



Lov om sameige [sameigelova]

Dato	LOV-1965-06-18-6
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2015-09-04-91 fra 01.01.2016
Publisert	ISBN 82-504-1180-3
Ikrafttredelse	01.07.1966
Rettsområde	Fast eiendoms rettsforhold ► Sameie Selskaper, fond og foreninger ► Andelslag
Korttittel	Sameigelova - saml

Jf. *tidlegare* lovføresegner NL 3-12-9, 11 og 15, 3-13-1, 2 og 3, 3-14-2, 3 og 8, 3-15-2, 6, 7 og 8, 5-3-30, 37, 38 og 51, 5-4-4, forordning 18 okt 1780.

Kva lova gjeld.

§ 1. Lova her gjeld der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal.

Føresegnene gjeld så langt ikkje anna fylgjer av avtale eller serlege rettshøve.

Partshøvet.

§ 2. Når det ikkje er grunnlag for anna, skal sameigarane reknast for å ha like stor part kvar.

Der partane ligg til serskilt registrerte grunneigedomar og anna høvetal ikkje er kjent, vert dei rekna etter den skatteskylda kvart av bruka hadde då sameigehøvet mellom dei kom opp. Er den ukjend, skal den skylda som galdt fram til lov 17. desember 1836, leggjast til grunn.

⁰ Endra med lov 23 juni 1978 nr. 70.

Bruk og utnytting.

§ 3. Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva.

Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar.

Fleirtalsvedtak.

§ 4. Eit fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til.

Vedtaket må ikkje stride mot lova her eller gå ut på urimeleg kostnad eller på å gjera tingen om til noko anna.

Vedtaket må ikkje gå ut på å avhenda heile tingen eller stykke eller verde som sameigar treng til den utnyttinga tingen er etla eller vanleg brukt til. Likt med avhending er her rekna pantsetjing. Det same gjeld bortleige for meir enn 10 år. Heller ikkje må det gjerast vedtak om å leiga bort noko for stuttare tid i fall det vert til urimeleg fortrengele for ein sameigar som i same tidsrom treng dette til den utnyttinga det er etla eller vanleg brukt til. Likt med bortleige er her rekna at noko vert overlate til lån eller utnytting på annan måte.

Fører vedtaket til skade for nokon av eigarane på bruk, utnytting, eller anna som han har rett til i sameiga, skal han ha like for tapet.

§ 5. Går eit vedtak etter § 4 ut på utnytting for sams rekning, har kvar av eigarane rett til å vera med i samdrifta så langt det svarar til hans part i sameiga. Om nokon vil vera med som ikkje røysta for, lyt han seia frå utan tarvlaus drying og seinast 3 veker etter at han har fått skriftleg melding om vedtaket med opplysning om denne fristen.

Vert ikkje alle med etter som dei har part til, skal vederlag for utnyttingsretten svarast til sameiga og etlast ut på partane.

§ 6. Fleirtalet kan setja eit styre til å ta seg av det som trengst for at tingen kan verta tenleg styrd og utnytta. Før styret kan veljast, må det vera fastsett skrivne vedtekter i samsvar med andre stykket om val på styre og om kva avgjerder styret kan ta.

Sameigarane kan elles og fastsetja skrivne vedtekter om sameigarmøte og avgjerder på slike møte, om val på tillitsmenn o.a. og om kva gjeremål og fullmakter dei skal ha. Vert sameigarane ikkje samde, kan vedtektene fastsetjast med fleirtalsvedtak, men då må dei ha godkjenning av tingretten.

Retten tek avgjerd om godkjenning eller ikkje godkjenning i orskurd. Avgjerda kan ankast.

0 Endra med lover 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endra med lov 26 jan 2007 nr. 3.

§ 7. Fleirtal etter §§ 4-6 er dei eller den som har meir enn halvparten i sameiga. Halvparten er nok, når mindre enn halvparten røystar mot. Står halvpart mot halvpart, vert spørsmålet avgjort med lutkast.

Ingen må røysta i avgjerd om avtale med seg sjølv eller om sitt eige ansvar. Det same gjeld avgjerd om avtale med ektemaken eller ansvar for ektemaken. I slik avgjerd gjeld fyrste stykket tilsvarande, såleis at halvparten vert rekna etter dei partar som har røysterett.

Der det ikkje er grunnlag for anna, har ein sameigar rett til å røysta med fullmektig. I vedtekter etter § 6 kan det setjast nærare reglar om og vilkår for denne retten.

Stell og vedlikehald.

§ 8. Ein sameigar skal fara fint med sameigetingen. Etter bruk skal han syta for opprydjing, reingjering og andre ettergjerder som høyrer til.

Kvar sameigar har krav på at tingen vert halden forsvarleg ved like. Han kan på eiga hand ta seg av det som trengst til å berga tingen frå skade eller øydelegging, men skal fyrst samrå seg med dei andre så fram det kan gjerast utan fordrying og utan serleg kostnad. Han kan rekna seg ei rimeleg løn for arbeidet, og naudsynlege utlegg har han krav på å få att.

Utgift- og inntektdeling.

§ 9. Eigedomsskattar, avgifter, trygdekostnader og liknande faste eller naudsynlege utgifter på tingen ber sameigarane seg imellom etter som dei har part til. Det same gjeld andre vanlege utgifter og ytingar så langt alle eigarane kan få etter måten like stort gagn av dei. Kostnader utanom dette vert utlikna på eigarane etter nytta.

Sams inntekt skal delast mellom eigarane etter som dei har part til.

Rett til å avhenda part.

§ 10. Ein sameigar har rett til å avhenda heile eller noko av parten sin til kven han vil.

Part som ligg til fast eigedom, må ikkje avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han. Dette gjeld ikkje vassfall eller andre slike serlege verde som er uturvande eller ulaglege til utnytting saman med eigedomen.

Forkjopsrett.

0 Endra med lov 9 des 1994 nr. 64 (ikr. 1 juli 1995).

§ 11. Når part i sameige skiftar eigar, har medeigarane forkjopsrett. Føresegnene i lov om løysingsrettar §§ 2, 8, 10 fyrste til tredje stykket, 11 fyrste, andre, tredje og femte stykket, 12 fyrste og andre stykket og 13 til 22 gjeld tilsvarande så langt dei høver.

Vil to eller fleire av medeigarane ha parten, skal kvar av dei få så mykje at partshøvet dei imellom vert det same som før.

Fyrste stykket gjeld ikkje part som ligg til fast eigedom og skiftar eigar saman med den.

0 Endra med lov 9 des 1994 nr. 64 (ikr. 1 juli 1995).

§ 12. Dersom ein sameigar leiger bort eller på annan måte let frå seg heile eller noko av utnyttingsretten sin til nokon utanom sameiga, gjeld § 11 tilsvarande for innløyasing av denne utnyttingsretten.

Paragrafen her råker ikkje mellombelsskipnad for opp til 1 år.

Utløyasing av misbrukar.

§ 13. Misbrukar sameigar varig og trass i åtvaringar rådveldet sitt i sameiga til ugagn eller uhugnad for nokon medeigar, kan retten med dom gjeva medeigarane rett til å utløysa parten hans mot vederlag ein gong for alle. Vederlaget og fristen for utløyasinga vert fastsett i domen. § 11 andre stykket gjeld tilsvarande.

Part som ligg til fast eigedom, kan ikkje utløysast etter denne paragrafen.

For misbruk som nemnt i fyrste stykke kan den skyldige dømast til å svara ei høveleg skadebot, endå om pengeskade ikkje er valda.

0 Endra med lov 26 juni 1998 nr. 46.

Bruksdeling.

§ 14. Så langt det trengst for tenleg utnytting i samsvar med § 3, har kvar av eigarane krav på å få heile eller noko av utnyttinga skift og skipa såleis at han mest mogeleg får sin bruk for seg sjølv. Når ikkje stuttare tid er fastsett, gjeld avgjerda for 10 år, og deretter til det er teke ny avgjerd.

Krav etter fyrste stykket kan avgjerast med skjøn. Skjønsvavgjerdene er tvangsgrunnlag på same måten som orskurdar.

Grunn og rettar som ligg i sameige mellom bruk, går ikkje inn under paragrafen her.

Oppløysing.

§ 15. Etter varsel med rimeleg frist har kvar av sameigarane rett til å få sameiga oppløyst.

Kan tingen ikkje delast utan skade, skal han seljast gjennom namsmyndighetene etter reglane i tvangsfullbyrdelseslova så langt dei høver. Under elles like vilkår har ein sameigar førerrett til å få sitt bod godteke. Gjev to eller fleire sameigarar like bod, og ingen av dei byd høgare, gjeld § 11 andre stykket tilsvarande dersom dei vil halda fram som sameigarar. Vil dei ikkje halde fram som sameigarar, skal det bodet som fyrst vart gjeve, godtakast. Svarar dei like boda til den høgste prisen tingen kan overtakast for, skal likevel tingretten ved lutkast eller på annan måte avgjere kva for bod som skal godtakast.

Krav om tvangssal kan fullførast utan at det ligg føre dom eller anna tvangsgrunnlag for oppløysing, når det ikkje er gjort motmæle mot kravet eller motmælet klårt er grunnlaust. Avgjerda høyrer under tingretten og skal takast i orskurd som kan ankast.

Kongen kan gjeva nærare føresegner om oppløysing og fullføring av krav om oppløysing.

Paragrafen her gjeld ikkje grunn som ligg i sameige mellom bruk.

0 Endra med lover 26 juni 1992 nr. 86, 9 des 1994 nr. 64 (ikr. 1 juli 1995), 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endra med lov 26 jan 2007 nr. 3.

Fristar.

§ 16. Fristar etter lova her vert rekna i samsvar med reglane i domstollova §§ 148 og 149.

Det er nok at skriftleg utsegn eller melding er inngjeven til den tilbyder av posttjenester eller telegrafstasjonen som skal syta for at skriftet eller innhaldet i det kjem fram til mottakaren. Kjem ikkje skriftet fram, må meldinga takast opp att innan 1 veke etter at utsegnngjevaren (sendaren) har fått vita det eller burde ha skjøna det.

0 Endra med lover 9 jan 1998 nr. 5, 4 sep 2015 nr. 91 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 sep 2015 nr. 1027).

Ikraftsetjing.

§ 17. Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

Frå same tid held etternemnde føresegner opp å gjelda: - - -