lov. EMD har en lav terskel for hva som anses som et inngrep.

Inngrepet må stå i forhold til det som oppnås, typisk at hensynet til vern av individet er balansert mot samfunnets interesser (Lilleholt, 2014, s. 64). I den forbindelse har staten stor skjønnsmargin. Det siste som er sentralt for vurderingen er om inngrepet er forholdsmessig. Til tross for at ordlyden i bestemmelsen ikke sier noe konkret om et slikt krav, er dette en rimelig balanse mellom begrunnelsen for inngrepet og statens behov på den ene siden- og innbyggernes behov for et vern på den andre siden. Det er viktig å se dette i sammenheng med karakteren av inngrepet, jf. § 2 og hvilket formål inngrepet skal ivareta, jf. § 4.

Ut fra den praksis som i dag foreligger, har utvalget lagt til grunn at de norske lovreglene som er gjeldende ikke er i motstrid med tilleggsprotokollens artikkel 1 (NOU:2003, 29, s. 40). Grunnloven § 105 fungerer som en overordnet bestemmelse, men denne utformer seg noe annerledes enn artikkel 1.

## 4.4 Borettslagsloven

Det er lov om borettslag av 06.juni 2003 nr. 39 (heretter kalt borettslagsloven) som er gjeldende for sammenslutninger som går under lovens definisjon av et borettslag. Den tidligere borettslagsloven fra 1960 hadde behov for en oppdatering i tråd med utviklingen av samfunnet, og utgangspunktet var å tilrettelegge for at borettslag skal drive virksomheten slik at formålet til lagene blir ivaretatt. Av NOU 2000: 17 (s. 4) fremkommer det at den nye loven skal sikre *“at lovverket legg til rette for at bustadbyggjelag og burettslag kan drive verksemda si på ein måte som tar vare på føremålet med laga, sikrar interessene til partane og dessutan kan gje ei rasjonell planlegging og drift”*.

### 4.4.1 Virkeområde og definisjon

Det fremkommer av § 1-1 at loven gjelder for borettslag. Borettslag blir i denne bestemmelsen definert som et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til eget bosted i foretakets eiendom, altså en borett. Borettslaget skal ivareta andelseiernes interesser som forbruker, samt gi de bruksrett i lagets eiendom. Av borettslagsloven forekommer det et skille mellom frittstående og tilknyttede borettslag. Uttrykket frittstående borettslag blir ikke definert i loven, men i § 1-3 utdypes det hva et tilknyttet lag er. Et frittstående borettslag er et lag som ikke har en vedtektsbestemt tilknytning, mens tilknyttede borettslag omfattes av de lagene som tilhører et boligbyggelag.

### 4.4.2 Rettslig råderett

Som en hovedregel fremkommer det av § 4-1 at kun fysiske personer kan være andelseier, og ingen kan eie flere andeler. Det er mulig å sette vilkår for å kunne bli en andelseier, men dette må vedtektsfestes og det må foreligge en saklig grunn. Kravet om at det må foreligge en saklig grunn er knyttet til innføringen av vilkåret. Dette fremkommer av paragrafens ordlyd. Saklig grunn er likevel også knyttet til opprettholdelse.

Dette fremkommer av § 4-4 andre punktum, og det må i tillegg bli godtatt av den andelseieren det gjelder. I praksis er det mest aktuelt å gjøre dette når borettslaget stiftes, da har stifteren mulighet til å sette de vilkår han ønsker, og også kombinere det med vedtektsveto, jf. § 7-12 nr. 1 (Wyller, 2009, s. 94). Av hovedregelen i § 4-1 finnes det likevel unntak. Borettslag skal som et utgangspunkt ha personlige andelseiere som benytter boenheten selv, loven åpner opp



for at enkelte organisasjoner kan eie inntil tiendeparten av andelene uavhengig av hva som er nedfelt i vedtektene.

#### 4.4.3 Faktisk råderett

Retten til å bo i en andel fremkommer av borettslagsloven § 5-1. Av paragrafen fremkommer det at hver andel gir en enerett til å bruke selve boenheten i borettslaget, og gir andelseieren rett til å benytte fellesareal til det de er tenkt eller vanlig brukt til. Dette er en eksklusiv bruksrett til leiligheten, mens det gis en mer begrenset rett til bruk av fellesarealer.

Dette tilsier at andelseieren står fritt til å benytte boenheten slik man ønsker, og har mulighet til å foreta endringer så fremt det ikke er i strid med vedtekter eller loven. Bruken må likevel ikke benyttes til annet enn som boenhet, jf. § 5-11 tredje ledd. Andelseieren har mulighet til å nekte andre tilgang til boenheten, både borettslaget og andre privatpersoner. Det er kun ved vedlikehold som reparasjoner eller utskiftning som andelseieren er nødt til å gi tilgang til boligen, jf. § 5-17 tredje ledd.

Det fremkommer av § 5-11 første ledd at andelseierne skal ta vare på både boligen og fellesarealer. Bruken av disse skal ikke være urimelig eller unødvendig, og heller ikke til skade eller ulemper for andre andelseiere. Innenfor boenheten er altså hovedregelen at andelseierne fritt kan benytte boenheten slik de ønsker. Fellesarealene som befinner seg innvendig og utvendig som ikke er en del av boenheten gir derimot begrenset råderett.

Disse områdene kan benyttes av andelseierne i fellesskap, og § 5-11 fjerde ledd åpner opp for at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelsleiligheter som ligger på bakkeplan har dermed ikke eksklusiv rett til å benytte seg av disse arealene til tross for at de ligger rett utenfor leiligheten. Det kan være naturlig at disse leilighetene benytter fellesarealet mer enn andre beboere i den forbindelse, men kan ikke nekte andre andelseiere å oppholde seg der. Styret kan sette regler og retningslinjer for bruk av fellesarealer. Dette er for å skape en ordening som tar hensyn til andre andelseiere, og for å skape et godt fellesskap i form av å bo tett på andre.

#### 4.4.4 Styringsorganer

Styringsorganene i et borettslag er først og fremst generalforsamlingen som det øverste organ, mens styret står for organisering og forvaltning av samvirkeforetaket.

#### 4.4.4.1 Styret

Det er kapittel 8 i borettslagsloven som regulerer reglene knyttet til styre. Det fremkommer av § 8-1 at alle borettslag skal ha et styre med minst tre medlemmer. En nærmere presisering av det enkeltes borettslagets styremedlemmer skal fremgå av vedtektene, jf. § 2-2 første ledd. Styremedlemmene skal velges på generalforsamlingen, og styrelederen skal velges særskilt, jf. § 8-1 første ledd.

Styret skal representere borettslaget utad, jf. § 8-16. Dette tilsier at styret har myndighet til å signere dokumenter i borettslagets navn, og forhandle på vegne av laget. Paragrafens første ledd fastsetter likevel at en slik fullmakt når som helst kan trekkes tilbake. Det fremkommer av tredje ledd at denne representasjonen ikke må overgå sin myndighet. Det er § 8-8 som regulerer styrets myndighet, og fremsetter to hovedregler; de skal lede virksomheten i samsvar med vedtekter, lover og vedtak som blir avgjort på generalforsamlingen, og avgjøre saker som ikke er begrenset av lov eller vedtekter.

§ 8-9 regulerer hvilke vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen, hvor punkt 3 setter krav om at *“Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om sal eller kjøp av fast eiendom”*. Styret har dermed ikke myndighet til å avsi vedtak når de kontaktes av grunnerverver vedrørende et delinngrep på borettslagets eiendom. Dette gjelder uavhengig av hvor stor transaksjonen er eller mindre grensejusteringer (Wyller, 2009, s. 197). Styret må få en fullmakt på generalforsamlingen til å foreta en prosess i tilknytning til kjøp eller salg av fast eiendom, herunder ved et grunnerverv.

#### 4.4.4.2 Generalforsamling

Kapittel 7 i borettslagsloven inneholder reglene for gjennomføring av generalforsamling. Hver andelseier har en stemme og hovedregelen er at når et vedtak er truffet på rett måte, må mindretallet bøye seg (Wyller, 2009, s. 170). Det skilles mellom ordinær og ekstraordinær generalforsamling i borettslagsloven. Den ordinære generalforsamlingen er pålagt å avholdes en gang i året, hvor enkelte saker som årsberetning og årsregnskap alltid skal behandles. Reglene knyttet til ordinær generalforsamling reguleres av § 7-4, hvor det fremkommer at *“Laget skal halde ordinær generalforsamling innan utgangen av juni kvart år”*.

En ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det som nødvendig, eller når revisor eller en tiendepart av andelseierne krever det, jf. § 7-5. Den ekstraordinære

generalforsamlingen kan kun behandle de sakene som er bakgrunnen for innkallelsen. Sett i lys av et eventuelt grunnverv vil dette tas opp som en egen sak på generalforsamlingen. Dersom den ordinære generalforsamlingen allerede er avholdt, kan styre innkalle til en ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken.

#### 4.4.5 Inhabilitet og myndighetsmisbruk

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen av en sak hvor vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse, jf. § 8-14. Wyller (2009, s. 192) beskriver en særinteresse slik: *“en interesse som ikke har den samme som laget”*. Denne regelen er for å ivareta andelseiernes interesser da de ikke er tilstede på styremøter. Det er styret som må avgjøre om et styremedlem anses som inhabil i behandlingen av en sak. Loven presiserer likevel ikke hvilken virkning det vil ha dersom et inhabilt styremedlem allerede har tatt del i behandlingen. Det må dermed vurderes konkret i den enkelte sak, og det må evalueres om dette har hatt innvirkning på beslutningen.

Det finnes en generalklausul om myndighetsmisbruk ved generalforsamlingen for å ivareta andelseiernes interesser. Denne fremkommer av § 7-13, og fastsetter regler om at et vedtak ikke kan gi enkelte andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget. Dette er for å ivareta likhetsprinsippet, og at ingen andelseiere skal bli forskjellsbehandlet. Dersom flertallet nyter godt av et vedtak på bekostning av andre andelseiere vil § 7-13 være gjeldende. I RT-1966-70 ble det vurdert at et vedtak må godtas dersom det fremstår som en saklig avgjørelse, og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til fordel for borettslaget. Et brudd på likhetsprinsippet vil derfor kunne foreligge når det ikke finnes en saklig grunn til å behandle noen andelseiere ulikt andre (Wyller, 2009, s.183).

#### 4.5 Eierseksjonsloven

Det er lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) som innehar bestemmelsene knyttet til eierseksjoner. Tidligere var det lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 som var gjeldende. Det ble innført en lovendring i tråd med samfunnsutviklingen, og ønsket om å skape en mer brukervennlig, systematisk og moderne lov (Prop. 39L, 2016-2017, s.8).

#### 4.5.1 Formål og definisjon

Formålet i loven fremgår av § 1: *“Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameier som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggere og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved senere drift”*. Før loven ble endret var det ingen bestemmelse som definerte formålet med eierseksjonsloven. Da opplevde departementet enkelte problemer med at det ikke gikk tydelig frem at loven både omhandler det offentlige og privatrettslige for brukerne.

Etter lovendringen gir formålsparagrafen en tydelig definisjon av loven omfatter. I lovens forarbeider fremkommer det at ved å beskrive formålet med eierseksjonsloven vil det synliggjøre alle de forskjellige interessene loven skal ivareta, samt gi uttrykk for lovens målsetninger (Prop. 39L, 2016-2017, s.145). I eierseksjonsloven § 4 finner vi bestemmelsen som inneholder lovens definisjoner. Der blir sentrale begreper definert for å skape en forståelse over lovens innhold. Bokstavene a til l forklarer relevante ord for å forstå sammenhengen i loven.

#### 4.5.2 Fellesareal

Av § 4 bokstav e i eierseksjonsloven fremkommer det at alt areal som ikke inngår i hoveddelen eller tilleggsdelen til en bruksenhet er fellesareal. Dette arealet kan benyttes av alle seksjonseierne, og disponeres i fellesskap.

Med andre ord har ikke seksjonseiere enerett til bruken av fellesareal, og kan derfor ikke nekte andre seksjonseiere å bruke det. § 7 annet ledd presiserer at i tillegg til vilkårene som er fremsatt i første ledd, må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Fellesareal kan benyttes til normal bruk og det de er beregnet til, jf. § 25 første ledd annet punktum. I de tilfeller hvor en enerett til fellesareal er et ønske fra en eller fler seksjonseiere, må det legges til seksjonen som en tilleggsdel. Det finnes imidlertid noen unntak i § 25 femte og sjette ledd. I denne paragrafen kan seksjonseiere få muligheten til enerett av fellesareal, men dette må nedfelles i vedtektene. Av § 49 første ledd kan det derfor fastsettes regler vedrørende bruken av fellesareal ved en flertallsavgjørelse.

#### 4.5.3 Rettslig råderett

Av § 25 i eierseksjonsloven finner vi seksjonseierens rett til å bruke både bruksenheten og fellesarealer. Av paragrafens første ledd fremkommer det at eier av seksjonen har enerett til bruksenheten, noe som også kommer til uttrykk i lovens § 4 bokstav a om eksklusiv bruksrett.

En slik eksklusiv bruksrett vil si at seksjonseierne både har faktisk råderett over seksjonen, og kan bruke den til hva de måtte ønske. Dette innebærer at seksjonseierne kan nekte andre personer å ha tilgang til den, og om andre kan benytte seksjonen. Når et seksjonert sameie blir opprettet, har den ansvarlige for opprettelsen mulighet til å sette de skranker den ønsker for eierseksjonene. Wyller skriver at etter et sameie er etablert og seksjonene solgt, er det opp til den enkelte sameier om han ønsker å godta at eventuelle den eventuelle rettslige råderetten blir begrenset (2009, s. 485).

På bakgrunn av dette burde reglene for den rettslige råderetten over eierseksjonene avgjøres før eiendommen blir seksjonert. Lovens § 7 første ledd bokstav g inneholder regelen om at det skal fastsettes et formål som bruksenheten både skal og kan brukes til, og dette må nedskrives i søknaden før seksjonering. Dette medfører at det settes begrensninger til hva en seksjon kan benyttes til, samt at en seksjonseier må forholde seg til hva dette formålet er begrenset til.

#### 4.5.4 Faktisk råderett

En seksjonseier har myndighet til å gjøre fysiske endringer innenfor boenheten, så lenge dette ikke er til ulempe for resten av seksjonseierne, jf. § 25. Dette tilsier at en seksjonseier kan forandre planløsning og gjøre de eventuelle endringene man ønsker. Bruken må likevel ikke være til ulempe for andre eiere, og seksjonen omfattes ofte av husordensregler og vedtekter for å forhindre at dette skjer.

Rådigheten er begrenset i den form av at seksjonseieren må ta hensyn til andre sameiere. Dette gjelder også råderetten over arealer som disponeres i fellesskap. Man har ikke mulighet til å nekte andre seksjonseiere å benytte fellesarealet. En seksjonseier har kun mulighet til å råde over utearealer dersom det inngår som en del av seksjonen, og det ikke er til ulempe for andre.

#### 4.5.5 Styringsorganer

Styringsorganene i et seksjonert sameie er først og fremst årsmøtet som det øverste organ, mens styret står for vedlikehold og drift av eiendommen, samt forvalte sameiets anliggende.

##### 4.5.5.1 Årsmøtet

Det er kapittel 6 i eierseksjonsloven som regulerer reglene knyttet til årsmøtet. Det ordinære årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni, jf. § 41. I dette møtet skal de behandle de sakene som er gitt i innkallingen. Et delinngrep vil dette falle under en av sakene som årsmøtet kan behandle, jf § 45. Dersom styret anser det som nødvendig kan de kalle inn til et ekstraordinært årsmøte.

Av § 42 fremkommer det at: *“Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet”*. I forbindelse med et delinngrep kan det være nødvendig å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å avklare fullmakter eller beslutninger dersom det ordinære allerede er avholdt innen utgangen av juni.

Det er imidlertid begrensninger i årsmøtets myndighet. En av begrensningene er at det krever et to- tredjedels flertall ved beslutninger som omhandler salg og kjøp av fast eiendom. Når en grunnerverver tar kontakt med sameiet vedrørende et delinngrep, vil det dermed kreve et to- tredjedels flertall både ved tilegnelse av fullmakt til å forhandle, samt å ta en endelig beslutning.

##### 4.5.5.2 Styret

Det er kapittel 7 i eierseksjonsloven som regulerer reglene knyttet til styret. Styret har anledning til å ta beslutninger på vegne av seksjonssameiet, men har likevel begrensninger i form av hva slags beslutninger som kan tas. Det fremkommer av § 58 første ledd at: *“Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle”*. Dette tilsier at styret ikke kan ta beslutninger om kjøp eller salg av eiendom, da dette krever et to- tredjedels flertall.

§ 60 regulerer styrets adgang til å representere seksjonseierne. Av første ledd fremkommer det: *“Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. (...) Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap”*. Styret har dermed mulighet til å representere seksjonseierne ved et delinngrep, men det må likevel foreligge en fullmakt som gir de adgang til dette.

#### 4.5.6 Inhabilitet og mindretallsvern

Eierseksjonslovens § 59 innehar regler knyttet til inhabilitet for styremedlemmer: *“Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i”*. Denne paragrafen er ment for å ivareta seksjonseierens interesser i styremøter, og hindrer styremedlemmer å påvirke avgjørelser som kan gi det enkelte styremedlemmet en personlig eller økonomisk fordel.

Det finnes også regler for å ivareta seksjonseierens interesser på årsmøter. Beslutninger på årsmøtet knyttet til salg av fast eiendom krever minst to- tredjedels flertall av stemmene, jf. § 49. En slik organisering av myndigheten til det seksjonerte sameiet må ivareta interessene til alle seksjonseiere, og beskytte et eventuelt mindretall mot urettmessige avgjørelser. § 40 regulerer mindretallsvern på årsmøtet: *“Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning”*.

Ved et delinngrep på sameiets eiendom kan derfor i utgangspunktet ikke en flertallsbeslutning gi andre seksjonseiere en urimelig fordel på andres bekostning. Det fremkommer imidlertid ikke av loven hva som regnes som en urimelig fordel, eller hvordan dette skal vurderes.

#### 4.6 Oveigningsloven

Når det skal erverves grunn til fordel for et tiltak må det være hjemlet i lov. I tilfeller ved ekspropriasjon er det oveigningsloven som inneholder reglene for gjennomføringen.

Av lovens § 1 fremkommer det hva som anses som en ekspropriasjon: «*Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eigedomsretten til fast eigedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eigedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigedom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eigedomen på ein viss måte*».

Det er dermed mulig å ekspropriere både grunn og bruksrett som kan gjøre seg gjeldende ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. § 2 oppstiller en liste med en rekke tiltak som kan gi grunnlag for ekspropriasjon. Det mest vanlige tiltakene som er listet opp i denne paragrafen som kan ramme borettslag og seksjonerte sameier er jernbanevei, sporvei, bilrutedrift og kommunale tiltak. Det må foretas en interesseavveining for å få mulighet til å gjennomføre en ekspropriasjon, da paragrafen fremsetter et vilkår om at inngrepet må *“tvillaust er til meir gagn enn skade”*.

Private aktørers adgang til å kunne ekspropriere grunn er regulert av § 3. Der fremkommer det at andre aktører enn staten og kommuner ikke kan gjøre inngrep etter § 2 uten at Kongen i riksråd har gitt regler om noe annet. Det gis likevel en åpning for at Kongen kan gi departementet fullmakt til å gi samtykke til ekspropriasjon, jf. § 5. For at private aktører skal få tillatelse til å gjennomføre et ekspropriasjonsvedtak må det dermed foreligge et vedtak, og det må sendes en søknad for å få tillatelse, jf. § 11.

## **5. RETTSPRAKSIS**

### **5.1 Innledning**

I dette kapitlet vil en del av oppgavens empiri presenteres. Som tidligere nevnt foreligger det svært lite rettspraksis innenfor dette temaet. Sakene som gjennomgås i dette kapitlet er relevante for oppgavens hovedproblemstilling, og diskuterer ulike momenter som senere vil benyttes i den juridiske drøftelsen i kapittel 6, samt den samlede drøftelsen opp mot hovedproblemstillingen i kapittel 8.



## 5.2 LB-2015-140779

*Dommen er relevant for oppgavens problemstilling da den tar for seg spørsmålet knyttet til erstatning for grunnavståelse og ulempeerstatning for berørte seksjonseiere på bakgrunn av tiltakets virkninger.*

Saken omhandler et overskjønn ved fastsettelse av erstatning for grunnerverv og midlertidig bruk av areal i forbindelse med anlegg av gang- og sykkelvei langs Ring 3 i Oslo. Opprinnelig berørte tiltaket 13 eiendommer langs veien mellom Vinderen og Gaustad.

Sameiet hadde 27 boligseksjoner, hvor kun uteområdene og inngangspartiet var vendt mot Ring 3. Sakens kjerne var et delinngrep av uteområdet til sameiet som lå langs Ring 3.

I Borgarting lagmannsrett anførte Staten v/ Samferdselsdepartementet at det arealet som skulle avstås ikke hadde noen selvstendig salgsverdi, men utgjør en stripe av en allerede bebygd eiendom. De mente dermed at erstatningen for inngrepet skulle fastsettes etter differanseprinsippet. Arealet som skulle avstås var den delen av eiendommen som var mest utsatt for støy, og eiendommen ble bygd etter at Ring 3 var etablert som en hovedfartsåre. Arealet har dermed alltid vært støyutsatt.

Sameiet Borgenveien 66 anførte at det ikke var uenighet om at erstatningen skulle utmåles etter differanseprinsippet, og det er verdireduksjonen på eiendommen etter etableringen av gang- og sykkelveien som skal erstattes. De påpekte at sentrale elementer i denne vurderingen er at uteoppholdsarealet til sameiet hadde minket betraktelig, og at eiendommen ikke hadde uteareal på andre siden av bygget. Sameiet mente at anlegg av gang- og sykkelvei så tett innpå utearealet medførte ulemper i form av innsyn og økt trafikk langs eiendommen. De anførte videre at etter vegetasjonen ble fjernet har det medført mer støy fra trafikken, et mindre skjermet uteoppholdsareal, samt at det er forventet betraktelig mer støv. Summen av disse elementer bidrar til å redusere eiendommens verdi, og at leilighetene er mindre attraktive.

Lagmannsretten bemerket at erstatningen skal utmåles ut ifra differanseprinsippet. De påpeker at nærheten til Ring 3 alltid har vært en minus, og vil fortsatt være det uavhengig av anleggelsen av den nye gang- og sykkelveien. Eiendommen fremstår i dag som fullt utbygd, og har ikke tapt utbyggingsmulighet på grunn av tiltaket. Før tiltaket ble satt i gang hadde det avståtte utearealet en høytvoksende og frodig vegetasjon, og lagmannsretten bemerker at dette

utvilsomt hadde en skjermende virkning mot Ring 3. I vurderingen av økt støv på bakgrunn av gang- og sykkelveien anser ikke lagmannsretten dette som sentralt. Anlegget i seg selv ville ikke medføre økt støv, og veitrafikken er dekket bak støyskjermen som tidligere. De vurderte at en ny beplantning mot gang- og sykkelveien uansett ville kompensere skjermvirkningen.

Lagmannsretten anfører videre at det i all hovedsak dreier seg om areal som har vært benyttet til vegetasjon, og ikke mulig oppholdsareal. Lagmannsretten vurderer at reduksjonen av utearealet har liten betydning for eiendommens verdi. Erstatningen ble derfor først og fremst satt ut fra utgiftene ved etablering av ny beplantning og andre kompensierende tiltak i rimelig omfang. Det ble i tillegg gitt et påslag for en viss reduksjon av verdi som følge av det reduserte arealet til sameiet. På bakgrunn av dette kom lagmannsretten frem til at en samlet erstatning til sameiet på 600 000,- ville gi full kompensasjon som både verditap på eiendommen, samt erstatning for avbøtende tiltak.

#### Dommens betydning for hovedproblemstillingen:

Saken behandler spørsmålet knyttet til de ulemper som tiltaket medfører for eiendommens seksjoner. Sameiet anførte at tiltaket ville medføre ulemper i form av innsyn og økt trafikk, støy og støv. De mente at summen av disse elementene bidrar til å redusere eiendommens verdi, og at leilighetene er mindre attraktive. Det sentrale i denne saken er at det seksjonerte sameiet mener det skal tilkjennes erstatning til sameiet i sin helhet for verdireduksjon for eiendommen, og ikke de enkelte leilighetene. Det nevnes ingenting om seksjonseierne skal ta del i denne eventuelle erstatningstilkjennelsen, kun at leilighetene i seg selv vil bli mindre attraktive. Det ble i denne saken tilkjent 600 000,- til sameiet for både verditap og avbøtende tiltak. Det fremkommer imidlertid ikke av dommen hvordan dette ble fordelt innad i sameiet.

### 5.3 LB-2018-160583

*Dommen er relevant for oppgavens problemstilling da den tar for seg spørsmålet knyttet til erstatning for ulempeerstatning for berørte seksjonseiere på bakgrunn av tiltakets virkning.*

Saken omhandlet et overskjønn som gikk ut på fastsettelse av erstatning for avståelse av grunn i forbindelse med anleggelse av gang- og sykkelvei i Bærum kommune. Boligsameiet Riiser Larsens Vei 15 måtte avstå 135 kvm for anleggelsen av tiltaket, og består totalt av en

boligblokk med 18 leiligheter. Disse 18 leilighetene er fordelt på 3 etasjer, med 6 i hver.

Det fremkommer at avståelsen av arealet i seg selv ikke gir grunnlag for erstatning da det verken har vært i bruk fra sameiernes side, eller har hatt noen funksjon for sameiet. Det essensielle i denne saken er at Boligsameiet Riiser Larsens Vei 15 krever erstatning for etableringen av støttemuren som nærføringsulempe. Langs eiendommens grense i nord skal det derimot etableres en mur mellom boligblokken og veien. Muren vil bli liggende rundt 5-6 m fra bebyggelsen, og høyden vil nå halvveis opp til vinduene til beboerne i andre etasje.

Statens vegvesen anfører at dette dreier seg om en alminnelig ulempe etter orl § 8, og at denne tålegrensen ikke er overskredet, jf. naboloven § 2. De bemerker at allmenne ulemper i alminnelighet ikke gir grunnlag for erstatning, og at nærføringsulemper ikke kan anses som særulemper. De viser til at eiendommen ligger inntil en stor trafikkåre som det lenge har vært kjent at skulle utvides. De anfører derfor at en eventuell erstatning må begrunnes etter § 2 fjerde ledd i naboloven, da muren ikke anses å overstige tålegrensen. Dette begrunnes i at murens øverste del vil bestå av et rekkverk som slipper inn lys, og at hele muren vil være dekket av klatreplanter. De anser ikke at tiltaket vil medføre at bygningens kvaliteter og beboernes bruk av denne vil bli forringet.

De saksøkte derimot, Riiser Larsens Vei 15 Boligsameie, anfører at det foreligger erstatning for særulemper etter orl § 8. De påpeker at veggen vil være 5-7 meter høy, og anmoder at muren vil påføre gjenværende eiendom en ulempe. Til tross for at rekkverket øverst på muren vil slippe inn lys, er muren i stor grad mørkleggende. I tillegg vil syklistene og gående ha innsyn inn på soverom og kjøkken i leilighetene etter tiltaket er etablert. De påpeker at muren ikke vil være en allmenn ulempe som vil ramme alle eiendommene langs veien, men at de befinner seg i en spesiell situasjon på bakgrunn av beliggenheten til muren.

De viser til at naboloven § 2 fjerde ledd er overskredet, da dette er en *“monaleg forverring av brukstilhøva”*. Leilighetene kan benyttes som tidligere, men har nå en vesentlig forverring av utsikts- og lysforhold. De anmoder videre at det vil ha stor betydning for salgsverdien av de rammede leilighetene. Det vil bli en skjev fordeling av ulemper for de som bor i boligblokken, da kun enkelte må bære vesentlige ulemper- mens et stort flertall får nytte og glede av anlegget.

Lagmannsretten er ikke enig i sameiets anførsel om at ulempen skyldes at det er avstått grunn. De vurderer at det først og fremst er muren som er årsaken til ulempen, ikke grunnavståelsen. De konkluderer derfor med at dette er ulemper som må anses som en nærføringsulempe eller tiltaksulempe, og at erstatningsspørsmålet derfor må vurderes ut ifra nabolovens regler. Spørsmålet som lagmannsretten må ta stilling til er dermed om muren har ført til en vesentlig forverring av bruksforholdene som rammer en avgrenset krets av personer.

De bemerker at rommene som ligger på baksiden av bygget vendt mot muren, hadde dårlige lysforhold fra før, men muren vil medføre ytterligere konsekvenser for lysinnslipp. De påpeker videre at enkelte av leilighetene hadde kjøkken vendt ut mot muren, noe som medfører at Statens vegvesens anførsel om at det kun var soverom ikke stemmer. Det må tas stilling til om disse ulempene anses å overstige tålegrensen i naboloven § 2 fjerde ledd.

Tanken bak bestemmelsen var å skape en sikkerhetsventil for tilfeller hvor skjev fordeling av ulemper og skader var gjeldende, slik at en mindre krets av skadelidte fikk vesentlige ulemper fra en virksomhet som et betydelig flertall vil ha glede og nytte av. De viser til at formålet med naboloven § 2 fjerde ledd må være aktuelle på to plan. Det ene er kompensasjon for skjev fordeling av byrder i det berørte område, og det andre er kompensasjon for skjevhet i form av at en avgrenset krets blir rammet av en byrde som et flertall i samfunnet får nytte av.

Lagmannsretten kan ikke si seg enig i Statens vegvesens anførsel om at andre eiendommer langs muren blir påvirket på samme måte. Virkningene til de andre eiendommene som rammes av muren er langt mindre grunnet avstanden og høydeforskjellene mellom muren og blokkene. Etter å ha gjennomgått tegninger fra arkitekten for anlegget ser lagmannsretten at muren varierer i høyde fra bakkeplan, men vil gjennomgående være rundt 6 meter høy foran bebyggelsen. Dette medfører at leilighetene i første etasje vil ha utsikt fra kjøkkenet rett inn i en massiv murvegg som ligger ca. 6-7 m unna vinduet.

Retten vurderer derfor at ulempen må anses som en vesentlig forverring av bruksforholdene for bruken av de oppholdsrommene som er vendt ut mot muren. Lagmannsretten kom i denne saken frem til at det skal utmåles en erstatning på 150 000,- til 2-roms leiligheter i første etasje, mens for 2-roms leiligheter i andre etasje skal det utmåles en erstatning på 100 000,-. Videre skal 3-roms leilighetene i første ha erstatning på 300 000,-, mens 3-roms leilighetene i

andre etasje skal ha 200 000,-. Verditap opp til tålegrensen ble hensyntatt, og var ikke en del av erstatningen.

#### Dommens betydning for hovedproblemstillingen:

Det relevante i denne saken for oppgavens undersøkelser var at sameiet krevde erstatning for etablering av støttemuren som nærføringsulempe. Sameiet anmodet at tiltaket vil ha stor betydning for salgsverdien av de rammede leilighetene. Det vil bli en skjev fordeling av ulemper for de som bor i boligblokken, da kun enkelte må bære vesentlige ulemper- mens et stort flertall får nytte og glede av anlegget.

Dette er svært essensielt i sammenheng med oppgavens hovedproblemstilling. Sameiet representerer seksjonseierne interesser i denne saken, og ser på verdireduksjonen knyttet til leilighetene- ikke verdireduksjonen til eiendommen sådan. Lagmannsretten spesifiserte i denne saken hvor mye som skulle tilkjennes til de berørte partene etasjevis, basert på hvor påvirket de blir av muren. Det fremkom imidlertid ikke om erstatningen ble utbetalt til sameiet på vegne av beboerne, eller om erstatningen ble direkte utbetalt til disse.

#### 5.4 RG-1972-513

*Dommen er relevant for oppgavens problemstilling da den tar for seg spørsmålet knyttet til erstatning for grunnavståelse og ulempeerstatning for berørte andelseiere på bakgrunn av tiltakets virkninger.*

Saken omhandlet et overskjønn om erstatning til tre forskjellige borettslag i forbindelse med utvidelse av vei i Oslo. Grunneier av de tre eiendommene som angikk overskjønnet var Oslo kommune, men disse var bortfestet på langsiktige festekontrakter til tre borettslag som var tilsluttet OBOS. Eiendommene består av blokkbebyggelse på henholdsvis to til fire etasjer. De tre saksøkte borettslagene anførte ulike påstander vedrørende erstatning.

Teisen Vest Borettslag nedla påstand om at de skulle tilkjennes erstatning for alle ulemper og tap som følge av ekspropriasjonen. Dette omhandler erstatning for omkostninger til opparbeidelse av forhage, tap av skjermtrær, nytt gjerde mot Tvetenveien og for verdiforringelse på enkelte av leilighetene grunnet ulemper som støv, støy, luftforurensning og annen sjenanse. Det fremkommer videre at borettslaget ønsker at erstatningen skal

tilkjennes borettslaget i fellesskap, men at skjønnsretten samtidig angir hvordan erstatningen skal fordeles til de berørte andelseierne.

Teisen borettslag la ned følgende påstander; erstatning for omkostninger til opparbeidelse av forhage, tap av skjermtrær, nytt gjerde mot Tvetenveien og erstatning for verdiforringelse for enkelte leiligheter pga. veiens nærhet og de økende ulemper ved støv, støy, luftforurensning og annen sjenanse. De ønsket også at erstatningen tilkjennes borettslaget på vegne av andelseierne, men at skjønnsretten angir hvordan erstatningen skulle fordeles på de berørte andelseierne. I tillegg har de anført at andelseierne skal ha erstatning for ekstra ulemper i anleggstiden ved opparbeidelse av bro over Store Ringvei, samt Tvetenveiens fortau med undergang, anleggstrafikk, støy, sprengning og støv.

Teisenløkka Borettslag anførte også at de skulle ha erstatning for opparbeidelse av forhage, nytt gjerde mot Tvetenveien, og erstatning for verdiforringelse for enkelte andelseiere pga. veiens nærhet, økende ulemper for støv, støy, luftforurensning og annen sjenanse. I den forbindelse anførte de at *“Erstatningen tilkjennes borettslaget på vegne av borettslaverne, samtidig som skjønnsretten angir hvorledes erstatningssummen skal fordeles til de borettslaverne som blir berørt”*.

Overskjønnsretten vurderer arealene som en del av et nødvendig og naturlig bomiljø, og ved at en del av arealene blir anlagt til vei, må anlegget bruksmessig sett forringes. Retten mener saksøktens krav om erstatning for omkostninger knyttet til opparbeidelsen av grøntarealene ikke kan gjøres til gjenstand for særskilt erstatning. De kommer med dette frem til at erstatningene for de tre borettslagenes tap av grunn slik;

Teisen Vest Borettslag (takst 15): 14 000,-

Teisen Borettslag (takst 22): 30 000,-

Teisenløkka Borettslag (takst 24): 2 000,-

Overskjønnsretten vurderer videre at det foreligger et rettslig grunnlag for erstatning knyttet til tap av skjermtrær i dette tilfellet, da trafikkutviklingen i dette området ikke kan ses å ha foregått annerledes enn andre steder i Oslo. Kravet ble ikke tatt til følge.

De tre borettslagene fremmet krav om ulempeerstatning for veiens nærhet, og de ulemper dette medfører. Overskjønnsretten finner ikke grunnlag for å tilkjenne borettslagene erstatning

for ulemper ved støv, støy eller luftforurensning. De bemerker at til tross for at trafikken på Tvetenveien er betydelig, skiller ikke denne veien seg fra andre trafikårer i Oslo som berører bebyggelse. Det er naturlig at beboerne selv anser at leilighetene har blitt verdiforringet pga. trafikken, men utenforstående som er vant til sterk trafikk vil ikke se leilighetene som mindreverdige. De anser ikke tålegrensen som oversteget i dette tilfellet. Det er derfor kun utbetalt erstatning til borettslagene for avståtte arealer til utvidelse av Tvetenveien i denne saken.

#### Dommens betydning for problemstillingen:

I denne saken fremmet de tre borettslagene krav om ulempeerstatning for veiens nærhet, og de ulemper dette medfører på vegne av andelseierne. Alle borettslagene anmodet særskilt at erstatningen knyttet til ulemper skulle tilkjennes borettslaget på vegne av andelseierne. Videre ønsket de at skjønnsretten skulle angi hvordan erstatningen skulle fordeles på de berørte andelseierne. Dette er svært sentralt for oppgavens videre drøftelse, da borettslagene representerer andelseierne som ikke har anledning til å ivareta egne interesser i saken. Overskjønnsretten mente ikke at det forelå krav på erstatning for ulemper, og det ble derfor ikke drøftet ytterligere i dommen. Det ville imidlertid vært interessant å se utfallet av en eventuell fordeling dersom kravet hadde blitt tatt til følge på bakgrunn av hva oppgaven ønsker å undersøke.

#### 5.5 RT- 2013-1508

*Denne saken er avsagt etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Dommen er sentral for oppgavens problemstilling da den behandler spørsmålet der et mindretall i et seksjonert sameie blir rammet av en flertallsavgjørelse på årsmøtet.*

Bakgrunnen for tvisten var uenighet ved betalingen for reparasjon av heisanlegget som ca. 60% av sameiet hadde tilgang til. Sameiet Gregers Grams vei består av 46 boligseksjoner fordelt på syv boligblokker. I fire av disse blokkene som består av fire etasjer ble det anlagt heis, mens i de tre resterende blokkene på tre etasjer ble det ikke gjort det. I forbindelse med en brann i det elektriske anlegget i en av blokkene i 2008, ble det besluttet av styret at heisen skulle repareres. På sameiermøtet som ble holdt den 05. mars 2009 ble det med et knapt flertall med 18 mot 15 stemmer vedtatt at sameierne skulle betale 450 000,- etter

sameiebrøken til denne heisreparasjonen.

Mindretallet i denne avgjørelsen bestod av sameierne som bodde i blokkene uten heis. En av sameierne som bodde i blokk uten heis motsatte seg å betale beløpet, og sameiet gikk dermed til sak for å kreve inn hans andel av innbetalingen. Sameieren som fremmet motkrav mente at han ikke skulle holdes ansvarlig for en investering til drift av heiser som ikke han hadde nytte av. De fleste av sameierne i de tre blokkene uten heis tiltrådte motkravet, som således ble fremmet av totalt 19 sameiere fordelt på 16 eierseksjoner.

Sameieren anfører at vedtaket om fordeling etter sameiebrøk er under hver omstendighet i strid med § 32 i eierseksjonsloven, og at tingrettens vedtak burde stadfestes. Ankemotparten, Boligsameiet Gregers Grams vei, mener imidlertid at anken skal forkastes. De anfører at kostnadene ved drift og vedlikehold av heisene var kjent da den gjeldende fordelingsnøkkelen var etablert, og hovedregelen må derfor følges. Sameiet har lenge praktisert fordeling etter sameiebrøk, og mener vilkårene for å anvende unntaksbestemmelsen i § 23 ikke er oppfylt.

Høyesterett må vurdere om alle sameiere i Sameiet Gregers Grams vei må dekke vedlikeholde- og driftskostnader knyttet til heis etter sameiebrøken, eller om de tre blokkene uten heis skal slippe å bidra. Siden sameiet ble etablert på 1970-tallet har alle kostnader blitt fordelt etter sameiebrøken. Det fremgår av sameiets vedtekter at de ikke har en annen fordeling enn dette, jf. § 23 andre ledd.

Det må derfor vurderes om dette angår "*særlige grunner*" som tilsier at kostnadene ved vedlikehold og drift av heisen bør fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. De legger til grunn at unntaksregelen i § 23 må tolkes snevert, og at under forarbeidene til nåværende lov ble det lagt særlig vekt på at fordeling av kostnader etter nytte ville kunne skape konflikter. De bemerker videre at unntaksregelen i all hovedsak kun skal benyttes der det er snakk om kostnader ved nye tiltak. Det er nevnt spesifikt i forarbeidene at ved nyinstallasjon av heiser kan sameiere som bor i en annen bygning være nødt til å bære driftsutgiftene.

Høyesterett kan ikke se at det foreligger grunnlag til å gjøre unntak fra hovedregelen om at kostnader skal bæres etter sameiebrøken. Det bemerkes at de ankende partene riktignok ikke har noe nytte av heisene, og at de forestående reparasjonene og utskiftningene medfører relativt store kostnader. De påpeker at dersom det hadde vært snakk om nyinstallasjon av



heiser ville det vært naturlig å bruke unntaksregelen, men det er ikke det som saken omhandler. For denne typen kostnader skal det mye til for å benytte unntaksregelen i § 23 for dekning etter sameiebrøk.

Det blir nevnt at sameierne i første etasje i de blokkene som har heis heller ikke vil ha nytte av denne, og det kan være vanskelig å si at disse eierne vil stå i en annen stilling enn de ankende parter. Nåværende vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til heisene har blitt dekket gjennom felleskostnadene etter sameiebrøken. Til tross for at denne praksisen ikke uten videre er avgjørende, blir den likevel relevant i vurderingen om det foreligger en “særlig grunn”. Høyesterett kan ikke se at det foreligger et grunnlag for en revisjon etter § 32. Anken er derfor ikke ført frem, men de bemerker at saken har reist prinsipielle og vanskelige rettsspørsmål.

#### Dommens betydning for problemstillingen:

Denne dommen er svært sentral i vurderingen av mindretallsvern ved en flertallsavgjørelse. Denne saken stiller spørsmål rundt vern av seksjonseiere som er i mindretall ved et vedtak som medfører en ulempe for disse beboerne. Vurderingene som gjøres rundt ordlyden “*særlige grunner*” i § 23 er nyttige i den videre drøftelsen, samt betydningen av tidligere praktisering av fordeling av kostnader og innholdet i vedtektene. Denne dommen gir en indikasjon for hvilke vurderinger som kan være aktuelle ved et delinngrep av borettslag eller seksjonerte sameier dersom mindretallet blir overkjørt av en flertallsavgjørelse.

## **6. JURIDISK DRØFTELSE**

### **6.1 Innledning**

I dette kapitlet vil jeg drøfte den juridiske gjennomgangen opp mot delproblemstilling 1. Utgangspunktet i denne drøftelsen er i stor del basert på egne oppdagelser etter gjennomgangen av de overordnede rammene som ble gjennomgått i kapittel 3, samt den juridiske analysen i kapittel 4 og den gjennomgatte rettspraksisen i kapittel 5. Enkelte situasjoner som problematiseres i dette kapitlet er inspirert fra respondentenes svar under intervjuene. Drøftelsen som finner sted i dette kapitlet vil senere besvare hovedproblemstillingen i kapittel 8.

## 6.2 utfordringer knyttet til grunnavståelse

Når det skal erverves grunn til et tiltak er det viktig å avklare hvem som eier grunnen, og hvem som må avstå arealet. I borettslag og seksjonerte sameier kan et delinngrep ofte omfatte fellesareal eller et areal med eksklusive bruksretter som beboere har rettslig råderett over. Det må derfor avklares hvem som eier eller har rettigheter til arealet før grunnervvervsprosessen kan starte. Dersom det er uenighet mellom beboerne om hvem som eier grunnen eller har rettigheter til arealet kan dette føre til en tidskrevende prosess.

I de gjennomgåtte rettsavgjørelsene har ikke dette vært tema. Redegjørelsen i kapittel 6.2.1 og 6.2.2 i det følgende er derfor av generell karakter og basert på andre rettskilder.

### 6.2.1 Grunnavståelse ved borettslag

Hovedregelen om borettslag fremkommer av brl § 5-1, og viser til at andelseiere har enerett til sin boenhet og en sameierrett til fellesarealene. Likevel er det ikke uvanlig med en ordning hvor enkelte andelseiere har eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene ute. Dette er vanligvis boenhetene som ligger i 1. etasje, og har mulighet til å disponere et mindre uteareal som ligger utenfor sin boenhet.

Som en hovedregel er en ordning hvor enkelte andelseiere har en enerett til uteområde på bekostning av resterende andelseiere ikke tillatt. Det finnes ingen bestemmelser i borettslagsloven som åpner for etablering av slike ordninger, men i utgangspunktet kan generalforsamlingen gjennomføre vedtak som kan gi beboere rettslig råderett til et område så lenge det ikke strider mot § 7-13. Bestemmelsen viser til likhetsprinsippet, og at ordningene ikke må medføre urimelig forskjellsbehandling.

En utfordring knyttet til dette er dersom slike ordninger av eksklusive bruksretter ikke blir vedtektsfestet eller tinglyst. Dette kan ha bakgrunn i uvitenhet fra både andelseier og borettslag, men kan ha mye å si ved et delinngrep som berører arealet. Dersom det ikke foreligger en godkjennelse fra generalforsamlingen for bruken av arealet som sitt eget, kan dette medføre at erstatningen tilkjennes borettslaget som fellesareal.

### 6.2.2 Grunnavståelse ved seksjonerte sameier

I likhet med borettslag er areal som ikke inngår i hoveddelen eller tilleggsdelen til en bruksenhet fellesareal, jf. § 4 bokstav e i eierseksjonsloven. Selve utgangspunktet er dermed

at ingen kan ha en eksklusiv bruksrett til å benytte areal som sitt eget dersom det ikke tilhører seksjonen. Det er likevel unntak fra dette i eierseksjonsloven. Det kan foreligge individuelle forhold i et eierseksjonssameie som fører til at en seksjon har enerett på et areal.

Av § 25 femte ledd fremkommer det at en seksjonseier kan ha enerett til enkelte deler av et fellesareal i inntil 30 år. Dette gir dermed en midlertidig bruksrett. Dersom et delinngrep berører en del av et areal som tilhører en eierseksjon må dette være vedtektsfestet, noe som tilsier at det må ha blitt vedtatt i årsmøtet med to-tredjedels flertall. Dersom en seksjonseier benytter arealet som sitt eget, men det ikke er blitt festet i vedtektene eller er blitt reseksjonert som tilleggsdel, kan det være eierseksjonssameiet som blir tilkjent erstatning ved et delinngrep. Flere sameier ble etablert før boligsameier ble regulert som eierseksjoner, og da hadde flere vedtatt eller avtalt at enkelte sameiere hadde eneretten til deler av fellesarealene.

Privatrettslige avtaler som innebærer enerett til bruk av fellesarealer har blitt vurdert på bakgrunn av hva som er avtalt, partene sin forståelse av forholdet og hvordan bruken har vært gjennom årenes løp. Dersom det er uenighet mellom seksjonseierne om hvem som har rettighet til arealet kan det skape utfordringer for prosessen rundt grunnavståelsen. I LB-2006-27579 ble det lagt frem påstand fra to sameiere om eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplasser på sameiets fellesareal. Disse sameierne hadde inngått avtaler med utbygger etter at de kjøpte seksjonene om eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene, og har gjennom en lengre praksis benyttet seg av disse.

Lagmannsretten konkluderte i denne saken med at en utbygger ikke har kompetanse til å inngå en slik avtale, med mindre han gjør det før han selger de andre seksjonene. Lagmannsretten legger videre til grunn at det har dreid seg om tålt bruk da ingen andre sameiere har hatt ønske om å parkere der. Anførselen om eksklusiv bruksrett som følge av fast og etablert praksis kan dermed ikke føre frem, og lagmannsrettens domsslutning konkluderte med at sameierne ikke har en eksklusiv bruksrett på sameiets fellesareal.

I saker som involverer borettslag og seksjonerte sameier hvor det er flere som hevder faktisk råderett til arealet, vil det være nødvendig å foreta en helhetlig vurdering. Det er svært sentralt for grunnerververen hvem som står som grunneier eller har rettigheter til arealet slik at de vet hvilke personer de skal forhandle med. I HR-2011-2353-A var det strid om eiendomsretten til et garasjeanlegg som ble disponert av sameiet som fellesareal. Den tidligere grunneieren, som

opprinnelig hadde seksjonert eiendommen, stod fortsatt formelt sett som eier av grunnen. Bakgrunnen for dette var at garasjene som var en del av fellesarealene ikke var overdratt fra den tidligere eieren, til tross for at eierseksjonen formelt sett hadde rettigheter til garasjen. Slike formaliteter må være avklarte før et delinngrep kan gjennomføres.

### 6.3 Utfordringer knyttet til erstatningsgrunnlag

Pedersen et al. (1990, s. 167) forklarer at «*Det må understrekes at det er et rettslig og ikke økonomisk spørsmål å klarlegge hva som er det økonomiske tap*». Grunneier har rett på erstatning for grunnavståelse og eventuelle ulemper når det erverves grunn, jf. § 3 i ekspropriasjonerstatningsloven. Dette blir også ivaretatt gjennom Grunnloven § 105. Fellesskapet sitt tap vil imidlertid være knyttet til eiendommens verdi før og etter inngrepet. Dette skiller seg fra det tap den enkelte beboer kan bli påført. I den forbindelse kan det oppstå enkelte utfordringer i prosessen knyttet til erstatning ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier.

Av § 3 i ekspropriasjonerstatningsloven fremkommer det at grunneier skal ha erstatning for grunnavståelse. Når det gjennomføres et delinngrep som berører et borettslag eller seksjonert sameie er det imidlertid ikke kun en grunneier involvert, det er mange som eier arealet i fellesskap. Utfordringer knyttet til partsstillingen er drøftet i punkt 6.4, men vil ha en påfølgende sammenheng med erstatningsspørsmålet.

Det kan stilles spørsmål om riktige personer får tilkjent erstatning ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Delinngrep omfatter ofte fellesareal, og dette eies av andelseierne og seksjonseierne i fellesskap. I utgangspunktet vil erstatning knyttet til grunnavståelse tilkjennes borettslaget eller sameiet, med mindre arealene innehar spesielle avtaler knyttet til den enkelte andelseier eller seksjonseier. Slike avtaler som gir bruksrett til et areal som avstås kan medføre erstatning for den enkelte eier, og ble drøftet nærmere under punkt 6.2.

I flere tilfeller kan enkelte andelseiere eller seksjonseiere bli betydelig berørt av et tiltak til tross for at grunnen som avstås eies i fellesskap. Ekspropriasjonerstatningsloven § 8 går nærmere inn på retten til erstatning for ulemper på resteiendommen etter et delinngrep. Når det gjennomføres minnelige avtaler er det grunnerverver som vurderer om det skal tilkjennes

erstatning for ulemper tiltaket medfører til andelseiere eller seksjonseiere. Dette kan være en utfordrende vurdering for grunnerverver i slike tilfeller da det ikke kun er en eier som kan være rammet, men et flertall med beboere. Likevel skal ikke dette være avgjørende for vurderingen, og alle grunneiere uansett eierform skal likestilles.

En grunnerverver må vurdere om tålegrensen er overskredet jf. § 2 i naboloven dersom det skal tilkjennes erstatning for ulemper ved et tiltak. I LB-2018-160583 mente grunnerverver at muren ikke medførte store endringer i lysforhold til leilighetene, og viste til at eiendommen lå inntil en stor trafikkåre som det lenge har vært kjent at skulle utvides. Til tross for at andelseierne har vært klar over at veien skulle utvides, vil ikke dette nødvendigvis bety at de regnet med å få en 6 meter høy mur foran vinduene sine som mørklegger rommene i leilighetene.

De anførte derfor at det ikke forelå krav på erstatning da tålegrensen ikke var overskredet. Det kan stilles spørsmål om dette ville vært tilfellet dersom det ikke var et borettslag som fikk en høy mur 7 meter unna bebyggelsen, men et bolighus. Ville grunnerverver stilt seg annerledes til vurderingen? Naboloven § 2 fjerde ledd regulerer de tilfellene hvor et tiltak er forventet etter forholdene, men som medfører en vesentlig forverring av bruksforholdene.

Lagmannsretten la til grunn i LB-2018-160583 at formålet med naboloven § 2 fjerde ledd er aktuelle på to plan. I den forbindelse viste de til at *“1) Kompensasjon for skjev fordeling av byrder i det berørte området (lokal skjevhet) og 2) Kompensasjon for skjevhet i form av at et avgrenset mindretall bærer en byrde fra et tiltak som et flertall i samfunnet drar nytte av”*. I tilfeller hvor enkelte andelseiere eller seksjonseiere blir rammet av et tiltak som medfører en ulempe, vil dette medføre skjevhet for en avgrenset krets. På bakgrunn av dette kan enkeltleiligheter ha krav på selvstendig erstatning i saken.

Dette er avhenger likevel om ulempene overskrider tålegrensen. I RG-1972-513 anførte borettslagene at de skulle tilkjennes erstatning for ulempene knyttet til støv, støy og luftforurensning som tiltaket medførte. I denne saken vurderte overskjønnsretten at tålegrensen ikke var overskredet. De vurderte at det var naturlig at beboerne selv anså at leilighetene var blitt verdiforringet pga. trafikken. Likevel mente de at dette ikke ville være tilfellet for utenforstående som er vant til sterk trafikk vil ikke se leilighetene som mindreverdige.

Borettslagene ble ikke ansett som å ha lidt noe formuesmessig tap. Jeg stiller likevel spørsmål om bebyggelsen kan ha en avgjørende faktor ved vurderingen. Et borettslag er ofte mer dominerende enn et vanlig bolighus, og et tiltak kan fremstå som mindre voldsomt for et borettslag eller seksjonert sameie og deres beboere. Rettsavgjørelsene gir likevel en tydelig indikasjon på at tålegrensen avhenger av forholdene i området som allerede eksisterer, og at dette varierer fra sak til sak.

Det som imidlertid skiller seg ut i RG-1972-513 er at alle borettslagene anførte at erstatningen knyttet til ulemper skulle tilkjennes borettslaget på vegne av borettslaverne. De ønsket samtidig som skjønnsretten angir hvorledes erstatningssummen skal fordeles til de borettslaverne som blir berørt. Til tross for at kravet ikke ble tatt til følge, ønsket borettslagene å ivareta andelseiernes interesser ved å be skjønnsretten fordele en eventuell erstatningssum.

Av § 8 i ekspropriasjonserstatningsloven skal grunneier ha erstatning for ulemper på gjenværende eiendom, men når grunnen som avstås eies i fellesskap fremkommer det ikke hvordan dette eventuelt skal fordeles ved borettslag og seksjonerte sameier. Til tross for at andelseiere og seksjonseiere er en del av eierskapet, kan det være utfordrende å få partsstatus dersom grunnerverver motsetter seg at det foreligger en ulempe. En slik anmodning om fordeling som ble utført i RG-1972-513 medfører at andelseiere kan bli ivaretatt i et erstatningsspørsmål de har vanskeligheter for å bli selvstendig parter i.

Som tidligere nevnt har partsstillingen en sentral betydning for erstatningsgrunnlaget, og vil drøftes nærmere i neste punkt.

#### 6.4 Utfordringer knyttet til partsstilling

Det kan stilles spørsmål rundt partsstillingen til beboere i borettslag og seksjonerte sameier ved delinngrep. Som et utgangspunkt skal alle berørte parter som må avstå areal eller rettigheter ha krav på full erstatning ved grunnerverv. Dette stiller seg likevel litt annerledes i saker som omfatter borettslag og seksjonerte sameier da arealene som omfattes av et delinngrep ofte eies i fellesskap. Det er da ikke en eier som blir berørt av grunnervervet, men alle som har rettighet til fellesarealet. Det vil nå redegjøres for de ulike utfordringene knyttet til partsstilling ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier.

#### 6.4.1 Partsstilling for borettslag

Et borettslag er et selvstendig rettssubjekt, hvilket betyr at det både har partsevne for medlemmene og tredjemann (Bergsholm, 2019, s. 154). Det er andelseierne som i fellesskap eier tomt og bygninger. Det følger av borettslagsloven § 8-16 nr. 1 at det er styret som skal representere borettslaget utad, og kan inngå avtaler på vegne av laget.

Når det gjelder avståelse av fast eiendom, uansett hvor stor avståelsen er og hvilken betydning den har for gjenværende eiendom, krever dette samtykke fra generalforsamlingen med minst to-tredjedels flertall (Statens vegvesen, 2010, s. 14). Dette fremkommer av § 8-9 nr. 3, og gir styret fullmakt til å representere borettslaget som part ved grunnerverv. Dersom avståelsen berører en andelseiers bolig, vil det også foreligge et selvstendig krav på erstatning til beboeren. Dette gjelder tilsvarende ved påføring av ulemper.

Av grunnerververs anførsler i LB-2018-160583 kan det stilles spørsmål om når andelseiere skal ha krav på selvstendig erstatning. I denne saken fikk de to nederste etasjene i borettslaget en mur plassert like utenfor vinduene som fratok de både lys og utsikt. Statens vegvesen anførte at dette dreide seg om en alminnelig ulempe for eiendommen etter ekspropriasjonerstatningsloven § 8, og at tålegrensen ikke var overskredet, jf. naboloven § 2.

Det kan stilles spørsmål om hvor grensen går før beboerne anses som part i saken. I LB-2018-160583 vurderte lagmannsretten at ulempen som muren har medført for andelseierne må anses som en vesentlig forverring av bruksforholdene for bruk av de oppholdsrommene som er vendt ut mot muren. Borettslaget fikk tilkjent erstatning på vegne av andelseierne i de to etasjene.

I denne saken ble ikke andelseierne i de to nederste etasjene ansett som parter av grunnerverver da de ikke anså tålegrensen etter § 2 i naboloven som overskredet. De anførte at andelseierne hadde visst i flere år at veien skulle utvides, og at tiltaket burde vært forventet. Konsekvensene av et tiltak som er forventet i fremtiden for en grunneier kan være vanskelig å forutse, og det er derfor urimelig å anse en høy mur på 6 meter som fratrar beboerne lysinnslipp som forventet. Det kan være utfordrende for en andelseier at selv en mørkleggende murvegg ikke medfører at de har selvstendig partsstatus i saken, noe som videre kan føre til at de har vanskeligheter for å ivareta egne interesser.

#### 6.4.2 Partsstilling for seksjonerte sameier

I LB-2018-68050 bemerket lagmannsretten at *“Et sameie er ikke en juridisk person og har ikke partsevne etter hovedregelen i tvisteloven § 2-1”*. Likevel har styret en begrenset kompetanse til å opptre på vegne av sameiet i sin helhet som part i saker som angår seksjonseierne plikter og rettigheter, jf. § 60 i eierseksjonsloven. Ved et delinngrep vil styret kunne representere seksjonseierne, med mindre grunnerverver henvender seg direkte til alle seksjonseiere, da dette er et inngrep i eiendomsretten. Av paragrafens første ledd fremkommer det blant annet at *“rettigheter... som angår fellesareal og fast eiendom”* er omfattet av styrets kompetanse til å representere seksjonssameiet.

I punkt 6.2.2 ble det drøftet utfordringer knyttet til privatrettslige avtaler for seksjonerte sameier i tilknytning til grunnavståelse. Privatrettslige avtaler kan også skape utfordringer knyttet til partsstillingen ved delinngrep av seksjonerte sameier. Dersom det foreligger avtaler knyttet til utearealer på sameiets fellesområder, kan dette ha en betydning for partsstillingen ved et delinngrep.

Slike avtaler kan spesielt være gjeldende for seksjoner som ligger i første etasje. Det kan imidlertid oppstå utfordringer knyttet til grunnvervet dersom enkelte beboere hevder at de har eksklusiv bruksrett på et areal uten vedtektsfestet eller tinglyst avtale. I LB-2006-27579 ble det lagt frem påstand fra to sameiere om eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplasser på sameiets fellesareal, da de hadde inngått avtaler med utbygger etter at seksjonene var kjøpt. Siden den gang hadde de benyttet disse plassene i tro om at de var av en eksklusiv bruksrett.

Dersom denne situasjonen var aktuell ved delinngrep av parkeringsplassen til et seksjonert sameie måtte denne partsstillingen avklares først. I LB-2006-27579 ble det vurdert at det ikke forelå skiftelige avtaler på disse bruksrettene, og at utbygger ikke hadde kompetanse til å inngå en slik avtale etter at seksjonene var solgt. Til tross for at det må foreligge vedtektsfestede eller tinglyste avtaler for å ha rett til partsstilling ved et delinngrep, kan det likevel stilles spørsmål om hvordan partsstillingen ville blitt vurdert dersom beboeren var i god tro gjennom flere år om den eksklusive bruksretten.

Av hevdsloven § 2 fremkommer det at den som har en ting som sin egen i 20 år i sammenheng kan hevde eiendomsrett. Det kan stilles spørsmål om en seksjonseier kan få eksklusiv bruksrett til et areal dersom den har benyttet bruksretten i god tro i over 20 år. I



rettsavgjørelsen nevnt ovenfor ble det vurdert om seksjonseierne hadde eksklusiv bruksrett for å benytte arealet i god tro om eksklusiv bruksrett gjennom flere år. Det kom imidlertid frem i denne saken at andre sameiere også benyttet seg av parkeringsplassene, noe som ikke tilsier en langvarig og fast praksis av bruksretten.

For å kunne anses som en selvstendig part ved et delinngrep som omfatter en eksklusiv bruksrett må flere forhold avklares. Dersom en seksjonseier har benyttet et areal som sitt eget, vil dette dermed ikke tilsi at man automatisk har rett til å være part ved grunnervet. Dette kan ha bakgrunn i uvitenhet fra seksjonseierens side, men vil ha en stor betydning for eieren ved en eventuell utmåling av erstatning eller påfølgende ulempe ervervet medfører.

### 6.5 utfordringer knyttet til menneskerettslig perspektiv

Sammenhengen mellom vern av eiendom og partsstilling ved grunnerv av borettslag og seksjonerte sameier er sentral. Ved et delinngrep vil det involvere mange personer som eier grunnen i fellesskap, noe som kan føre til at vern av eiendomsretten for privatpersoner blir utfordrende å ivareta.

Andelseiere og seksjonseiere står fritt til å disponere selve boenheten slik de ønsker, så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Dersom grunnavståelsen involverer selve boenheten ville den enkelte eier ha egen partsstatus i saken. Grunnloven § 105 sikrer at både andelseiere og seksjonseiere skal ha rett på sitt økonomiske tap for å eventuelt måtte avstå grunn til fordel for et inngrep. Situasjonen vil derimot stille seg annerledes dersom det skal erverves fra et fellesareal.

I mange tilfeller kan fellesarealet som skal avstås ligge tett innpå bebyggelsen. Dette kan medføre at enkelte eiere som i utgangspunktet stiller på lik linje som andre beboere i eierskapet til arealet blir betraktelig mer berørt av tiltaket enn andre. Dette kan stille spørsmål om hvor grensen for vern av egen eiendom går, og når en beboers rettigheter blir krenket.

I en tenkt situasjon hvor et borettslag eller seksjonert sameie må avstå fellesareal ved et delinngrep og det hovedsakelig er 5 beboere i første etasje som blir berørt av tiltaket, er det riktig at et to-tredjedels flertall skal avgjøre saken til tross for at arealet eies i fellesskap? Satt på spissen kan disse 5 beboerne bestå av mindretallet som stemte imot vedtaket på

generalforsamlingen eller årsmøtet.

Det fremkommer av § 58 i eierseksjonsloven at styret ikke kan ta beslutninger som er egnet til å gi enkelte seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Videre inneholder § 8-15 i borettslagsloven regler om at styret ikke må gjøre noe som kan gi enkelte andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget. Disse bestemmelsene skal verne andelseiere og seksjonseiere mot avgjørelser som kan være urimelige der andre eiere kan få en fordel.

Hva som defineres som en urimelig fordel i loven er likevel uklart. Det tilsier likevel at andelseiere og seksjonseiere kan gis fordeler så lenge de er innenfor grensen av hva som anses som rimelig for borettslaget eller det seksjonerte sameiet. Av bestemmelsen er det åpent for tolkning hva som anses som en urimelig fordel, og det vil være opp til det enkelte borettslaget eller seksjonerte sameiet å avgjøre dette. Internt i borettslaget eller sameiet vil en urimelig fordel kunne være en erstatningssum som ikke fordeles i tråd med de enkeltes belastning av tiltaket.

En utfordring knyttet til menneskerettslig perspektiv for andelseiere og seksjonseiere er vern av mindretallet. Når man bor i et borettslag eller seksjonert sameie foreligger det en risiko for at mindretallet kan bli overkjørt av et flertall i beslutninger. I RT-2013-1508 gikk saken ut på at en beslutning rammet mindretallet, og det var et ønske å få prøvd dette vedtakets gyldighet. Sakens kjerne var fordeling av kostnader for reparasjon av et heisanlegg i et sameie på syv blokker. Bakgrunnen for tvisten var at ca. 60% av sameiet hadde tilgang til heisanlegg, og mindretallet i denne avgjørelsen som ble vedtatt på årsmøtet bestod av sameierne som bodde i blokkene uten heis.

Høyesterett bemerket i denne saken at den har reist prinsipielle og vanskelige rettsspørsmål. Eierseksjonsloven § 40 tilsier at et flertall ikke kan ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. I denne saken skulle kostnader knyttet til bruk som flere seksjonseiere ikke hadde adgang til å benytte fordeles etter sameiebrøken. De partene som bodde i blokkene uten heis gikk til sak da de mente vedtaket krever en revisjon på bakgrunn av at avgjørelsen gir en urimelig fordel til seksjonseierne som benytter heisen på mindretallets bekostning.

I denne saken ble det vurdert at § 40 ikke er gjeldende da det ikke anses å foreligge “*særlige grunner*” etter § 29. Dette har bakgrunn i at kostnader knyttet til bruken av heisene til vanlig blir fordelt etter sameiebrøken i felleskostnadene, og de kan derfor ikke se at reparasjonen stiller seg annerledes. Dette reiser likevel spørsmål om § 40 kan gjøre seg gjeldende ved et grunnerverv, dersom et fellesareal som ligger utenfor et fåtall seksjoner skal avstås.

Dersom kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealet blir fordelt etter sameiebrøken, vil dette stille seg annerledes enn i RT-2013-1508? Heisene ble kun benyttet av de blokkene som hadde installert heis, men likevel måtte seksjonseierne som ikke hadde tilgang til heisene betale for reparasjonen. Dersom fellesarealet som skal avstås i all hovedsak blir benyttet av seksjonene som ligger i umiddelbar tilknytning til dette, kan denne avgjørelsen medføre at § 40 ikke vil gjøre seg gjeldende. Dette har bakgrunn i at bruken et fåtall av beboerne har av arealet ikke anses som “*særlige grunner*” etter § 29, da resten av seksjonseierne også betaler vedlikeholdet for arealet og har mulighet til å benytte seg av dette.

Den private eiendomsretten er vernet av EMKs første tilleggsprotokoll artikkel 1 og Grunnloven § 105. Likevel kan det stilles spørsmål om den private eiendomsretten til andelseiere og seksjonseiere er likestilt som andre eierformer, da artikkel 1 skal beskytte individer og juridiske personer mot vilkårlige inngrep i deres eiendom. Det skal vurderes om eiendomsvernet er krenket ved å se nærmere på intensiteten og manglende erstatning ved inngrepet. Når man eier et areal i fellesskap, kan det være at enkelte beboere blir mer berørt dersom tiltaket er av vilkårlig art. Dette kan medføre at eiendomsvernet blir krenket, og beboere ikke får erstatning for den intensitet som tiltaket medfører.

## 6.6 utfordringer knyttet til forhandling- og beslutningsmyndighet

Når det skal erverves grunn fra borettslag eller seksjonerte sameier er grunnerververen nødt til å forhandle med berørte grunneiere. I den forbindelse skiller disse bofellesskapene seg fra grunnerverv av eneboliger, da det er mange flere parter involvert med ulike interesser.

### 6.6.1 Forhandling- og beslutningsmyndighet ved borettslag

Av § 8-16 i borettslagsloven er det styret som representerer laget, men ved grunnavståelse må styret først avklare saken med andelseierne. Dette gjøres på generalforsamlingen, og krever et to- tredjedels flertall for å kunne starte forhandlingene. En utfordring som kan oppstå når det

forhandles med et styre på vegne av et stort antall andelseiere er mangelen på personlig kontakt, og at videreføring av beskjeder og informasjon til andelseiere kan bli ukorrekte.

Det skaper likevel en mer oversiktlig prosess når grunnerverver kun trenger å forholde seg til styret ved forhandlingene, istedenfor et møte med 100 andelseiere som skal komme til enighet. Det kan stilles spørsmål om de etiske retningslinjene til grunnerververe kan gjennomføres på tilstrekkelig måte når et fåtall av beboerne representerer alle. Av § 7-4 i borettslagsloven fremkommer det at laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni. Det kan være en utfordring dersom prosessen ved grunnervervet starter etter at generalforsamlingen er blitt avholdt.

Dette har bakgrunn i at avståelse av fast eiendom krever vedtak med samtykke fra generalforsamlingen jf. § 8-9. Det faktum at styret ikke kan ta denne avgjørelsen på egenhånd kan medføre at det blir aktuelt med en ekstraordinær generalforsamling dersom den ordinære generalforsamlingen allerede er gjennomført. Dersom styret motsetter seg å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling risikerer grunnerververen å være nødt til å vente før de får gjennomført prosessen. Styret skal avholde en ekstraordinær generalforsamling når de finner det nødvendig, jf. § 7-5. At styret motsetter seg dette kan være at de ikke ønsker å frastå areal, eller anser det som unødvendig å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling.

I slike tilfeller kan det medføre at grunnerververen ser seg nødt til å foreta en ekspropriasjonsprosess for å få tilgang til arealene. Dette kan både medføre ekstra kostnader, og en dårligere erstatning for borettslaget enn hva en minnelig avtale ville gitt. Denne begrensede muligheten for å kunne gi styret en eventuell fullmakt til å representere borettslagets interesser tidsnok kan skape utfordringer for å gjennomføre tiltaket på best mulig måte for begge parter.

Videre fremkommer det av § 8-14 at et styremedlem ikke kan være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som man selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk interesse av. Dette kan skape vanskeligheter når styret har myndighet til å forhandle på vegne av borettslaget. En eventuell avtale kan være en god avgjørelse for borettslaget i sin helhet, herunder styremedlemmet, men kan være urimelig for flere andelseiere som er i mindretall. Dette blir imidlertid ivare tatt gjennom § 8-15. Første ledd tilsier at styret ikke må gjøre noe som kan gi enkelte andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller

borettslaget.

Det kan likevel stilles spørsmål om hvordan disse paragrafene stiller seg når fullmakten til å forhandle og vedta beslutninger på vegne av borettslaget allerede er vedtatt. Dersom styremedlemmet tjener personlig eller økonomisk på den endelige avtalen, til tross for at dette ikke var bevisst ved vedtaket om fullmakt, vil fortsatt § 8-14 gjøre seg gjeldende? Sett i lys av at avtalen ved et grunnverv gir enkelte andelseiere en ulempe, er fullmakten allerede vedtatt. Dersom de hadde vært vel vitende om den ulempen avtalen styret har forhandlet frem ville pådra disse andelseierne, ville de kanskje stilt seg annerledes ved beslutningen i generalforsamlingen.

#### 6.6.2 Forhandlings- og beslutningsmyndighet ved seksjonerte sameier

I likhet med styret i borettslag har styret i seksjonerte sameier adgang til å representere seksjonseierne. Dette innebærer at det har rett til å forplikte de med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, jf. § 60. De kan gjennomføre beslutninger som er truffet av styret eller på årsmøtet, og rettigheter eller plikter som ellers angår fast eiendom og fellesareal.

Det fremkommer av § 60 andre ledd at styrelederen både kan saksøke og bli saksøkt med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnes i første ledd første, andre og tredje punktum. Dette tilsier at styret kan forhandle og ta beslutninger på vegne av sameiet når det omhandler saker som omfatter seksjonseiernes felles rettigheter som angår fast eiendom og fellesareal. Det krever likevel et to-tredjedels flertall i årsmøtet for å kunne gi styret myndighet til å forhandle og ta beslutninger ved salg eller andre rettslige disposisjoner av fast eiendom.

Dersom et delinngrep medfører at et seksjonert sameie må avstå grunn som benyttes som fellesareal, kan dermed styret forhandle med grunnververen dersom det vedtas på årsmøtet. I en slik situasjon kan det være utfordrende om fellesarealet er i umiddelbar nærhet til enkelte seksjoner, da disse seksjonene vil bli mer påvirket av endringen enn resten av seksjonene. Det kan være utfordrende for de partene som blir påvirket av grunnavståelsen og ikke ha myndighet til å ta del i forhandlinger eller beslutning. Det kan stilles spørsmål rundt vern av eiendomsretten til de enkelte seksjonseierne ved at et styre kan forhandle og ta beslutninger på deres vegne.

I mange tilfeller vil det både være lettvinnt og fordelaktig for seksjonseierne at styret tar seg av forhandlingen og beslutningen. Likevel kan det oppstå tilfeller hvor seksjonseiere burde vært mer involvert i prosessen. Hadde det vært erverv av grunn som tilhørte eierseksjonen ville saken stilt seg annerledes. Da ville seksjonseierne vært selvstendige parter i saken. Dersom et planlagt tiltak omfatter en stripe av sameiets fellesareal som ligger utenfor 4 eierseksjoner, og i all hovedsak kun blir disponert av disse, vil likevel både forhandling og beslutning gjøres gjennom styret.

Seksjonseierne er ivaretatt av § 58 i eierseksjonsloven, da styret ikke kan ta beslutninger som er egnet til å gi enkelte seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Det er også ivaretatt gjennom § 40, og vil gjøre seg gjeldende ved et eventuelt flertall på årsmøtet. Hva som er en urimelig fordel vil variere fra situasjon til situasjon. Ved et grunnerverv av fellesareal omhandler det ikke å gi andre seksjonseiere en urimelig fordel, men forsøke å komme frem til den beste løsningen for seksjonssameiet i sin helhet for grunnavståelsen.

For at styret skal kunne forhandle og vedta beslutninger ved et grunnerverv, må dette avgjøres på årsmøtet. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Det er mulig å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte når styret anser det som nødvendig. Det kan være problematisk for grunnerverver at formaliteter først må avgjøres på årsmøte før de kan starte grunnervervsprosessen. Dersom grunnerverver kontakter det seksjonerte sameiet senere enn juni, vil årsmøtet allerede være avholdt. Det er da opp til styret om grunnervervet er av slik art at de finner det nødvendig å avholde et ekstraordinært årsmøte.

At det er styrets myndighet til å avgjøre om det skal avholdes et ekstraordinært årsmøte kan skape vanskeligheter for grunnerverver, da dette vil medføre en lang prosess dersom det ikke avholdes. Det vil da være nødt til å gjennomføre ekspropriasjonsprosessen om de skal få tilgang til grunnen tidnok til å kunne iverksette tiltaket. Dette er imidlertid også tidkrevende, og en minnelig avtale ville vært den beste løsningen for begge parter.

En utfordring ved at styret representerer sameiet kan være egen vinning. Når styret fatter en beslutning på vegne av sameiet kan denne avtalen gi en økonomisk fordel til

styremedlemmene som seksjonseiere. Erstatningen kan gå til fellesskapet istedenfor enkelte seksjonseier, noe som kan stille spørsmål rundt styremedlemmene habilitet i beslutningen. § 49 regulerer inhabilitet for styremedlemmer. Paragrafen fastsetter at et styremedlem ikke kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som styremedlemmet selv eller nærstående til styremedlemmet har en personlig eller økonomisk interesse i.

Dette kan være problematisk å unngå dersom styret kun består av seksjonseiere, og myndigheten til å representere sameiet allerede er vedtatt på årsmøtet. Når dette er avklart på forhånd før avtalen er vedtatt, har ikke seksjonseierne mulighet til å motsette seg den endelige avtalen. Det kan likevel være vanskelig å unngå at styremedlemmer får en økonomisk fordel når delinngrepet omhandler fellesareal. Dette arealet disponeres i fellesskap, og tilhører alle seksjonseiere.

## 6.7 Konklusjon

### *Utfordringer knyttet til grunnavståelse*

Usikkerhet rundt faktisk og rettslig råderett til et areal kan påvirke grunnervervet, og kan skape utfordringer for både grunnerververe og beboere. Grunnerververe må avklare hvem som eier eller har rettigheter til grunnen, mens beboere kan ha en annen oppfatning av råderetten til arealet enn resten av borettslaget eller seksjonssameiet. Borettslagsloven har ingen bestemmelser som åpner for etablering av eksklusive bruksretter til fellesareal, mens eierseksjonsloven § 25 femte ledd åpner opp for at seksjonseiere kan ha enerett til fellesareal i en tidsbestemt periode. Om en beboer har enerett på en del av fellesarealet må bero på en vurdering av hvordan bruken har vært opp igjennom årene, hva som har blitt avtalt og partene sin forståelse. Denne vurderingen kan både være utfordrende og tidkrevende for grunnerververe, og utfallet av vurderingen kan føre til at andelseiere eller seksjonseiere ikke anses å ha råderett over arealet de har benyttet som sitt eget.

### *Utfordringer knyttet til erstatningsgrunnlag*

I de fleste tilfeller vil erstatning knyttet til grunnavståelse ved et delinngrep som berører fellesareal tilkjennes borettslaget eller det seksjonerte sameiet i sin helhet. I enkelte situasjoner kan likevel andelseiere eller seksjonseiere ha krav på erstatning til tross for at arealet er registrert som fellesareal. Dersom det foreligger privatrettslige avtaler som gir

råderett over arealet kan beboere ha krav på erstatning for grunnavståelse, men disse avtalene må være vedtektsfestet eller tinglyst. Når det skal tilkjennes erstatning for ulemper på resteiendommen etter orvl § 8 er bestemmelsen uklar når arealer eies i fellesskap, og hvordan dette skal fordeles og ivareta andelseiere og seksjonseiere. Til tross for at andelseiere og seksjonseiere er en del av eierskapet, kan det være utfordrende å få partsstatus dersom grunnerverver motsetter seg at det foreligger en ulempe. Utfordringer knyttet til erstatningsgrunnlag henger tett sammen med spørsmålet rundt partsstilling.

#### *Utfordringer knyttet til partsstilling*

Da andelseiere og seksjonseiere blir representert av styret ved et grunnerverv, tar de hovedsakelig ikke del i prosessen. Dette kan imidlertid være utfordrende dersom enkelte mener at de blir berørt av inngrepet. Etter å ha gjennomgått rettspraksis knyttet til partsstillingen, er et gjennomgående tema at beboere ikke er selvstendige parter i sakene. Dette er på grunnlag av at grunnerverver ikke vurderer at det foreligger ulemper knyttet til leilighetene, og henvender seg direkte til borettslaget eller seksjonssameiet i sin helhet. Det kan derfor være vanskelig å representere sine egne interesser når man bor i et borettslag eller seksjonert sameie.

#### *Utfordringer knyttet til menneskerettslig perspektiv*

Ved et delinngrep vil det involvere mange personer som eier grunnen i fellesskap, noe som kan føre til at vern av eiendomsretten for privatpersoner blir utfordrende å ivareta. Etter Grunnloven § 105 skal andelseiere og seksjonseiere ha kompensasjon for sitt økonomiske tap, men i enkelte situasjoner kan vernet falle bort for disse eierne. Beboerne har ikke mulighet til å ivareta egne interesser på samme måte som en enkelt grunneier. En utfordring knyttet til menneskerettslig perspektiv for andelseiere og seksjonseiere er vern av mindretallet. Når man bor i et borettslag eller seksjonert sameie foreligger det en risiko for at mindretallet kan bli overkjørt av et flertall i beslutninger. Dette vanskeliggjør beboernes mulighet til å ivareta egne interesser ved et grunnerverv dersom et fåtall blir betydelig mer berørt enn resten av beboerne.

#### *Utfordringer knyttet til forhandling- og beslutningsmyndighet*

Ved et delinngrep av fellesarealer skal styret representere beboerne, men saken må først



avklares på generalforsamlingen eller årsmøtet. Tidspunktet for generalforsamlingen eller årsmøtet kan skape utfordringer, da det er lovbestemt at det skal avholdes før utgangen av juni hvert år. Videre er det opp til styret om det skal avholdes en ekstraordinær generalforsamling eller et ekstraordinært årsmøte. Dersom det ikke blir avholdt et ekstraordinært møte kan dette føre til at grunnerververe må gjennomføre en ekspropriasjonsprosess. Dette kan ta lengre tid, medføre høyere kostnader og tilkjenne borettslaget eller seksjonssameiet lavere erstatning for grunnavståelsen. At styret motsetter seg å avholde et ekstraordinært møte kan ha bakgrunn i uvitenhet rundt fordelene ved en minnelig avtale, eller at de ikke ønsker å avstå arealet i utgangspunktet. Kravet om et to-tredjedels flertall på generalforsamling eller årsmøtet kan også skape utfordringer ved et delinngrep. Dersom det erverves grunn fra sameiets fellesareal som ligger utenfor mindretallet sine eierseksjoner, og i all hovedsak kun blir disponert av disse, vil likevel et flertall avgjøre om forhandlinger og beslutninger skal gjøres gjennom styret.

## 7. INTERVJUER

### 7.1 Innledning

I dette kapittelet vil en del av oppgavens empiri presenteres, og vil belyse delproblemstilling 2. Som tidligere nevnt foreligger det svært lite rettspraksis innenfor tema, og delproblemstilling 2 vil derfor kun besvares ut ifra grunnerververes erfaringer og oppfatning. Kapittelet vil først gjøre rede for de ulike svarene fra respondentene, og deretter gi en kort oppsummering av svarene fra hvert spørsmål sett opp mot egne tanker.

Videre vil funnene fra intervjuene benyttes til å gi en kortfattet konklusjon i henhold til spørsmålene. Det har blitt gjort et utvalg av de mest relevante spørsmålene fra intervjuguiden opp mot forskningsspørsmålene. Dette er gjort på bakgrunn av at det i ettertid har vist seg nødvendig å gjøre endringer i oppgavens omfang. Der svarene fra enkelte respondenter ikke er inkludert, har ikke spørsmålet blitt besvart. Intervjuenes deltakere har bestått av syv grunnerververe, og vil presenteres i oppgaven som respondent A til G.

Funnene fra intervjuene vil videre drøftes opp mot hovedproblemstillingen i kapittel 8. Når intervjuene ble gjennomført svarte nesten alle respondentene på de totalt 27 spørsmålene.

## 7.2 Gjennomgang av intervjuer

### 7.2.1 Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer delinngrep av bofellesskap?

*At de ofte kan være litt tungvinte.* - Respondent B

*Med en gang jeg ser at saken omhandler seksjonerte sameier eller borettslag tenker jeg umiddelbart at det kommer til å bli merarbeid.* - Respondent C

*Mitt inntrykk er at vi orienterer oss tidlig om hva som omfattes ved inngrepet. Hva slags areal gjelder det? Omfatter inngrepet fire eller seksti beboere? Er det fellesareal eller eksklusiv bruksrett?* - Respondent D

*Det jo ofte mange personer som er involvert i disse sakene, alt fra få til mange hundre personer. Det som ofte går igjen er at mange ikke vet helt hva som er eiendomsforholdene, altså hva som er mitt og hva som er ditt. Det skaper ofte konflikter og problemer ved grunnervet.* - Respondent E

*At partene i disse sakene ikke har så nært forhold til grunnavståelsen i motsetning til en privat enebolig, altså at det er mindre følelser involvert.* - Respondent F

*Slike saker gir ikke noe inntrykk som tilsier at dette blir verken lett eller vanskelig, det er en eiendom som alle andre.* - Respondent G

### Oppsummering

Det fremkommer av svarene at grunnerververe har ulike inntrykk av saker som innebærer delinngrep av seksjonerte sameier og borettslag. Bakgrunnen for dette spørsmålet var for å undersøke hva grunnerververe tenker når de får tildelt en slik sak. Det er tydelig at enkelte respondenter finner denne typen saker mer kompliserte enn alminnelige grunnerv. Dette stemmer overens med min egen oppfattelse av disse sakene, da jeg underveis i arbeidet oppdaget flere momenter som kan påvirke grunnerververes inntrykk av delinngrep. Dette er både på bakgrunn av merarbeid rundt utførelsen, betydningen av arealet som omfattes og antall personer som er involvert. Svarene viser at det er delte meninger rundt inntrykk knyttet til inngrep som omfatter seksjonerte sameier og borettslag, noe som kan tilsi at grunnerververe har ulik erfaring med å erverve grunn fra bofellesskap.

### **7.2.2 Har dere noen rutiner for slike inngrep?**

*Det kommer litt an på problemstillingen, men som en tommelfingerregel sender man både tiltredelsesavtale og kjøpekontrakt. Man har et informasjonsmøte og en eventuell befaring, og går deretter tilbake å gjør verdivurderinger. Man gjør deretter de nødvendige vurderinger, og sender grunneier deretter et følgebrev om hva som legges til grunn.*

*Dersom grunneier motsetter seg erstatningsvurderingen, sender man ofte med en tiltredelsesavtale for å få tilgang til grunnen selv om erstatningen ikke er avgjort. De aller fleste avtaler blir gjort i minnelighet, selv om de kan utgjøre et avtaleskjønn. Man strekker seg langt for å få til en minnelig ordning. - Respondent A*

*Spørsmålet er nok når man kommer inn i prosessen. Noen ganger er man inne i reguleringsprosessen, og i enkelte tilfeller kommer man ikke inn før planen er endelig vedtatt. Sånn generelt sender vi ut informasjon underveis, og berørte parter skal varsles og ha mulighet til å uttale seg. - Respondent B*

*Vi følger det samme sporet som andre grunnervversaker. Likevel må vi være sikre på at vi forhandler med de rette personene, altså avklare fullmakter. Dette er noe vi sjeldent må gjøre i andre tilfeller. - Respondent C*

*Vi har rutiner for grunnerverv, og de følger vi jo. Men i slike tilfeller må vi sette oss inn i situasjonen, da enkelte tilfeller kan medføre spesielle problemer. Vi benytter litt skjønn i slike saker, spesielt for å unngå unødvendige rettssaker. - Respondent D*

*For seksjonerte sameier har vi pleid å gjennomføre en avtale med alle. Det er ingen klar rutine på det, men det må vurderes hva som anses som den mest praktiske måten å gjøre det på. Dersom det er få enheter kan det være greit å ha et møte med en og en, mens dersom det er mange kan det være mest tjent å ha et fellesmøte. - Respondent E*

*Vi følger de samme rutinene som ved andre grunnerverv. - Respondent F*

*Det blir litt spesielt siden det er lovregulert hvem som kan ta beslutninger på avståelse av arealer. Vi benytter vegvesenets håndbok om forhandlinger, og der står det også hvem som*

*tar beslutningen og hvem som kan forhandle. Vi må jo legge opp til at forslaget som forhandles med styret skal legges frem på årsmøtet eller generalforsamlingen.*

*Dersom generalforsamlingen ikke passer med tidspunktet på året, kan vi be om at de skal tilkalle en ekstraordinær generalforsamling. I en sak vi har nå må vi kjøre ekspropriasjonsprosessen for å få den formelle tiltredelsen, siden de ikke ønsket å ha ekstraordinær generalforsamling. Men det er et areal som ikke er betydningsfullt for borettslaget, og vi eksproprierer kun for å få lovlig tiltredelse av arealet. Det er likevel en god tone med styret, og det er forståelse for at vi kjører denne prosessen siden det ikke blir holdt et ekstraordinært møte. - Respondent G*

### Oppsummering

Med dette spørsmålet ønsket jeg å undersøke om det blir benyttet andre rutiner for slike inngrep, eller om det kan være nødvendig å avvike fra alminnelige rutiner. På bakgrunn av den juridiske drøftelsen hadde jeg antagelser om at det kunne være vanskelig å opprettholde de vanlige rutinene ved et grunnerverv. Svarene viser at grunnerververne i utgangspunktet bruker de samme rutinene som ved alle grunnerverv. Det er likevel enkelte situasjoner som skiller seg ut, og kan medføre at det blir avvik fra rutiner. Flere av informantene viser til at det kommer helt an på situasjonen om rutinene kan gjennomføres uten avvik.

### **7.2.3 Føler du at det kan være vanskelig å arbeide med saker som inkluderer inngrep av borettslag og sameier?**

*Hvordan man skal gå frem til å finne riktige personer, og hvem man skal kontakte er ofte litt vanskelig. I et borettslag er det for så vidt greit å finne frem til et styre, men det kan være vanskelig å finne frem til hvem som er styret i et seksjonert sameie. - Respondent B*

*Tidvis, det kan være vanskelig å forholde seg til mange parter og et styre. Rett og slett at det er litt uklart hvordan det skal håndteres. Spesielt med tanke på hvordan vi skal vurdere erstatningen ut ifra at enkelte beboere kan bli berørt av tiltaket, mens andre ikke. Avklaring av fullmakter kan også skape usikkerhet, må vi ha signatur fra alle beboere eller har styret fått den fullmakten de trenger? - Respondent C*

*Ja, det er litt mer utfordrende. Først og fremst fordi det er flere parter, og dersom det er et fremlegg med styret skal de igjen ta dette videre til beboerne. Det er derfor bedre å enten ha et fellesmøte med alle, eller kun forholde seg til styret. Det blir veldig mye tid som går med til korrespondanse og spørsmål mellom eierne og grunnerverver. Vedtektene kan også vanskeliggjøre prosessen. Typisk er også bruk som er ukjent ved at vi bringer det på banen, altså at det har vært akseptert tidligere, men når det blir snakk om økonomisk virkning av arealet blir det konflikter. - Respondent D*

*Ja, det kan det være. Spesielt fordi det kan være så forskjellig hva som er viktig for den enkelte. Enkelte er mest opptatt av det økonomiske og erstatningen, mens andre er mer opptatt av hvordan det vil se ut i ettertid. Også at det er uenighet om et areal tilhører enkelte beboere, eller om dette disponeres felles. - Respondent E*

*Tja, jeg synes det kan være litt vanskelig å forholde seg til en person som representerer alle beboere. Man er avhengig at vedkommende presenterer det vi legger frem til resten av styret og borettslaget eller sameiet. Alle beskjeder kommer ikke alltid frem. Det kan også være vanskelig ved mindre seksjonerte sameier å argumentere for sammenlignbare salg, og det kan være vanskelig å få forståelse for at et seksjonert sameie i en enebolig kanskje ikke er like populære som en hel enebolig. - Respondent F*

*Nei, egentlig ikke. Om en sak er vanskelig skyldes det ofte inngrepet omfang enn eierformen. - Respondent G*

#### Oppsummering:

Alle respondentene, med unntak av én, opplever at det kan være vanskelig å arbeide med saker som involverer grunnerverv av borettslag og seksjonerte sameier. På bakgrunn av organiseringen av eierformene ønsket jeg å undersøke om grunnerververe opplever sakene som utfordrende å arbeide med, eller om det i all hovedsak omhandler omfanget av inngrepet. En gjengående utfordring er partsstillingen.

Respondent C svarte at det kan være vanskelig å vite hvordan sakene skal håndteres, og at mange parter og styret kan være utfordrende å forholde seg til. Dette er også utfordrende i

sammenheng med avklaring av fullmakter, eller om man må ha signatur fra alle beboere. I den forbindelse skaper også erstatningsfordelingen usikkerhet, da enkelte kan være mer berørt av tiltaket enn andre. Dette støtter tankene som er presentert i den juridiske drøftelsen. Respondentene nevner flere momenter som kan bidra til at arbeidet med disse sakene blir vanskelig.

#### **7.2.4 Synes du de juridiske konstruksjonene tilrettelegger klare retningslinjer for inngrep på bofellesskapets eiendom?**

*I utgangspunktet ser det meste klart ut, men det er enkelte problemstillinger som ikke er nevnt i lovverket. Ifølge borettslagsloven og eierseksjonsloven er det kun årsmøtet som kan vedta slike avgjørelser, og vi har jo ekspropriasjonshjemmel. Men dette er en situasjon som kan gi utfordringer.*

*Det andre er fradeling av grunn, spesielt ved et seksjonssameie. Dersom det blir spørsmål om reseksjonering grunnet stort verdifall ved et inngrep for en eierseksjon, så har ikke de noe hjemmel til å kreve det. Berører vi kun fellesareal er det ikke noe stort problem, men ved andre inngrep kan dette bli aktuelt. - Respondent B*

*Jeg kan bli usikker, og må ofte slå opp i loven og hjelpemidler for å finne ut av hvordan det skal gjennomføres. - Respondent C*

*Både ja og nei. Jeg skulle nok ønsket at det stod litt mer spesifikt om ekspropriasjon i disse lovene. Sameier og borettslag kan jo gi fullmakt til å forhandle, så på sett og vis er det jo dekkende. Men i tilfeller hvor man må ekspropriere halve sameiet eller borettslaget kan det skape usikkerhet. Alle eiendommer skal jo behandles likt, men alle eiendommer er jo ikke like- så regelverket kan ikke være for restriktivt heller. Men ved mindre avståelser kunne nok kanskje styret hatt mer ansvar til å kunne bestemme over disse tilfellene. Loven sier jo at både eiendom og rettigheter har ekspropriasjonsrettslig vern, så da man må jo se hva som skal erstattes. Det er åpning i loven til å tolke det dithen, men det må tolkes i lys av hver situasjon. - Respondent D*

*Jeg synes at det kan være litt vanskelig å få grep om hvordan man skal håndtere et grunnerverv i disse sakene. Kanskje også retningslinjene kunne vært bedre, men de er jo*

*utarbeidet på grunnlag av det lovverket man har. Spesielt når det er veldig mange parter, så har jo borettslag regler om at ikke alle må være involvert i prosessen. Seksjonerte sameier derimot, må alle parter signere ved avhending av eiendom, eventuelt ha en fullmakt. -*

Respondent E

*Jeg har ikke noe inntrykk om at det mangler noe, men jeg har heller ikke så mye erfaring med dette. - Respondent F*

*Reglene for å gjøre inngrepet er jo ganske klart, og avhenger av reguleringsplanen. Erstatningsreglene derimot er jo fastsatt gjennom lang rettspraksis. Jeg tror de juridiske konstruksjonene er tilstrekkelige. - Respondent G*

### Oppsummering

Ved spørsmålet om de juridiske konstruksjonene tilrettelegger klare retningslinjer for slike inngrep var det ulike meninger. Bakgrunnen for å stille dette spørsmålet var for å se om respondentene har samme oppfattelse av tilstrekkeligheten rundt veiledende føringer. Etter å ha ferdigstilt den juridiske drøftelsen satt jeg igjen med spørsmål om lovverket ivaretar enkelte utfordringer som kan oppstå.

Respondent B svarte at de juridiske konstruksjonene i utgangspunktet er bra nok, men at enkelte problemstillinger ikke blir ivaretatt gjennom lovverket. Problemstillingene som blir nevnt er blant annet tidspunktene for generalforsamling og årsmøtet, og ved reseksjonering grunnet stort verdifall for eierseksjoner. Dette bygger opp under vurderingene som ble gjort under den juridiske drøftelsen knyttet til generalforsamlingen og årsmøtet i kapittel 6.6.

### **7.2.5 Er det tydelig hvem som er ekspropriert ved ekspropriasjon?**

*I utgangspunktet er det som regel det seksjonerte sameiet eller borettslaget. Det kan jo oppstå ulemper som råker kun den enkelte ved et inngrep, og de kan jo ha krav på selvstendig partsstilling og selvstendig erstatning. - Respondent A*

*Nei, ikke alltid. En ting er de sakene hvor en enkelt part er kraftig berørt, men en annen ting er eldre fellesarealer er registrert på feil eier. - Respondent B*

*Som regel er det sameiet eller borettslaget, men dette avhenger av tiltaket og saken. -*

Respondent C

*Ja, det er jo for så vidt det. Hele sameiet eller borettslaget er jo adressat, men i vedtektene kan det være spesielle forutsetninger som skaper usikkerhet. Dersom det er nedskrevet at seksjon nr. 10 har parkeringsplass på det arealet som skal avstås, er det da sameiet eller er det den enkelte seksjonseier som skal ha erstatning? Det kan være vanskelig å vurdere om dette er fellesareal, og dersom vi må oppføre en ny parkeringsplass i den forbindelse må vi kanskje ta av en annen del av eiendommen. Er det automatikk i at det er en erstatningsmessig rettighet? - Respondent D*

*Det er mange tilfeller hvor det ikke er oppgitt i matrikkelen, eiendomsdatabase eller kartinformasjon hvem som faktisk er eier, noe som fører til et ganske stort arbeid i forkant for å finne ut av hvem som er eier. - Respondent E*

*I sakene jeg har vært borte i har det ikke vært noe problem. - Respondent F*

*I enkelte tilfeller kan jo noen beboere ha eksklusiv rett på et areal, og da burde de være egen part i saken. Men er det fellesareal er det sameiet eller borettslaget i sin helhet som er part. Når vi ønsker å være sikker på at de riktige skal være part i saken, kan ende med å stevne alle som en sikkerhet. På bakgrunn av eventuelle ulemper ved grunnavståelsen blir de ikke alminnelige parter av det, men jeg tror ikke vi har noen klare regler på det. - Respondent G*

#### Oppsummering:

Respondentene har ulik oppfattelse om det er tydelig hvem som er ekspropriert i saker som involverer borettslag og seksjonerte sameier. Dersom en grunneier må avstå grunn til offentlige tiltak har man krav på full erstatning etter Grunnloven § 105. Etter å ha arbeidet med den juridiske gjennomgangen og drøftelsen ønsket jeg å undersøke hvordan dette stiller seg i praksis ved slike delinngrep.

En ting som tydelig gjenspeiler seg i svarene knyttet til usikkerheten rundt hvem som er ekspropriert, er hva slags areal som må avstås for tiltaket. Respondent D trekker blant annet



frem en sentral problemstilling. Dersom vedtektene gir spesifikke forutsetninger som tilhører seksjonene, hvem er da ekspropriet dersom grunnen som avstås likevel er fellesareal? Dette støtter opp under drøftelsene knyttet til partsstillingen som ble gjort under kapittel 6.4.

### **7.2.6 Hvem har forhandlings- og beslutningsmyndighet for bofellesskap under minnelige forhandlinger?**

*I teorien kan man forhandle med den enkelte, men i praksis går vi rett til styret. Dette kan være en utfordring, da det for eksempel kan være to adresser, men ingen opplysninger om organisasjonsnummer eller navn i matrikkelen på sameiet eller borettslaget. Dette kan tidsmessig vanskeliggjøre forhandlingene.*

*Årsmøtet og generalforsamlingene er øverste beslutningsmyndighet, men selve forhandlingene gjennomføres via styret. Det er mulighet for å holde ekstraordinære årsmøter eller generalforsamlinger ved tidsnød. Dersom det ikke blir aktuelt, og møtet allerede er holdt kan det bli nødvendig med en ekspropriasjon. - Respondent A*

*I forbindelse med forhandlingsmyndigheten avhenger det av hvilken fullmakt styret har fått under generalforsamlingen/ årsmøtet. Har de fått fullmakt til å inngå en avtale, spørres det også om den inneholder eventuelle forbehold eller begrensninger. For beslutninger sier jo lovverket at styret ikke har mulighet til å vedta salg eller vesentlige endringer. Det er flertallet som avgjør. - Respondent B*

*Det er hovedsakelig styret som har forhandlingsmyndigheten. Styret har ofte fått en fullmakt på årsmøtet eller generalforsamlingen, om ikke er det flertallet som avgjør beslutningen. - Respondent C*

*Hovedsakelig forhandler vi med styret, men i noen tilfeller benyttes det advokat. De har likevel bare myndighet så langt det rekker, og beslutningen vil som regel vil bli tatt opp i styret- men også i et årsmøte eller generalforsamling. I enkelte tilfeller kan de leie inn noen som skal forhandle for de, spesielt ved de tilfellene hvor forhandlingene tar lang tid. - Respondent D*

*I de sakene jeg har vært borte i har jeg forholdt meg til styreleder ved forhandlinger. Ved erverv av eiendom skal det avklares i årsmøtet eller på generalforsamling. - Respondent E*

*I de tilfellene jeg har vært borte i har vi forhandlet med styreleder. Her har jeg opplevd at det er veldig forskjell på styreledere, noen er veldig positive og imøtekommende, mens andre setter seg veldig på bakbeina. Det er enklere å forhandle med en person enn seks forskjellige. - Respondent F*

*Vi begynner med å forhandle med styret, også må vi legge frem et forslag som skal vedtas på generalforsamlingen eller årsmøtet. - Respondent G*

#### Oppsummering:

Bakgrunnen for dette spørsmålet var for å få klarhet i hvem som forhandler og tar beslutninger i praksis i disse sakene. I den juridiske drøftelsen ble dette gjennomgått og problematisert, noe som gjør respondentenes svar svært sentrale sett i lys av hovedproblemstillingen. Respondentene har felles oppfatning av hvem som har forhandlings- og beslutningsmyndighet i seksjonerte sameier og borettslag. Alle nevner at de forhandler med styret i slike tilfeller.

Det blir nevnt at generalforsamlingen og årsmøtet er øverste beslutningsmyndighet, og at dersom de allerede er avholdt vil det være nødvendig å kjøre en ekspropriasjonsprosess for å få tilgang til arealene. Respondent B peker på at styret må ha en fullmakt for å kunne forhandle på vegne av borettslaget eller sameiet, men at fullmakten kan inneholde forbehold eller begrensninger. Dette støtter drøftelsen som ble gjort knyttet til forhandlings- og beslutningsmyndighet i kapittel 5.6.

#### **7.2.7 Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger, og hvordan pleier det økonomiske tapet å arte seg?**

*I utgangspunktet betaler man det ut til sameiet eller borettslaget, også legger man seg ikke borte i interne forhold. Det kan jo oppstå ulemper som råker kun den enkelte, og de kan jo ha krav på selvstendig partsstilling og selvstendig erstatning. Ved delinngrep er det de typiske problemstillingene som må diskuteres; skal vi legge til grunn salgsverdi eller bruksverdi?*

*Oppstår det ulemper i tilknytning til tiltaket? Man kan jo bla. beslaglegge et gressareal midlertidig, men man kan også rive et garasjeanlegg for å få plass til en støttemur.*

*Da kan det være at dette garasjeanlegget ikke er tilknyttet boenhetene eksklusivt, men en del av fellesarealet som er fordelt internt i laget. Dermed må det vurderes om nedgangen i salgsverdi til den enkelte leiligheten ved mangel på parkeringsplass, eller blir det en gjenanskaffelseserstatning. Ofte kan det oppstå et spørsmål om det egentlig foreligger krav på erstatning. Det er vanskelig å generalisere hvert enkelt inngrep, men typisk skjer det ved innløsning av hele tomten eller ved et delinngrep. - Respondent A*

*Vi utbetaler stort sett til borettslaget eller sameiet i sin helhet. Normalt tar vi ikke del i fordelingen av erstatning, men i en sak på Nesodden sendte vi en anmodning til styret om fordelingen. Men hadde styret motsatt seg dette, hadde det stilt seg spørsmål om ekspropriasjonserstatningsloven regulerer at vi måtte betalt en erstatning til borettslaget, og en erstatning til den beboeren som ble berørt. - Respondent B*

*Jeg har ikke vært borte i saker hvor vi har tatt del i fordelingen. - Respondent C*

*Det kommer helt an på hva som avstås. Hvis vi tar areal fra et sameie, for eksempel en del av en felles parkering. I slike tilfeller kan vi se på fordelingen mellom enhetene, sameiebrøken, og fordele erstatningen deretter og utbetalte til disse. Eller så kan vi betale direkte til sameiet, vår oppgave er at erstatning havner der den skal. Vi må gjøre en konkret vurdering. - Respondent D*

*Vi har jo måtte forholde oss til hvordan det skal fordeles. Det har vært tilfeller ved at personer har hatt andre oppfatninger rundt hva de eier og hva de skal ha erstatning for, og da har vi måttet ta del i fordelingen. Så lenge de ikke har noe avtale seg imellom om at de har fordelt eiendommen på en viss måte er utgangspunktet at de eier det i fellesskap. I et borettslag må man skille mellom grunnavståelse og ulempeerstatning. Man må gjøre en vurdering på om enkelte boenheter får større ulemper enn andre, og at vi inngår egne avtaler med de i så fall. - Respondent E*

*I utgangspunktet ikke. Vi gjør avtaler med styret, og deretter fordeler disse dette. Dersom det er noen som benytter arealet mer enn andre, anmoder vi at den erstatningen skal fordeles til*

*disse i ettertid. Men i de sakene jeg har vært involvert i har vi kun formidlet dette muntlig. -*

Respondent F

*Det kan bli et tema i ettertid, men da informerer vi om at det ikke er opp til oss å bestemme. Dette må sameiet eller borettslaget selv avgjøre, altså om det skal fordeles etter verdinedgang eller sameiebrøk. Vi legger oss sjeldent bort i det. Er det 2-3 seksjoner kan vi nok legge oss opp i det, der det for eksempel kun er en seksjon som får det meste av tapet. Da kan vi si at denne skal ha mesteparten av erstatningen. - Respondent G*

#### Oppsummering:

Dette spørsmålet vil bidra til å undersøke hvordan erstatningsgrunnlaget arter seg, samt om enkelte situasjoner kan medføre at grunnerverver tar del i hvordan erstatningen fordeles innad i borettslaget eller det seksjonerte sameiet. De fleste respondentene svarte at de normalt ikke tar del i hvordan erstatningen fordeles. De legger seg hovedsakelig ikke opp i interne forhold, og utbetaler erstatningen til fellesskapet.

Respondent A svarte at fordelingen blir annerledes dersom det oppstår ulemper som rårer kun den enkelte. Da vil disse ha krav på selvstendig partsstilling og selvstendig erstatning. De tar dermed ikke direkte del i fordelingen innad i fellesskapet, men skiller mellom parter som eventuelt også burde tilkjennes erstatning. Dette spørsmålet er svært sentralt i henhold til partsstillingen, samt hvorledes grunnerververe ivaretar urettmessigheter ved et delinngrep.

#### **7.2.8 Føler dere at det er rettferdig at borettslaget offisielt er ekspropriert, til tross for at kun enkelte andelseiere blir rammet?**

*Nei, i enkelte saker kan utfallet bli urettferdig. I en sak vi hadde som omhandlet ulemper av forbigående art berørte tiltaket 3-4 leiligheter. Når man blir berørt av et tiltak i tilknytning til en av Norges mest trafikkerte veier, til tross for at man får en støyskjerm, er dette ganske belastende. De må leve med dette i rundt 5 år, og det skal mye til for å eventuelt få solgt leiligheten i løpet av disse årene. At vi da skal si til sameiet at de ikke får noe erstatning for dette er ganske hardt.*

- Respondent A

*Jeg tenker det er praktisk at det er sånn, men det er ikke rettferdig. Dersom det er en part som blir sterkere berørt enn resten, er det ikke riktig at borettslaget eller sameie som skal ha erstatningen. Det er den berørte som merker tapet, spesielt når boenheten skal selges, ikke sameiet eller borettslaget i seg selv. - Respondent B*

*Det kan være noe urettferdig, og i slike tilfeller kan det være riktig å ta det til skjønn. Grunnerververens oppgave er å gjennomføre det mest riktig, ikke mest økonomisk. Mindretallet kan nok lide av en flertallsbeslutning. - Respondent C*

*Ikke alltid. Dersom det blir satt opp et stort bygg på den ene siden, hvor det konkluderes med at dette er en såpass stor ulempe ved at borettslaverne mister all sol. Her ville nok jeg vurdert at erstatningen skulle tilkjennes de beboerne som bor på denne siden, fordi det vil medføre en reduksjon på andelsverdien de sitter med. De eier jo ikke boligen, men de eier rettigheten. Denne rettigheten ville fått en forminsket verdi, som vil medføre en samlet verdinedgang for andelene til borettslaget. Dersom man da velger å utbetale erstatningen til borettslaget i sin helhet, og de velger å betale ned fellesgjelden, vil jo hele borettslaget få en økt verdi. Så selv om de berørte vil få lavere felleskostnader, vil det medføre en betraktelig nedgang i andelsverdien når denne skal selges.*

*- Respondent D*

*I noen tilfeller skulle vel enkelte andelseiere vært ekspropriert. Men det er jo en litt vanskeligere prosess å vinne frem, da de kanskje ikke anses som å ha partsstatus. Man kan nok godt si at det kan være urettferdig, og det er ikke tydelig av lovverket at de kanskje skulle vært behandlet som individuelle parter i saken. - Respondent E*

*Tja, en styreleder skal jo ta riktige vurderinger på vegne av resten av beboerne. Men i enkelte tilfeller kan det nok være litt utfordrende. - Respondent F*

*Er det et mindretall som hovedsakelig blir rammet kan de jo bli overkjørt av flertallet. Dette mindretallet får nok ikke prøvd dette ved skjønn om de ikke får med seg flertallet. Det er jo likevel kanskje en situasjon man setter seg litt i når man velger å bosette seg i et seksjonert sameie eller borettslag, at dette kan oppstå. Heissaken som var oppe i Høyesterett er jo ganske relevant i den forbindelse. Vi legger oss ikke opp i dette, da vi forholder oss til de reglene som foreligger.*

*I en av sakene hvor enkelte beboere som hadde soveromsvindu ut mot gang- og sykkelveien ble det vurdert om vi skulle trekke inn disse som selvstendige parter. Vi ba om en tilbakemelding på om dette var ønskelig, altså om noen mente de hadde egen partsstatus i saken, men ingen meldte seg som de fikk kjennskap om. - Respondent G*

### Oppsummering:

Alle respondentene hadde en formening om at utfallet kan bli urettferdig. Bakgrunnen for å stille dette spørsmålet var for å undersøke om grunnerververe kan oppleve at utfallet av et delinngrep ikke alltid er rettferdig. Dette har tidligere blitt drøftet i oppgavens kapittel 6.5, og i den forbindelse ønsket jeg å undersøke om disse situasjonene kan oppfattes urettferdig i praksis. Respondent D nevnte at dersom et tiltak for eksempel fratrar beboere i et borettslag på den ene siden av blokken all sol, ville de tilkjent erstatning til disse.

Dette ble begrunnet med at det vil medføre en reduksjon på andelsverdien de sitter med.

Respondenten svarte videre at dersom man da velger å utbetale erstatningen til borettslaget i sin helhet, og de velger å betale ned fellesgjelden, vil jo hele borettslaget få en økt verdi.

Dette vil da medføre en økonomisk fordel for andelseierne som ikke blir rammet av tiltaket.

Til tross for at de berørte også vil få lavere felleskostnader, vil det likevel medføre en betraktelig nedgang i andelsverdien når denne skal selges.

## 7.3 Konklusjon

Empirien knyttet til dette kapittelet er basert på erfaring og oppfatninger fra et begrenset antall grunnerververe. Funnene vil derfor være veiledende, og fungere som en indikator for hvilke utfordringer som kan oppstå ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier i praksis.

### *Inntrykk av saker som innebærer delinngrep av bofelleskap*

Empirien viser at samtlige av grunnerververe tidvis kan finne delinngrep av disse eierformene utfordrende. De legger vekt på at slike saker kan medføre merarbeid knyttet til avklaring av rettigheter og partsstilling. Enkelte av respondentene sitter likevel med et inntrykk av at det verken blir lett eller vanskelig, og det nødvendige er å orientere seg om hva som omfattes av inngrepet. Det er tydelig at grunnerververne sitter med ulik erfaring knyttet til delinngrep av

borettslag og seksjonerte sameier, noe som påvirker deres inntrykk av disse sakene.

#### *Rutiner for delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier*

Flere av respondentene svarte at de benytter seg av vanlige rutiner for grunnerverv. Det fremkommer likevel fra samtlige grunnerververe at det kan oppstå situasjoner som gjør at de må avvike fra rutinene. Det må foreligge formaliteter knyttet til fullmakt før forhandlinger kan gjennomføres, og dette er noe som sjeldent er en del av et alminnelig grunnerverv.

Årsmøtet og generalforsamlingen er øverste beslutningsmyndighet for seksjonerte sameier og borettslag, og dermed vil tidspunktet på disse møtene være svært avgjørende for grunnervervsprosessen. Empirien viser at det i praksis kan skape utfordringer for grunnerverver om borettslaget eller seksjonssameiet motsetter seg å avholde et ekstraordinært møte. Dersom de skal ha tilgang til arealet før de ordinære møtene avholdes året etter, må det gjennomføres en ekspropriasjonsprosess.

#### *Vanskeligheter knyttet til arbeidet*

Empirien viser at nesten alle grunnerververne synes det kan være vanskelig å arbeide med saker som involverer borettslag og seksjonerte sameier. Et gjengående tema er partsstillingen som gjør seg gjeldende i disse sakene. Det er mange parter som er involvert i ervervet, og til tross for at styret skal representere borettslaget eller seksjonssameiet kan også dette by på utfordringer. Det kan være vanskelig å finne riktige personer som man skal henvende seg til, fullmakter må avklares, vedtekter kan inneholde informasjon som er relevant for rettighetsforhold innad i fellesskapet, enkelte parter kan være mer berørt enn andre og partene kan ha ulike interesser i grunnervervet.

#### *Gir de juridiske konstruksjonene klare retningslinjer?*

Det var delte meninger om de juridiske konstruksjonene tilrettelegger klare retningslinjer for delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Empirien viser at de juridiske konstruksjonene tidvis er tilstrekkelige, men at de kan skape usikkerhet rundt utførelsen av grunnervervet ved enkelte problemstillinger. Problemstillingene som kan skape utfordringer i tilknytning til juridiske konstruksjoner ved grunnerverv er generalforsamlinger, årsmøter, reseksjonering og spesifikasjon rundt ekspropriasjon av borettslag og seksjonerte sameier. Disse problemstillingene er også gjennomgått i kapittel 5, hvor det drøftes hvorvidt de juridiske rammene ivaretar disse situasjonene. Av empirien er det tydelig at grunnerververe kan oppleve situasjoner hvor lovverket ikke gir klare retningslinjer for hvordan det skal

håndteres.

### *Hvem er ekspropriat?*

Empirien viser at hvem som er ekspropriat avhenger av hva som skal avstås ved grunnervervet. Det er hovedsakelig borettslaget eller det seksjonerte sameiet som er ekspropriat dersom det avstås fellesareal. Likevel er det flere faktorer som kan spille inn i denne vurderingen. I noen tilfeller kan vedtektene inneholde forutsetninger som gir enkelte beboere eksklusiv bruksrett, da kan de ha krav på selvstendig partsstilling. Dersom man har bruksrett til en del av et fellesareal kan det være en utfordring å vite hvem som skal være ekspropriat i saken. En mulig løsning på usikkerhet rundt berørte parter kan være å stevne alle eiere.

### *Forhandlings- og beslutningsmyndighet*

Det fremkommer av empirien at det er styret som har forhandlingsmyndighet for borettslag og seksjonerte sameier. Det er i teorien mulig å forhandle med hver enkelt, men i praksis henvender grunnerverver seg rett til styret. Dette krever imidlertid at det foreligger en fullmakt til å forhandle på vegne av borettslaget eller sameiet, og dette må vedtas på generalforsamlingen eller årsmøtet. Avtalen som er forhandlet frem skal deretter besluttes på generalforsamlingen eller årsmøtet, da dette er øverste organ. Her vil et to-tredjedels flertall ta beslutningen.

### *Fordeling av erstatning*

Grunnerververe tar normalt ikke del i fordelingen av erstatningen innad i borettslaget eller det seksjonerte sameiet. Dette er interne forhold som de ikke legger seg opp i. De kan imidlertid sende en anmodning til styret om at erstatningen skal tilkjennes beboere som blir mer berørt av tiltaket enn andre. Tilkjenning av erstatning stiller seg likevel annerledes dersom det oppstår direkte ulemper som tydelig berører den enkelte andelseier eller seksjonseier. Da vil disse ha krav på selvstendig partsstilling, og derav en selvstendig erstatning.

### *Er partsstillingen rettferdig?*

Grunnerververe opplever at utfallet ved erverv av grunn fra borettslag og seksjonerte sameier ikke alltid er rettferdig. Det er flere grunner til dette.. Ved delinngrep kan enkelte andelseiere eller seksjonseiere sterkere berørt enn resten. Det er den enkelte beboer som vil merke verditapet når leiligheten skal selges, ikke borettslaget eller sameiet i seg selv.



Dersom erstatningen tilkjennes borettslaget eller sameiet, og styret velger å nedbetale fellesgjeld, vil verdien på borettslaget eller sameiet øke til tross for at enkelte leiligheter vil minke i verdi. Det er likevel vanskelig for den enkelte beboer å få partsstatus i saken, da lovverket ikke har en klar fremgangsmåte i disse tilfellene. Samtlige respondenter mener at mindretallet kan lide av en flertallsbeslutning, og at det kan være vanskelig å få prøvd saken ved skjønn dersom de ikke har flertallet med seg.

## 8. DRØFTELSE AV HOVEDPROBLEMSTILLING

### 8.1. Innledning

I dette kapittelet vil jeg drøfte oppgavens funn opp mot hovedproblemstillingen. Kapittelet vil ta utgangspunkt i teori og overordnede rammer, den juridiske drøftelsen og informasjonen som fremkom under intervjuene. Formålet med denne delen av oppgaven er å se nærmere på utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier ved å drøfte funnene mot forskningsspørsmålene.

### 8.2 Utfordringer knyttet til grunnavståelse

I den juridiske drøftelsen ble det stilt spørsmål rundt utfordringer som kan oppstå knyttet til selve grunnavståelsen. Av intervjuene fremkom det at grunnerververe synes det kan være utfordrende å avklare slike rettigheter ved et delinngrep.

En av respondentene nevnte at «*Det som ofte går igjen er at mange ikke vet helt hva som er eiendomsforholdene, altså hva som er mitt og hva som er ditt. Det skaper ofte konflikter og problemer ved grunnervervet*». I både LB-2006-27579 og HR-2011-2353-A var det uenighet om rettighetene knyttet til fellesareal. I den forbindelse viser de gjennomførte intervjuene at grunnerververe kan være nødt til å vike fra sine vanlige rutiner for å avklare rettigheter til arealet, noe respondentene mente kunne bidra til å forlenge prosessen.

Uenighet rundt rettigheter til fellesareal kan medføre merarbeid for grunnerververe. Avklaring av rettigheter til grunn kan være gjeldende i flere eierformer, og er en vurdering som må gjøres i mange grunnerverv. Borettslag og seksjonerte sameier skiller seg imidlertid noe ut i

den forbindelse, da disse eierformene består av mange parter med ulik oppfattelse av rettigheter til fellesareal.

### 8.3 utfordringer knyttet til erstatningsgrunnlag

Ved et delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier kan erstatningsgrunnlaget skape utfordringer for beboere. I kapittel 6.2 ble det drøftet om riktige personer får tilkjent erstatning. Dette kan være gjeldende ved grunnavståelse, men også i forbindelse med ulempeerstatning.

Et delinngrep kan berøre andelseiere eller seksjonseiere betydelig. I de gjennomgåtte sakene LB-2018-160583 og RG-1972-513 foreligger det særskilte vurderinger av hva som anses som en ulempe for det enkelte borettslag eller seksjonerte sameie. Det fremkommer av intervjuene at de fleste delinngrep skjer ved minnelige avtaler. Derfor er svarene fra intervjuene representative for hvordan erstatningsgrunnlaget rundt ulempeerstatning foregår ved en minnelig avtale.

En av respondentene under intervjuene svarte at:

*«I et borettslag eller seksjonert sameie må man skille mellom grunnavståelse og ulempeerstatning. Man må gjøre en vurdering på om enkelte boenheter får større ulemper enn andre, og at vi inngår egne avtaler med de i så fall».*

Dette kan bety at ekspropriasjonserstatningsloven § 8 ivaretar andelseiere og seksjonseiere ved minnelige avtaler. I LB-2018-160583 anførte grunnerverver at muren ikke overgår tålegrensen etter § 2 i naboloven. Utfallet av disse vurderingene kan være en utfordring for andelseiere og seksjonseiere i den grad at de ikke får ta del i erstatningsgrunnlaget til tross for at de kan være betydelig berørt.

Under intervjuene ble det uttalt:

*“Det kan være vanskelig å forholde seg til mange parter og styret, at det rett og slett er litt uklart hvordan det skal håndteres. Spesielt med tanke på hvordan vi skal vurdere erstatningen ut ifra at enkelte beboere kan bli berørt av tiltaket, mens andre ikke”.*

#### 8.4 utfordringer knyttet til partsstilling

Dersom avståelse av grunn berører en andelseier eller seksjonseier sin bolig, vil det foreligge et selvstendig krav på erstatning til beboeren. Dette gjelder tilsvarende ved påføring av ulemper for boenheten. Når det gjøres inngrep på fellesareal kan derimot beboere ha rett til å være part i saken til tross for at det ikke er et fysisk inngrep på boenheten.

En av respondentene fra intervjuene sa følgende:

*«Hele sameiet eller borettslaget er jo adressat, men i vedtektene kan det være spesielle forutsetninger som skaper usikkerhet. Dersom det er nedskrevet at seksjon nr. 10 har parkeringsplass på det arealet som skal avstås, er det da sameiet eller er det den enkelte seksjonseier som skal ha erstatning? Det kan være vanskelig å vurdere om dette er fellesareal».*

Dette indikerer at grunnerververe kan være usikre på hvorvidt en andelseier eller seksjonseier skal være selvstendig part i en sak. En utfordring knyttet til dette er at andelseiere og seksjonseiere i utgangspunktet blir representert av styret, og har dermed ikke like stor mulighet til å kunne ivareta egne interesser dersom grunnerverver vurderer at inngrepet kun berører avståelse av fellesareal. Enkelte andelseiere eller seksjonseiere kan ha privatrettslige avtaler om rettigheter til et fellesareal. Dersom en avtale ikke er vedtektsfestet eller tinglyst kan dette ha stor betydning for tiltakets virkning på den enkelte beboer som har benyttet arealet som sitt eget.

En av respondentene fra intervjuene uttalte:

*«Når vi ønsker å være sikker på at de riktige skal være part i saken, kan vi ende opp med å stevne alle som en sikkerhet».*

En slik løsning vil ivareta beboere ved usikre rettighetsforhold når avtaler ikke løses i minnelighet. Ved å stevne alle beboere kan de som eventuelt mener at de har rett på erstatning fremme sin sak. Dette vil imidlertid ikke være gjeldende ved en minnelig avtale, og grunnerververe må da vurdere særskilt om det er flere enn styret som skal involveres i prosessen. Det er tydelig at styret også kan være uenig i grunnerververne sine vurderinger knyttet til partsstilling. I RG-1972-513 og LB-2018-160583 anførte styret at enkelte beboere skulle tilkjennes erstatning for ulemper tiltaket medførte.

## 8.5 utfordringer knyttet til menneskerettslig perspektiv

Det kan være utfordrende å ivareta vern av eiendom når et delinngrep involverer mange parter. Dersom fellesarealet som skal avstås ligger tett innpå enkelte boenheter, kan disse bli betydelig mer berørt av tiltaket enn beboere som bor på andre siden av bygget eller lengre unna arealet.

Dersom disse beboerne ikke anses å ha blitt påført ulemper av tiltaket, vil disse stille på lik linje som resten av beboerne. Erstatningen vil tilkjennes borettslaget eller det seksjonerte sameiet i sin helhet, og de avgjør om erstatningen enten skal gå til nedbetaling av fellesgjeld eller utbetaling etter sameiebrøk. Av intervjuene fremkom det at flere grunnerververe anser det som urettferdig at borettslaget eller sameiet offisielt er ekspropriert, til tross for at enkelte beboere blir mer berørt enn andre.

Et tiltak kan medføre at leiligheter synker i verdi. Det er beboerne som blir berørt som merker tapet, ikke borettslaget eller sameiet i sin helhet. Både Grunnloven § 105 og EMKs tilleggsprotokoll 1-1 beskytter grunneiere mot vilkårlige inngrep i deres eiendom. Sett fra et menneskerettslig perspektiv vil imidlertid ikke andelseiere og seksjonseiere beskyttes i samme grad da arealene eies i fellesskap. Dette tilsier at alle beboere vil få samme nytte av erstatningen, uavhengig om enkelte er mer berørt av tiltaket enn andre. Dette kan også gjøre seg gjeldende når grunnen kun avstås midlertidig.

En av respondentene uttalte:

*«I enkelte saker kan utfallet bli urettferdig. I en sak vi hadde som omhandlet ulemper av forbigående art berørte tiltaket 3-4 leiligheter. Når man blir berørt av et tiltak i tilknytning til en av Norges mest trafikkerte veier, til tross for at man får en støyskjerm, er dette ganske belastende. De må leve med dette i rundt 5 år, og det skal mye til for å eventuelt få solgt leiligheten i løpet av disse årene. At vi da skal si til sameiet at de ikke får noe erstatning for dette er ganske hardt».*

Et midlertidig delinngrep kan også påføre beboere urettmessigheter. Som respondenten nevnte kan dette påføre en eier ulemper både i tilknytning til boforhold og en eventuell salgssituasjon. Under den juridiske gjennomgangen fremkom det at midlertidige inngrep faller utenfor eiendomsvernet, og i henhold til EMDs praksis vil en foreløpig beslagleggelse

som hindrer adgang til eiendommen, men ikke fratår eierskapet, ikke være fratakelse (NOU 2003:29, s.38).

En annen utfordring knyttet til menneskerettslig perspektiv for andelseiere og seksjonseiere er vern av mindretallet. Når man bor i et borettslag eller seksjonert sameie, foreligger det en risiko for at mindretallet kan bli overkjørt av et flertall i beslutninger.

Under intervjuene ble det sagt:

*«Er det et mindretall som hovedsakelig blir rammet kan de jo bli overkjørt av flertallet. Dette mindretallet får nok ikke prøvd dette ved skjønn om de ikke får med seg flertallet. Det er jo likevel kanskje en situasjon man setter seg litt i når man velger å bosette seg i et seksjonert sameie eller borettslag, at dette kan oppstå».*

I RT-2013-1508, som omhandlet en flertallsavgjørelse på bekostning av mindretallet, bemerket Høyesterett at denne saken har reist prinsipielle og vanskelige rettsspørsmål, men konkluderte med at mindretallet måtte betale for en reparasjon til en heis de ikke hadde tilgang til. Det fremkom av intervjuene at dersom de berørte eierne av et inngrep består av mindretallet i en avgjørelse om grunnavståelse, kan dette være utfordrende å få etterprøvd. En slik situasjon kan anses som spesiell ved delinngrep for borettslag og seksjonerte sameier, da dette kan medføre urettferdige avgjørelser på vegne av de berørte.

## 8.6 Utfordringer knyttet til forhandling- og beslutningsmyndighet

Av den juridiske drøftelsen fremkommer det av § 8-16 i borettslagsloven og § 60 i eierseksjonsloven at styret representerer beboerne ved grunnavståelse. I den forbindelse ble det stilt spørsmål om de etiske retningslinjene til grunnerververe kan gjennomføres på tilstrekkelig måte når et fåtall av beboerne representerer alle. Av intervjuene fremkom det at grunnerververe må motta en fullmakt fra styret som er blitt avklart under generalforsamlingen eller årsmøtet til å starte forhandlingene.

En av respondentene uttalte under intervjuet:

*«Det kan være vanskelig å forholde seg til mange parter og styret, at det rett og slett er litt uklart hvordan det skal håndteres. Spesielt med tanke på hvordan vi skal vurdere erstatningen ut ifra at enkelte beboere kan bli berørt av tiltaket, mens andre ikke. Avklaring av fullmakter*

*kan også skape usikkerhet, må vi ha signatur fra alle beboere eller har styret fått den fullmakten de trenger?»*

Dette kan indikerer at det kan være vanskelig å ivareta de etiske retningslinjene både på bakgrunn av antall involverte, men også selve håndteringen av grunnervervet. Det ble også nevnt under intervjuene at det er vanskelig for grunnerververe å videreføre informasjon og beskjeder gjennom styret til de øvrige beboerne.

Borettslagsloven og eierseksjonsloven inneholder regler som skal ivareta beboernes interesser i styremøter, og under generalforsamlingen og årsmøtet. I den juridiske drøftelsen ble det drøftet om et styremedlem fortsatt er habil når fullmakten til forhandling allerede er vedtatt. En eventuell avtale kan være en god avgjørelse for borettslaget eller eierseksjonen i sin helhet, herunder styremedlemmet, men kan være urimelig for flere eiere som er i mindretall ved avgjørelsen. Denne problemstillingen ble også bemerket under intervjuene, hvor det ble nevnt at mindretallet kan lide av en flertallsbeslutning.

Utfordringer knyttet til tidspunkt for generalforsamling og årsmøtet kan også by på problemer. I den juridiske drøftelsen gikk jeg nærmere inn på de tilfellene hvor styret motsetter seg å kalle inn til ekstraordinære møter der generalforsamlingen eller årsmøtet allerede er avholdt. Det fremkom av intervjuene at dette kan by på utfordringer for grunnerververe.

En av respondentene sa følgende:

*«Dersom generalforsamlingen ikke passer med tidspunktet på året, kan vi be om at de skal tilkalle en ekstraordinær generalforsamling. I en sak vi har nå må vi kjøre ekspropriasjonsprosessen for å få den formelle tiltredelsen, siden de ikke ønsket å ha ekstraordinær generalforsamling».*

Dette indikerer at grunnerververe ser seg nødt til å foreta en ekspropriasjonsprosess for å få tilgang til arealene dersom styret ikke ønsker å avholde et ekstraordinært møte. Dette kan både medføre ekstra kostnader, og en dårligere erstatning enn hva en minnelig avtale ville gitt. Denne begrensede muligheten for å kunne gi styret en eventuell fullmakt til å representere borettslaget eller sameiets interesser tidsnok kan skape utfordringer for å gjennomføre tiltaket på best mulig måte for begge parter.

## 9. KONKLUSJON

### *Utfordringer knyttet til grunnavståelse*

Uenighet og uavklarte rettigheter kan skape utfordringer for grunnervervet. Det er mange parter som eier arealet i fellesskap, og disse kan ha andre oppfattelser av rettigheter til arealet enn hva som fremgår av de dokumenter grunnerverver har adgang til. Når arealet som avstås er regulert til fellesareal skal i utgangspunktet borettslaget eller det seksjonerte sameiet tilkjennes erstatningen. I tilfeller hvor det er uenighet knyttet til rettigheter av slike areal, må dette avklares før forhandlingene kan starte, og kan føre til merarbeid og avvik fra rutiner for grunnerververe.

### *Utfordringer knyttet til erstatningsgrunnlag*

Normalt vil erstatning knyttet til grunnavståelse som berører fellesareal tilkjennes borettslaget eller det seksjonerte sameiet i sin helhet. Andelseiere og seksjonseier får kun nytte av denne erstatningen i fellesskap, for eksempel gjennom nedbetaling av fellesgjeld, innbetaling til fellesskapets konto eller fordeling etter antall beboere. Et delinngrep kan imidlertid berøre andelseiere eller seksjonseiere betydelig, til tross for at de ikke har krav på selvstendig erstatning. Dersom det gjøres et delinngrep av fellesareal som ligger i nær tilknytning til enkelte boenheter, er det grunnerververen som foretar vurderingen om det foreligger krav på ulempeerstatning. Det er tydelig at utfordringene knyttet til erstatningsgrunnlaget henger tett opp mot vurderingen av partsstilling, og vil ha en sentral rolle i spørsmålet om en andelseier eller seksjonseier har krav på selvstendig erstatning.

### *Utfordringer knyttet til partsstilling*

Privatrettslige avtaler kan skape utfordringer knyttet til partsstillingen ved delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier. Lovverket gir ingen klare regler for hvordan en andelseier eller seksjonseier kan få testet denne avgjørelsen knyttet til sin egen partsstilling i saken. Disse avtalene må imidlertid være nedfelt i vedtektene eller tinglyst for at en beboer skal ha krav på selvstendig partsstilling i ervervet. Dersom en avtale ikke er vedtektsfestet eller tinglyst kan dette ha stor betydning for tiltakets virkning på den enkelte beboer som har benyttet arealet som sitt eget. Dette gjelder særlig i de tilfellene hvor arealet ligger i direkte tilknytning til boenheten, eller at boenhetens verdi synker ved å miste retten til arealet. Ved å stevne alle beboere kan de som eventuelt mener at de har rett på erstatning fremme sin sak.

Dette vil imidlertid ikke være gjeldende ved en minnelig avtale, og grunnerververe må da vurdere særskilt om det er flere enn styret som skal involveres i prosessen.

#### *Utfordringer knyttet til menneskerettslig perspektiv*

Ved et delinngrep av et fellesareal som ligger tett innpå enkelte boenheter kan dette medføre at leilighetene vil synke i verdi avhengig av tiltakets virkning. Både Grunnloven § 105 og EMKs tilleggsprotoll 1-1 kan være mangelfulle i beskyttelsen av beboere i borettslag og seksjonerte sameier. Når det skal vurderes om eiendomsvernet er krenket, må det undersøkes om prinsippregelen er overtrådt. Ved denne vurderingen er forholdsmessigheten av inngrepet av sentral betydning, og aktuelle momenter er bla. formålet med inngrepet, intensiteten og eventuelt manglende erstatning (NOU 2003: 29, s. 38). Når erstatningen tilkjennes borettslaget eller det seksjonerte sameie, vil alle beboere få samme nytte av erstatningen, til tross for at enkelte beboere merker betydelig mer til inngrepet enn andre. I den forbindelse kan beslutninger ved et to-tredjedels flertall på generalforsamlingen og årsmøtet overkjøre et mindretall. Dette utfallet kan bli urettmessig fra et menneskerettslig perspektiv.

#### *Utfordringer knyttet til forhandling- og beslutningsmyndighet*

Det er mer oversiktlig for grunnerververe å kun forholde seg til styret ved forhandlinger og beslutninger. Dette kan imidlertid vanskeliggjøre at grunnerverver får gjennomført de etiske retningslinjene på en tilstrekkelig måte ved å kun forhandle med et fåtall av beboerne. Beskjeder kan endres under videreformidlingen, og den gode kontakten med alle eiere av et areal er vanskelig å opprettholde. Styret vurderer selv om det er nødvendig å avholde et ekstraordinært møte når det skal gjøres et delinngrep. Dersom styret motsetter seg dette, kan det forlenge grunnervervsprosessen. For at grunnerververe skal få tilgang til arealene før neste generalforsamling eller årsmøtet må de gjennomføre en ekspropriasjonsprosess. Dette vil både være mer tidkrevende og økonomisk belastende, og kan gi borettslaget eller det seksjonerte sameiet betydelig mindre kompensasjon for arealet enn ved en minnelig avtale.

## **10. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER**

Før jeg begynte arbeidet var jeg usikker på hvilke utfordringer jeg ville finne. Under arbeidet med oppgaven oppdaget jeg fort ulike situasjoner som kan skape utfordringer for både



grunnerverver, borettslag og seksjonerte sameier. Arbeidet med denne oppgaven har vært preget av mine egne oppdagelser, og forskningsspørsmålene er formulert ut ifra dette. Det har ikke vært et ønske å avklare et rettsspørsmål, men problematisere situasjoner som kan oppstå på bakgrunn av dagens rettsforhold. Det er flere forhold som kunne vært inkludert i undersøkelsen, og det har i den forbindelse vært nødvendig å avgrense oppgavens innhold. Dette har ført til at jeg ikke har hatt anledning til å gå tilstrekkelig i dybden på temaer som har dukket opp underveis.

Arbeidet med å undersøke utfordringer knyttet til delinngrep av borettslag og seksjonerte sameier har vært svært spennende. Det har imidlertid også ført til at jeg sitter igjen med spørsmål knyttet til situasjoner som jeg ikke har hatt anledning til å gå nærmere inn på. I ettertid ser jeg at det hadde vært interessant å drøfte analogier innenfor boliglovgivningen, da dette gjenspeiler vern av beboersituasjoner. I tillegg hadde det vært spennende å undersøke beboernes opplevelser og syn på grunnervervsprosessen i ettertid, samt hvordan de følte seg ivare tatt med tanke på egne interesser. I den forbindelse hadde det vært interessant å gå nærmere inn på hvordan både tapet og erstatningen utvikler seg ved minnelige avtaler.

Gjennom arbeidet med denne masteroppgaven har jeg lært utrolig mye om både borettslag og seksjonerte sameier. Jo lengre ut i oppgaven jeg kom, jo tydeligere ble funnene knyttet opp mot hovedproblemstillingen. I ettertid er det enkelte ting jeg gjerne skulle gjort annerledes, både under gjennomføringen av intervjuene og underveis i arbeidet. Likevel er jeg fornøyd med funnene som utformer sluttresultatet.

## KILDER

### Lover:

Grunnloven (1814). *Lov 17. mai om Kongerikets Norges Grunnlov*

Burettslagslova (2003). *Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag*

Eierseksjonsloven (1997). *Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner*

Eierseksjonsloven (2017). *Lov 16. jun 2017 nr. 65 om eierseksjoner*

Grannelova. (1961). *Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar*

Menneskerettsloven (1999). *Lov 21. mai nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett*

Oreigningslova (1959). *Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom*

Plan- og bygningsloven (2008). *Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling*

### Forarbeider og proposisjoner

NOU 2000:17 (2000) *Burettslovene*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet

<https://www.regjeringen.no/contentassets/afbf5812f83446db82f0c0ae98442c54/no/pdfa/nou200020000017000dddpdfa.pdf>

NOU 2003:29 (2003) *Arealplaner og ekspropriasjonserstatning*. Oslo: Justis- og beredskapsdepartementet

<https://www.regjeringen.no/contentassets/4478de93a5f444189dbb37a3c87524d6/no/pdfs/nou200320030029000dddpdfs.pdf>

Prop. 39 L (2016-2017) *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)* Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet

<https://www.regjeringen.no/contentassets/45f0147563764e31b03f5506d056a6ca/no/pdfs/prp201620170039000dddpdfs.pdf>

## Litteraturliste:

Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom: En innføring i tingsrett*. Fagbokforlaget.

Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving*. Gyldendal akademisk

Johannessen, A. Christoffersen, L. og Tufte, P.A (2011) *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Abstrakt Forlag

Kvale, S. & Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju*. Gyldendal Akademisk.

Lilleholt, K. (2014). *Knophs oversikt over Norges rett*. Universitetsforlaget.

Norge Kommunal- og regionaldepartementet (2009). *Til deg som er andelseier i borettslag med høy fellesgjeld*. Kommunal- og regionaldepartementet

Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*. Universitetsforlaget

Taraldrud, K. (2018) *Oversikt over rettskildene*. Cappelen Damm Akademisk

Thagaard, T. (2013). *Systematikk og innlevelse*. Fagbokforlaget.

Sevatdal, H. og Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori - Innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Norges Landbrukshøgskole Institutt for landskapsplanlegging.

Statens Vegvesen (1993) *Erstatning ved inngrep i bustadeigedom*. Plan- og anleggsavdelingen

Statens Vegvesen (2010) *Grunnerverv til vegformål - forhandlinger*. Håndbok 287.

Vegdirektoratet

Statens Vegvesen (2014). *Eigedomsinngrep*. Håndbok V740. Vegdirektoratet

Statens Vegvesen (2014) *Grunnerverv til vegformål, skjønnsforberedelse*. Håndbok V741.

Vegdirektoratet

Stordrange, B., Lyngholt, O. C. & Norge. (2019). *Ekspropriasjonserstatningsloven kommentarutgave*. Universitetsforlaget.

Pedersen, O. J., Sandvik, P. og Skaraas, H. (1990) *Ekspropriasjon: særlig etter plan- og*

*bygningsloven*. Tano Aschehoug

Wyller, C. F. (2000) *Boligrett*. Wyller.

Wyller, C. F. (2009). *Boligrett*. Wyller.

Wyller, C. F., & Bjørnevik, C. (2020). *Eierseksjonsloven Lovkommentar*. Universitetsforlaget

### **Rettsavgjørelser:**

RT-1966-70

RG-1972-513

RT-1976-1507

HR-2011-2353-A

RT-2013-1508

LB-2006-27579

LB-2015-140779

LB-2018-160583

LB-2018-68050

### **Avgjørelser av EMD:**

Sporrong and Lönnroth v. Sweden, Application no. 7151/75 and 7152/75,

Plenary Judgement of 23 September 1982.

## **VEDLEGG**

Vedlegg 1: Tilbakemelding fra NSD

Vedlegg 2: Informasjonsskriv til grunneververe

Vedlegg 3: Intervjuguide

# NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## NSD sin vurdering

### Prosjekttittel

Grunnerverv av bofellesskap- borettslag og seksjonerte sameier

### Referansenummer

832312

### Registrert

07.11.2020 av Ingrid Ekeli Boge - [ingrid.ekeli.boge@nmbu.no](mailto:ingrid.ekeli.boge@nmbu.no)

### Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

### Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Håvard Steinsholt, [havard.steinsholt@nmbu.no](mailto:havard.steinsholt@nmbu.no), tlf: 93446858

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Ingrid Ekeli Boge, [ingridbo@nmbu.no](mailto:ingridbo@nmbu.no), tlf: 91183034

### Prosjektperiode

01.12.2020 - 01.06.2021

### Status

17.11.2020 - Vurdert

### Vurdering (1)

---

#### 17.11.2020 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet

med vedlegg den 17.11.20, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

### DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

Det er obligatorisk for studenter å dele meldeskjemaet med prosjektansvarlig (veileder). Det gjøres ved å trykke på "Del prosjekt" i meldeskjemaet.

### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:

[https://nsd.no/personvernombud/meld\\_prosjekt/meld\\_endringer.html](https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html)

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 01.06.21.

### LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

### PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Teams/Zoom er databehandler i prosjektet. NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29. Dersom andre databehandlere skal benyttes må det meldes inn som en endring.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)



Hei!

Jeg er en mastergradsstudent ved NMBU. Avhandlingen min omhandler grunnerverv av borettslag og seksjonerte sameier, og jeg ser blant annet på de ulike utfordringene som kan oppstå ved disse inngrepene. Formålet er å undersøke hvordan grunnerverv fra borettslag og seksjonerte sameier foregår i praksis, og se etter ulikheter og fellestrekk ved gjennomførelsen av dette.

Jeg ønsker i den forbindelse å intervjuer grunnervervene og aktører som har vært involvert i tilfeller hvor det har blitt gjort inngrep på eiendom som tilhører bofellesskap. Jeg håper du har anledning til å delta eller videreformidle forespørselen min til en egnet kandidat som kan fortelle om deres erfaringer og synspunkter på området. Intervjuet kan gjennomføres der du er eller eventuelt over Teams/ Skype/ Zoom, og vil ta rundt 30-60 minutter.

Det er frivillig å delta. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg, og opplysninger vil umiddelbart bli slettet. Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Opplysningene vil bli slettet når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er i juni 2021. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Opplysningene vil være anonymiserte i masteravhandlingen, og navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. Det foreligger likevel en mulighet for at du indirekte kan identifiseres i datamaterialet på bakgrunn av opplysningene.

### **Dine rettigheter**

Så lenge du kan indirekte identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Norges miljø- og biovitenskaplige universitet ved Ingrid Ekeli Boge, tlf. 911 83 034
- Norges miljø- og biovitenskaplige universitet ved Håvard Steinsholt, tlf. 934 46 858

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller på telefon: 55 58 21 17.

Vedlagt finner du forespørsel om deltakelse i undersøkelsen, samt samtykkeskjema.

Håper på en positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Ingrid Ekeli Boge

**SAMTYKKE TIL DELTAKELSE I STUDIEN**

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

.....  
(Signert av prosjektdeltaker, dato)

# INTERVJUGUIDE

## **Innledning**

1. Hva slags utdanningsbakgrunn har du?
2. Hvor lenge har du arbeidet med grunnerverv?
3. Hva var årsaken til at du valgte denne bransjen?
4. Har jobben stått til de forventningene du hadde før du begynte å jobbe med det?
5. Hvilke grunnervervssaker trives du best med?

## **Bakgrunnsspørsmål**

6. Har du vært borte i mange saker som omhandler inngrep av bofellesskap?
7. Hva er ditt inntrykk av saker som innebærer delinngrep av bofellesskap?
8. Har dere noen rutiner for slike inngrep?
9. Føler du at det kan være vanskelig å arbeide med saker som inkluderer inngrep av borettslag og sameier?
  - I den forbindelse- opplever dere avvik fra rutiner og retningslinjer?
  - I den forbindelse- hvilke erfarte problemer opplever du?
10. Synes du de juridiske konstruksjonene tilrettelegger klare retningslinjer for inngrep på bofellesskapets eiendom?

## **Før prosessen**

11. Er det tydelig hvem som er ekspropriet ved ekspropriasjon?
  - Hvorfor kan dette var uklart?
12. Er det mest vanlig å benytte minnelige avtaler eller ekspropriasjon ved delinngrep av bofellesskap?

## **Under prosessen:**

13. Hvordan utformes avtaleformen?
14. Hvem har forhandlingsmyndigheten for bofellesskap under minnelige forhandlinger?
15. Hvem har beslutningsmyndigheten for bofellesskap under minnelige forhandlinger?
16. Føler du at det er tydelige retningslinjer for utførelsen rundt ekspropriasjon av bofellesskap?
17. Tar dere noe del i fordelingen av minnelige erstatninger?
  - Er dette et tema ved ekspropriasjon?

18. Hvordan pleier det erstatningsgrunnleggende tapet å arte seg?
19. Er et salgsverditap knyttet til den enkeltes verdinedgang, eller verdinedgangen for det hele? (Sett i perspektivet at hele eiendommen blir solgt).
20. Hvordan vurderes metoden for erstatning rundt hageobjekter, parkeringsplasser, boder osv?
21. Hvordan vurderes perspektivet rundt ulemper?

### **Avslutningsvis**

22. Vet dere noe om hvordan erstatningen fordeles innad i fellesskapet?
23. Kan det være utfordrende å komme frem til minnelige avtaler med parter som inngår i et bofellesskap?
  - Hvorfor?
24. Føler dere at det er rettferdig at borettslaget offisielt er ekspropriert, selv om kun enkelte andelseiere blir rammet?
25. Kan du nevne og beskrive noen saker dere har vært borte i som det kan være interessant for meg å se nærmere på i denne forbindelse?



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway