



RD

5 JULI 2016

**OSLO BYFOGDEMBETE****DOM**

**Avsagt:** 03.07.2016 i Oslo byfogdembete, Oslo

**Saksnr.:** 16-050763TVI-OBYF/1

**Dommer:** dommerfullmektig Christine Myhre

**Saken gjelder:** Begjæring om tvangssalg av eierseksjon

---

Sameiet Majorstuveien 32

Advokat Christian Engelstad

mot

Aleksander Hom Sætre

Advokat Annita Helen Magnussen  
v/advokatfullmektig Espen Kheradmandi

## DOM

Saken gjelder begjæring om tvangssalg av festerett til eierseksjon.

Advokat Christian Engelstad har ved begjæring av 29. januar 2016 på vegne av Sameiet Majorstuveien 32 (heretter Sameiet/saksøker), begjært tvangssalg av festerett til seksjonsnummer 41 i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 26, da saksøkte Aleksander Horn Sætre ikke har etterkommet sameiets salgspålegg.

Advokatfullmektig Morten Fæste innga den 10. mars 2016 innsigelser mot tvangssalget på vegne av Aleksander Horn Sætre (heretter Sætre/saksøkte). Retten fant at Sætre hadde reist innvendinger mot begjæringen som ikke var klart grunnløse, og besluttet ved brev av 15. mars 2016 å overføre saken til allmennprosess, jf. eierseksjonsloven § 26 fjerde ledd.

Sameiet innga stevning i saken den 22. mars 2016. Den 14. april 2016 innga Sætre tilsvar. I tilsvaret ble det opplyst at advokatfullmektig Espen Kheradmandi hadde overtatt som prosessfullmektig for Sætre.

Hovedforhandling ble avholdt den 27. og 28. juni 2016, hvor partene møtte med prosessfullmektiger. I tillegg til partsforklaringer, avga seks vitner forklaring. For øvrig vises det til rettsboken.

### **Framstilling av saken:**

Sameiet Majorstuveien 32 består av 23 seksjoner, fordelt på to oppganger. Samtlige seksjoner brukes til bolig. Sameiet var tidligere et borettslag, men ble omgjort til eierseksjonssameie høsten 2013. Sætre har eid sin seksjon, og bebodd denne, siden 2009. Sætres seksjon er en treroms på 84 kvm.

Våren 2014 startet Sætre utleie av sin seksjon gjennom nettstedet [www.Airbnb.com](http://www.Airbnb.com). Airbnb er en verdensomspennende formidlingstjeneste der mennesker tilbyr leie av hele eller deler av eget hjem, hovedsakelig til turister.

Etter klager fra andre seksjonseiere/beboere sendte sameiet advarsel til Sætre den 19. mai 2015. Sætre ble i advarselen pålagt å avslutte sin utleievirksomhet og orientert om at styret kan pålegge ham å selge seksjonen ved vesentlig mislighold. Sætre ble gitt nytt varsel den 1. juni 2015. Salgspålegg ble gitt den 25. juni 2015. Sætre ble i salgspålegget gitt frist på seks måneder til å selge seksjonen, og det ble opplyst at seksjonen ville bli begjært tvangssolgt dersom pålegget ikke ble etterkommet innen fristen. Sætre etterkom ikke salgspålegget, og den 4. januar 2016 ble Sætre gitt varsel om tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18.

**Sameiet Majorstuveien 32 har i det vesentlige anført:**

Den utleievirksomhet Sætre driver utgjør et vesentlig mislighold av de forpliktelser som følger av sameieforholdet, og vilkårene for tvangssalg er oppfylt, jf. eierseksjonsloven § 26.

Det anføres at Sætre leier ut sin leilighet ca. 270 dager i året (74 % av tiden), ofte til grupper på mellom 6-8 personer. I løpet av ett år utgjør antall leietakere mellom 200-300. Leiligheten leies ut fra 1 til 16 dager. Sameiets beregninger viser at Sætre minimum mottar en bruttoinntekt på ca. kr 550 000,- i året som følge av utleien.

Sameiet bestrider ikke at Sætre har rett til å leie ut sin seksjon gjennom Airbnb. Sameiet anfører imidlertid at en kortidsutleie av det omfang og frekvens som det er her er tale om, er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 19 annet ledd, og i strid med boligformålet, jf. § 19 tredje ledd.

Styret har mottatt flere klager fra andre seksjonseiere/beboere, der det rapporteres om støy i forbindelse med innflytting og utflytting til alle døgnets tider og fest-støy. Støyen er i strid med husordensreglene punkt 1.2.

Mer alvorlig er at beboerne i sameiet føler seg utrygge og usikre ettersom man ikke har noen kontroll med hvem som til enhver tid bebor Sætres seksjon, og hvem som befinner seg på fellesområdene. Det er umulig for styret og håndtere klager da gjestene allerede er reist før styret får behandlet saken. Sætre driver i realiteten et hotell/pensjonat fra sin seksjon, hvilket oppleves uholdbart. Slik utleie medfører at boligsameiet endrer karakter og gir et utrygt oppvekstmiljø for barn i sameiet. Dersom flere seksjonseiere skulle komme til å velge tilsvarende utleieform, vil det medføre at stabiliteten i bomiljøet opphører fullstendig.

Utleien har også en side til brannsikkerhet, da styret ikke har noen kontroll med hvem, eller hvor mange som til enhver tid bor i Sætres seksjon. Heller ikke Sætre kjenner til hvem som oppholder seg der. Styret må kunne kreve at Sætre gir en oversikt over sine leietakere uten at dette begrenser rådigheten på en måte som krever tilslutning etter eierseksjonsloven. Det er i denne sammenhengen relevant å peke på at hoteller er underlagt en annen og strengere brannklasse, nettopp fordi det gjør seg gjeldede andre brannvern hensyn for hotellvirksomhet.

Det er videre grunn til å tro Sætres utleievirksomhet vil virke negativt på potensielle kjøpere av seksjoner i sameiet. Således utgjør utleievirksomheten en potensiell fare for verditap for de øvrige seksjonseierne.

De ulemper som de øvrige seksjonseierne/beboerne utsettes for gjennom Sætres utleievirksomhet, er så vesentlig at disse forholdene alene gir grunnlag for tvangssalg.

Det følger av rettspraksis at hovedbruken skal samsvare med formålet. Utleievirksomhetens karakter og omfang, samt størrelsen på inntektene fra denne, tilsier at hovedformålet ikke lenger er bolig, men at Sætre driver et dagshotell eller en "bed and breakfast".

I mangel av rettspraksis på området er det relevant å trekke paralleller til det skatterettslige begrepet "næringsvirksomhet". Det er liten tvil om at Sætres utleievirksomhet skal beskattes som virksomhetsinntekt, jf. uttalelser fra skatteetaten. Videre vises det til Fylkesmannens vedtak av 13. desember 2012, der Fyikesmannen har uttalt seg om leilighetshoteller i sak der området var regulert til bolig.

Ved vurderingen av om forholdene utgjør et vesentlig mislighold, skal det foretas en konkret og skjønnsmessig vurdering. Formålsstridig bruk utgjør imidlertid i seg selv et vesentlig mislighold. Det er ikke tvil om at Sætres utleie avviker fra det normale, jf. Rt-1999-408. Karakteren av utleien er en konstant kilde til utrygghet, og omfanget er svært omfattende. Det anføres at misligholdet ikke kan møtes på andre måter enn pålegg om salg. Sætre har ikke vært villig til å trappe ned utleien, snarere tvert i mot har han økt utleien etter salgspålegget. Sameiet har rimelig grunn til å kreve tvangssalg.

Sameiet Majorstuveien 32 har nedlagt følgende påstand:

1. Seksjonsnummer 41 på festet grunn i Sameiet Majorstuveien 32, gnr. 215, bnr. 201, i Oslo kommune, tilhørende Aleksander Horn Sætre, selges gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.
2. Aleksander Horn Sætre pålegges å erstatte Sameiet Majorstuveien 32 sine påløpte sakskostnader.

**Aleksander Horn Sætre har i det vesentlige anført:**

Sætre bestrider at han har misligholdt sine plikter som seksjonseier. En seksjonseier har full rettslig og faktisk råderett over sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 22 første ledd og § 19 første ledd. En seksjonseier står fritt til leie ut seksjonen for en kortere eller lengre periode. Innskrenkninger i råderetten, herunder retten til utleie, krever tilslutning fra den, jf. eierseksjonsloven 22 annet ledd. Det kreves aktiv tilslutning, passivitet er ikke tilstrekkelig. Dette sier noe om hvilket vern lovgiver har gitt råderetten.

Airbnb har vært ledende i den såkalte delingsøkonomien. Formidlingstjenesten har regler for opprettelse av profiler og et rating-system som sikrer en trygg utleie. Sætres leietakere er familier, kjærester eller vennegrupper fra ulike deler av verden. Seksjonen leies i helger, eller i perioder når Sætre er bortreist. Sætre har leid ut sin leilighet i 425 av de siste 800 dagene, det vil si at leiligheten er leid ut ca. 53 % av tiden. Leiligheten har vært leid ut

totalt 133 ganger, hvorav hele leiligheten har vært utleid i 59 % av tilfellene. Sætres leieinntekter utgjør ca. kr 300 000 i året.

Sætre bestrider at hans utleievirksomhet er til urimelig skade eller ulempe for de øvrige sameierne, jf. eierseksjonsloven § 19 annet ledd. Under enhver omstendighet bestrides det at de påberopte forholdene utgjør et vesentlig mislighold.

Minst fem av seksjonene i sameiet er utleid, og flere fungerer som studentkollektiv. Det er derfor ikke uvanlig med noe støy fra seksjonene, særlig i helger. Bevisførselen viser ikke at det har vært noe mer støy fra Sætres seksjon enn fra andre seksjoner. Beboerne må tåle noe støy, og at folk går i oppgangen. Rettspraksis viser at det skal svært mye til før støy kan danne grunnlag for salgspålegg, jf. blant annet RG-1987-11. Det bemerkes at dørene til den enkelte seksjon er svært tynne, og at brannvesenet har pålagt sameiet å skifte ut disse.

En generell frykt for fremmede mennesker er irrasjonell og irrelevant i forhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Det vises til RG-1996-812 og RG-1997-993. Antall leietakere, sammenholdt med det lille antall konkrete klager, viser at seksjonseiernes frykt er irrasjonell. Sameiet er sentralt plassert på Majorstua, og beboerne må regne med å støte på fremmede mennesker i oppgangen. Sætre foretar en grundig vurdering av sine gjester. Videre har han utarbeidet strenge husordensregler, som hensyntar de øvrige beboerne.

Når det gjelder anførselen om brannsikkerhet, ble denne først fremsatt i sluttinnlegget. Sætre stiller seg undrende til at styret er opptatt av dette, tatt betraktning at styret ikke har påtalt seksjonseiers lovstridig bruk av brannbalkongene, og at tatt i betraktning av at sameiet fremdeles ikke har etterkommet pålegg fra brannvesenet om utskifting av dører. Uansett kan ikke styret holdes ansvarlig for evakuering av Sætres gjester, og det foreligger da heller ikke noen ulempe for sameiet.

Anførselen om verdireduksjon av øvrige seksjoner er ikke dokumentert og avvises.

Sætre bestrider at hans utleievirksomhet er i strid med boligformålet. Rett til utleie er et grunnelement i den rettslige råderetten, jf. blant annet Rt-2004-1711. Eierseksjonsloven oppstiller ikke noe generelt forbud mot utleie på dagsbasis. Skal slik utleie gjøres ulovlig eller begrenses, er dette en lovgiveroppgave, og så vidt saksøkte kjenner til er det ikke tatt noe initiativ til en lovendring. Heller ikke er det tatt initiativ til å følge opp med regulering av denne typen utleie i forhold til de strenge krav som knytter seg til hotelldrift. Dette til tross for at det i Norge i dag er flere tusen andeler/seksjoner som leies ut via Airbnb eller liknede utleiportaler.

Den primære funksjonen for Sætre sin seksjon har vært, og er, bolig for ham selv. Utleien har også et boformål og kan ikke anses som "næring" i relasjon til eierseksjonsloven. I teorien er det uansett antatt at man må akseptere at det utøves en viss næringsvirksomhet fra en boligseksjon, så lenge virksomheten ikke fratar seksjonen å være boligseksjon. Det skatterettslige virksomhetsbegrepet samsvarer ikke med næringsbegrepet i

eierseksjonsloven. Dersom en seksjonseier driver utleie som et ledd i næringsvirksomhet medfører ikke dette at man er utenfor boligformålet, jf. kommentarutgaven til eierseksjonsloven, side 172.

Sætres utleievirksomhet bærer ikke preg av å ha de servicefunksjoner som man normalt forbinder med hotellvirksomhet. Sætres utleie har også et sosialt aspekt.

Terskelen for tvangssalg i henhold til eierseksjonsloven § 26 første ledd ligger svært høyt. Retten skal i utgangspunktet kun ta hensyn til forhold frem til salgspålegget ble gitt. Det vises til uttalelser i Dag Stadheim, *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 2009 side 455. På tidspunktet for salgspålegget forelå det ingen skriftlige klager som kan knyttes til Sætres leilighet. Først på årsmøtet i mars 2015 ble Sætre gjort kjent med beboernes misnøye.

I denne saken gikk det svært kort tid fra klage innkom til varsel og salgspålegg ble gitt. Sætre har gjort flere tiltak for å imøtekomme sameiet, men sameiet har blankt avslått enhver utleie gjennom Airbnb. Dette forholdet må få betydning i vesentlighetsvurderingen. Det vises i den forbindelse til at en annen seksjonseier, med styrets aksept, driver et sy-studio fra sin seksjon, noe som i så fall også må anses som formålstridig. Sætre anfører at styret driver ulovlig forskjellsbehandling, jf. eierseksjonsloven § 32.

Aleksander Horn Sætre har nedlagt slik påstand:

1. Begjæringen om tvangssalg tas ikke til følge.
2. Aleksander Horn Sætre tilkjennes sakskostnader.

### **Retten vurdering**

Etter eierseksjonsloven § 26, kan styret i sameiet pålegge en seksjonseier å selge sin seksjon dersom denne, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter.

Skriftlig advarsel ble gitt den 19. mai 2015 og salgspålegg ble gitt den 25. juni 2015. Varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 ble gitt den 4. januar 2016. Det er ikke bestridt at advarselen og salgspålegget oppfyller lovens formelle krav. Retten kan heller ikke se at det hefter feil ved styrets fremgangsmåte.

Retten viser til avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett, LB-2008-69672, der lagmannsretten uttaler følgende om vesentlighetsvurderingen:

*Om det foreligger et vesentlig mislighold må vurderes konkret. Det følger av lovens forarbeider og rettspraksis at det stilles strenge krav. Grunnvilkåret er at det foreligger et pliktbrudd - at andelseieren ikke oppfyller de plikter han har i forhold til laget eller i forhold*

*til andre andelseiere. Dernest må misligholdets karakter og omfang vurderes. Flere mislighold må vurderes under ett, og misligholdet kan være vesentlig i tilfeller der beboeren har gjort seg skyldig i en rekke overtredelser, selv om disse hver for seg ikke kan regnes som vesentlige. Virkningen misligholdet har for borettslaget og de øvrige beboerne må også tas i betraktning.*

*Salgspålegg er den mest alvorlige misligholdsbeføyelsen. Det er å sammenlikne med heving i et kontraktsforhold. I rettspraksis fra kontraktsforhold er det lagt vekt på om misligholdet kan møtes med andre misligholdssanksjoner som er mindre inngripende. Dette er også relevant for vurderingen etter burettslagslova § 5-22, jf. Borettslovkommentaren, Lilleholt, Wyller og Aagenæs, 1. utgave 2006, side 502. Det må kreves at andre misligholdssanksjoner er forsøkt før et borettslag går til et så vidt drastisk skritt som å kreve at andelshaveren selger eget hjem.*

(...)

*Selv om det er forholdet ved tidspunktet for salgspålegget som er avgjørende vil også endret adferd etter salgspålegget kunne tillegges noe vekt i en samlet vurdering.*

Avgjørelsen fra lagmannsretten omhandlet salgspålegg etter borettslagsloven § 5-22, men retten legger til grunn at det samme rettslige utgangspunktet gjelder ved salgspålegg etter eierseksjonsloven.

Videre vises det til Rt-1999-408, der det fremgår at det er det "objektive avvik" som danner utgangspunkt for vurderingen av vesentlig mislighold.

Sameiet har for det første anført at Sætres utleievirksomhet er til urimelig skade eller ulempe for øvrige sameiere, jf. eierseksjonsloven § 19 annet ledd.

Retten bemerker at sameiet under saksforberedelse anførte at utleievirksomheten er i strid med sameiets vedtekter. Anførselen ble frafalt i sluttinnlegget. Partene er enig om at sameiets vedtekter, slik disse lød før en vedtektsendring i mars 2015, ikke inneholder bestemmelser om utleie. På sameiets årsmøte i mars 2015 ble vedtektene endret slik at utleie i dag krever godkjennelse fra styret. Partene er enige om at endringen ikke er bindende for Sætre ettersom han ikke har gitt sin tilslutning til denne, jf. eierseksjonsloven § 22 annet ledd.

Før retten går inn på den konkrete vurderingen av de anførte ulemper, finner retten det hensiktsmessig først å redegjøre nærmere for omfanget av Sætres utleievirksomhet.

All utleie av Sætres leilighet skjer gjennom Airbnb. Partene er nokså uenig om omfanget, jf. anførselene overfor. Sameiet har basert dets beregninger på anmeldelser fra gjester for året 2015. Sætre har basert sine tall på en utleielogg på Airbnb for hele utleieperioden, dvs. fra våren 2014 og frem til dags dato. Sætre har imidlertid opplyst at han i 2015 leide ut leiligheten i større utstrekning enn i 2014, og at utleien for 2016 også er noe lavere enn i 2015.

Retten har ikke grunn til å betvile at den utleieloggen som Sætre har fremlagt omfatter samtlige utleieforhold. Etter rettens syn fremstår Sætres beregninger av omfanget sikrere enn Sameiets beregninger ved at sistnevntes beregninger i større grad er basert på antakelser. Retten kan ikke se at Sætres logg viser antall gjester, men loggen synes å vise antall ganger leiligheten har vært leid ut i sin helhet, og antall ganger leietakerne kun har leid et rom.

Retten legger etter dette til grunn at Sætre de siste 2,5 årene har leid ut sin leilighet 53 % av tiden, men at omfanget i 2015 var noen få prosent høyere. Videre legger retten til grunn at Sætre i ca. 40 % av utleietilfellene selv bor i leiligheten. Retten legger videre til grunn Sætres anførsel om at han i ca. 50 % av utleietilfellene leier ut til grupper mellom 1-4 personer, og at han i ca. 50 % tilfellene leier ut til grupper mellom 4-8 personer. Dette synes ikke å være bestridt av sameiet. Når det gjelder størrelsen på husleieinntektene, har retten få holdepunkter for å vurdere størrelsen på disse, men det legges til grunn at inntektene minimum utgjør ca. kr 300 000 per år.

De anførte ulempene består dels i at utleievirksomheten medfører betydelig støy, og dels i at den medfører utrygghet og uro for de øvrige seksjonseierne/beboerne. Videre har Sameiet anført brannvernshensyn, og at utleien medfører en potensiell verdireduksjon av seksjonene i sameiet.

Retten kan ikke se at brannvernshensyn gjør seg særlig gjeldende i saken. Retten finner det ikke sannsynliggjort at styret har et ansvar for å ha kjennskap til hvor mange og hvem som til enhver tid befinner seg i Sætres leilighet. Retten bemerker at Sætre uansett har tilbudt å gi styret informasjon om sine leietakere. Sætre kjenner alltid identiteten til én av sine leietakere, og antall leietakere. Retten er heller ikke enig i at de brannvernshensyn som gjør seg gjeldende for hotellvirksomhet, også gjør seg gjeldende i dette tilfellet.

Retten finner heller ikke at Sameiet kan høres med at Sætres utleievirksomhet medfører en potensiell verdireduksjon av seksjonene i sameiet. Det er ingen holdepunkter for denne anførselen. I vitneforklaringene kom det frem at de leiligheter som er solgt i sameiet den senere tid, er solgt betydelig over takst.

Sameiets anførsel knyttet til støy, er dels begrunnet i at Sætres utleievirksomhet medfører økt trafikk i oppgangen og dels at det har forekommet en del fest-støy.

Bevisførselen i saken har vært nokså omfattende, herunder har retten mottatt forklaringer fra seks vitner, som alle bor eller inntil nylig har bodd i samme oppgang som Sætre. Vitnet Hagen forklarte at han det siste året har ført logg over Sætres gjester. Til tross for dette, fremgikk det av hans forklaring at han i kun to, eller muligens tre, tilfeller hadde reagert på overdreven støy fra Sætres leietakere i oppgangen. Vitnene Hellekjær og Emilsen forklarte at de generelt opplevde at det var en del støy i forbindelse med at Sætres gjester kom og



gikk. Vitnene, Kvitnes, Holskjær og Gedde-Dahl uttalte at de ikke oppfattet støyen fra Sætres gjester i oppgangen noe mer forstyrrende enn støyen fra øvrige beboere.

Når det gjelder fest-støy, forklarte vitnet Emilsen at hun ofte var plaget av støy fra Sætres seksjon, og at dette i særlig grad påvirket hennes barn. Emilsens forklaring står i kontrast til forklaringen til vitnet, Gedde-Dahl. Sistnevnte bodde inntil nylig i seksjonen rett under Sætres seksjon. Han uttalte at han aldri hadde opplevd noe fest-støy fra Sætres seksjon, og at støyen generelt var av normal karakter. Ingen av de øvrige vitnene hadde selv erfart å høre fest-støy fra Sætres seksjon. Tidligere styreleder, Hellekjær, uttalte at han hadde mottatt en del muntlig klager, men at han ikke husket antallet, hvem som hadde fremsatt klagen, eller i hvilken utstrekning klagen konkret gjaldt Sætres seksjon.

Foruten en generell anførsel om støy, har Sameiet vist til to konkrete hendelser knyttet til Sætres gjester. Ved ett tilfelle skal en seksjonseier ha blitt vekket på natten av at tre full personer sparket til en bøtte i oppgangen. Retten har ikke mottatt vitneforklaring fra denne seksjonseieren, og Sætre forklarte at hans gjester hadde en annen versjon av hendelsen. Et annet konkret eksempel, som heller ikke er dokumentert gjennom vitneforklaring, er at en av Sætres gjester skal ha snytt seg på veggen i oppgangen.

Basert på den samlede bevisførselen finner retten ikke holdepunkter for å si at støyen fra Sætres seksjon overstiger det som er normalt i et sameie. Retten legger til grunn at det er mer trafikk enn vanlig til og fra Sætres seksjon, men at denne trafikken ikke er overstiger det beboerne må tåle. Retten viser i den forbindelse til at nærmest alle vitnene har forklart at ytterdørene til seksjonene er svært tynne, og at lyden bærer mer enn normalt i oppgangen. Retten viser videre til at de første muntlige klagen først ble fremsatt nærmere trekvart år etter at Sætre hadde startet opp sin utleievirksomhet, og at klagen som i det alt vesentlig har kommet etter salgspålegget, er lite konkrete. Styreleder Madeleine Hol forklarte at hun har mottatt to konkrete klager på støy siden hun overtok som styreleder i sameiet i april 2016, men at ingen av disse gjaldt Sætres seksjon.

Dernest har Sameiet anført at den stadige utskiftingen av fremmede mennesker skaper uro og utrygghet for de øvrige sameierne/beboerne. Det var kun vitnene Kvitnes og Emilsen som forklarte seg om en opplevelse av utrygghet. Retten har inntrykk av at utryggheten blant annet er grunnet på at man er bekymret for å møte på fulle mennesker i oppgangen. Ingen av vitnene for retten har imidlertid forklart at de har støtt på fulle mennesker. Retten legger til grunn at dette har skjedd ved ett tilfelle, jf. redegjørelsen over. I tillegg har sameiet anført, uten at dette er belyst gjennom vitneforklaring, at en sameier har vært utsatt for en "slibrig" kommentar av en av Sætres gjester.

Retten betviler ikke vitnene Kvitnes og Emilsens subjektive opplevelse av utrygghet, men slik saken er fremstilt, kan retten ikke se at det frem til nå har vært konkrete hendelser som kan begrunne denne uroen.

Det vises i den sammenheng til Borgarting lagmannsretts dom, inntatt i RG-1996-812. Saken gjaldt fremleie av lokaler i leiegård til Oslo kommune, som hadde til hensikt å bruke lokalene til et prøveprosjekt for metadonbehandling av rusmisbrukere. Lagmannsretten uttalte følgende om utleiens og de øvrige leietakernes frykt:

*Det må legges til grunn at de ovennevnte brukeres frykt knytter seg til farer som i svært liten grad atskiller seg fra den de aller fleste er utsatt for i dagliglivet. Deres frykt må være sterkt overdimensjonert, eller i vesentlig grad være basert på uvitenhet eller irrasjonelle tanker. Selv om frykten reelt sett er følt, bør den på ovennevnte bakgrunn ikke gi grunnlag etter leiekontrakten til å nekte framleie.*

Sameiernes frykt for bråk og fulle gjester i oppgangen, er etter rettens syn ikke konkret begrunnet, og fremstår langt på vei å være basert på en mer generell frykt for fremmede mennesker. Retten legger til grunn at Sætres utleievirksomhet ikke gir grunn til å frykte at beboerne blir utsatt for ubehagelig episoder fra hans gjester i større utstrekning enn hva som er påregnelig i dagliglivet.

Retten har etter dette kommet til at ingen av de omstendigheter som er anført under eierseksjonsloven § 19 annet ledd, heller ikke dersom forholdene vurderes samlet, utgjør en så stor ulempe for de øvrige seksjonseierne/beboerne at Sætres utleievirksomhet utgjør et vesentlig mislighold på dette grunnlag.

Retten går så over til vurdere om Sætres utleie er i strid med eierseksjonsloven § 19 tredje ledd første punktum, der det heter at "(b)bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 6 sjette ledd." Samtlige seksjoner i sameiet er regulert til boligformål.

Det rettslige utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at en seksjonseier har full råderett over sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 22 første ledd. Høyesterett har i Rt-2004-1711 lagt til grunn at utleie er et "grunnelement" i den rettslige råderetten til en seksjonseier. Retten legger til grunn at en seksjonseier i utgangspunktet står fritt til å leie ut sin seksjon for en kortere eller lengre periode, og at det heller ikke er avgjørende om utleien skjer som et ledd i ervervsmessig virksomhet. Adgangen til utleie begrenses imidlertid av eierseksjonsloven § 19 annet og tredje ledd. Hvorvidt utleien er til slik ulempe for de øvrige beboerne, jf. annet ledd, er behandlet ovenfor.

Det vises til Hagen m.fl. *Eierseksjonsloven, kommentarutgave 2008*, andre utgave, side 86, der følgende uttales om formålet:

*At en boligbruksenhet er delt opp i hybler som leies ut, fører ikke til at formålet er næring. Det må gjelde selv om utleie er et ledd i ervervsmessig virksomhet, når bruksenheten skal brukes som bolig og det i det ytre framtrer som en boligseksjon. Bare når virksomheten i seksjonen har karakter av hospits eller liknende, kan den seksjoneres med formålet næring.*

Basert på denne uttalelsen, legger retten til grunn at det springende punkt er hvorvidt Sætres utleievirksomhet har karakter av å være et pensjonat/"bed and breakfast" eller lignende, eller om bruken av seksjonen i det ytre fremstår som en boligseksjon.

Sameiet har ikke bestridt at Sætre i utgangspunktet har adgang til å leie ut sin seksjon for et kortere eller lengre tidsrom gjennom Airbnb eller lignende nettsteder, men at det er omfanget av utleien som i dette tilfellet gjør utleien formålsstridig.

Retten kan ikke se at spørsmålene man står overfor i denne saken, er behandlet i rettspraksis.

Sameiet har fremholdt at karakteren av utleien, med stadig utskiftning av leietakere, skaper et ustabil bomiljø som ikke er forenlig med boligformålet. Sameiet har i den forbindelse vist til vedtak fra i klagesak fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 13. desember 2012. Spørsmålet for Fylkesmannen var om kortidsutleie av hybler til beboelse ned mot ett døgn faller utenfor reguleringsformålet "bolig" i reguleringsplanen. Fylkesmannen kom til at utleien falt utenfor reguleringsformålet og sluttet seg til følgende uttalelse fra plan og bygningssetaten: *"Et område regulert for boliger skal skape et stabilt miljø, der det ikke foregår veldig rask utskiftning av beboere."*

Sameiet har videre anført at utleievirksomheten har flere likheter med de tilbud gjester får på et pensjonat/hotell, og har pekt på følgende: Sætre tilbyr rengjøring etter endt opphold, gjestene får tilgang til internett, de får sengetøy/håndklær, shampo, te/kaffe og Sætre yter generell service. Videre er det pekt på at leietakerne omtales som gjester, det er tale om "booking" på internett, "inn og-utsjekking" og poengrangering.

Til sist har Sameiet anført at Sætres utleievirksomhet er å anses som næringsvirksomhet i skatterettslig forstand, og at dette er et moment som taler for at utleievirksomheten er formålsstridig etter eierseksjonsloven. Sameiet har vist til to uttalelser fra skatteetaten. Den ene er en uttalelse fra skatteetaten datert 9. februar 2016 vedrørende skatteplikt ved utleie av overnattingssted som er formidlet via nettbasert markedsplass:

*Også utleie i mindre omfang kan være virksomhet, se Lignings-ABC 2015/16 "Virksomhet – allment" pkt. 3.3.12 s. 1591, hvor det fremgår at: "Dette vil bl.a. være tilfelle når skatteyteren har et høyt aktivitetsnivå, f.eks. i forbindelse med intensiv kortidsutleie, tilsyn og vask av lokalene eller lignende. Særlig ved kortidsutleie til fritidsformål vil aktivitetsnivået ofte være høyt, slik at det etter omstendighetene kan foreligge virksomhet selv om det bare er én boenhet som leies ut. Det samme gjelder hvis det for en boenhet er flere separate leieforhold."*

Den andre uttalelsen knytter seg konkret til Sætres utleie, hvorpå skatteetaten konkluderte med at Sætres utleievirksomhet, slik denne var beskrevet av en den aktuelle seksjonseier, lett ville bli ansett som virksomhet.

Sætre har på sin side fremholdt at seksjonens primære funksjon er bolig for ham selv, og at utleien dels har et sosialt aspekt. Sætre har bestridt at virksomhetsbegrepet i skatteretten samsvarer med næringsbegrepet i eierseksjonsloven.

Som støtte for sitt syn på saken har Sætre vist til to avgjørelser fra Kristandssand tingrett, avsagt henholdsvis 22. februar 2007 og 22. juni 2016. Retten kan ikke se at tingretten i noen av disse avgjørelsene, foretar noen konkret vurdering av omfanget av korttidsutleie, og retten kan ikke se at disse avgjørelsene gir noe veiledning. Videre har Sætre vist til en tolkningsuttalelse av 7. desember 2015 fra kommunal og moderniseringsdepartementet vedrørende borettslagsandelseiers adgang til å drive korttidsutleie gjennom Airbnb. Fra uttalelsen hitsettes følgende:

*Andelseieren står fritt til å leie ut til hvem han vil, så lenge han selv bor i boligen. Det har ikke betydning om slik utleie skjer gjennom Airbnb eller på annen måte. Etter departementets syn må slik utleie også kunne tillates når andelseieren ikke er til stede i boligen hele tiden, for eksempel på grunn av ferie.*

*(...)*

*Dersom man erverver en andel i et borettslag kun for å drive utleie gjennom Airbnb eller lignende, vil hovedformålet med bruken kunne karakteriseres som næringsvirksomhet som krever styrets samtykke etter brl. § 5-11 tredje ledd. Bruken kan da sammenlignes med det å drive et hotell, motell, pensjonat eller lignende overnattingssted.*

Retten legger til grunn at Sætres leietakere/gjester i all hovedsak er turister, og retten antar at flertallet av disse benytter seg av nettstedet Airbnb som et alternativ til et pensjonat, "bed and breakfast" eller lignende. Retten er enig med Sameiet i at den service Sætre yter ligner det tilbudet man får på slike steder. Det kan ikke være avgjørende, slik som fremholdt av Sætre, at han tilbyr sine Airbnb-gjester det samme som han ville tilbudt enhver ikke-betalende gjest. Heller ikke det sosiale aspektet kan være avgjørende.

Retten mener at utleie gjennom Airbnb, også korttidsutleie, i utgangspunktet ikke er i strid med formålet i eierseksjonsloven § 19 tredje ledd, men at utleien kan få et slikt betydelig omfang at virksomheten faller utenfor formålet. Det må etter rettens syn foretas en konkret vurdering, der det må ses hen til i hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen, hvorvidt hele eller deler av seksjonen leies ut, antall gjester og i hvilken utstrekning gjestene er til ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Etter rettens syn ville Sætres utleievirksomhet, i det omfang det her er tale om, lett blitt ansett som formålsstridig dersom han selv ikke bodde i leiligheten overhode, jf. ovennevnte uttalelse fra kommunal og moderniseringsdepartementet. Bruken av seksjonen ville da mistet enhver stabilitet som kjennetegner en mer permanent boligform. I dette tilfellet er det imidlertid på det rene at Sætre selv benytter leiligheten som bolig i betydelig utstrekning.

Retten mener at det i denne konkrete saken er omstendigheter ved utleien, både i forhold til hyppigheten og størrelsen på gjestegruppene, som tilsier at man er utenfor boligformålet. Av de grunner som fremgår nedenfor finner retten imidlertid ikke grunn til å konkludere omkring dette spørsmålet.

Retten er i utgangspunktet enig med Sameiet i at formålsstridig bruk normalt utgjør et vesentlig mislighold. I denne saken beror imidlertid formålsspørsmålet på en mer skjønnsmessig vurdering av omfanget av en bruk (utleie) som i utgangspunktet ligger innenfor en seksjonseiers råderett. I vurderingen av om vilkårene for salgspålegg er oppfylt, må det etter rettens syn ses hen til om styret har forsøkt alternative løsninger før man går til det drastiske steget å pålegge Sætre å selge sin seksjon, jf. uttalelse fra Borgarting lagmannsrett i LB-2008-69672, gjengitt overfor.

Sameiet bestrider som nevnt ikke at Sætre har rett til å leie ut sin seksjon gjennom Airbnb. Retten kan imidlertid ikke se at styret har innledet en dialog med Sætre vedrørende et mulig akseptabelt omfang av utleien. Sætre initierte et møte med styret etter årsmøte i mars 2015. Retten legger til grunn at Sætre, som et forsøk på en minnelig løsning, aksepterte å søke styret om utleie i det enkelte tilfellet. Dette selv om han anså seg ubundet av vedtektsendringen om styregodkjennelse. I e-post til Sætre den 10. juni 2016, avslo styret Sætres søknader og uttalte:

*Vi kan allikevel tilby deg å bruke juli måned på å avvikle virksomheten, under forutsetning av at du i brevs form til advokat Engelstad, innen fristen han satt i sitt første brev til deg, forplikter deg til å avslutte virksomheten innen den 31/7, og i tillegg godkjenner vedtektsendringen som ble tatt opp på sameiermøte. Gjør du dette stiller vi saken i bero, men hvis ikke dette brevet er mottatt innen fristen trekkes dette tilbudet og vil lar saken gå videre.*

Sætre besvarte e-posten den 18. juni 2015:

*Jeg har noen leieforhold i sommer som er inngått tidligere og betalt for. Disse varer ut august. Jeg spør derfor igjen om vi kan utsette videre pågang i saken og heller snakke om løsninger. Fra høsten vil det som sagt være mye færre leieforhold, evt. at det avsluttes helt.*

I e-post fra styret til Sætre samme dag (18. juni 2015), avviser styret Sætres tilbud om løsning, og gir ham én dags frist til å akseptere at utleievirksomheten avsluttes innen juli. Både i varselet av 19. mai og i varselet av 1. juni 2016 pålegges Sætre å avslutte sin utleievirksomhet, uten at det der tas initiativ til å drøfte et akseptabelt omfang av utleien.

Det er på det rene at Sætre etter salgspålegget, fortsatte sin utleievirksomhet. Sætre har forklart at han ikke så noen vits i å trappe ned sin utleievirksomhet ettersom styret hadde gitt han blankt avslag, og det uansett gikk mot rettsak.

Etter rettens syn hadde styret en plikt til å forsøke å finne frem til et akseptabelt utleienivå før det ble gitt salgspålegg. Særlig må det gjelde i denne saken der Sætre selv hadde gitt uttrykk for at han var villig til å finne en minnelig løsning, og der det gjør seg gjeldende kryssende hensyn ved at ulempebetraktninger og råderettsbetraktninger står mot hverandre.

I denne forbindelse viser retten til at seksjonseier Kvitnes driver et sy-studio fra sin seksjon. Retten ser ikke grunn til å gå inn på Sætres anførte likehetsbetraktninger, men peker på at styret i dette tilfellet har funnet en akseptabel løsning i samråd med seksjonseier, selv om også denne seksjonseierens bruk kan tenkes å stride mot formålet.

Retten mener imidlertid at også Sætre er å bebreide for at det kom til sak ettersom han ikke foretok seg noe for å imøtekomme Sameiet etter at salgspålegget ble gitt. Retten legger til grunn at Sætre tvert i mot trappet opp utleievirksomhet.

Etter en samlet vurdering har retten kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig mislighold fra Sætres side at Sameiet kan pålegge han å selge sin andel, jf. eierseksjonsloven § 26. Begjæringen om tvangssalg tas således ikke til følge. Retten har med dette ikke tatt stilling til resultatet i en eventuell ny tvangssalgssalg, dersom Sætre fortsetter sin utleievirksomhet i samme omfang.

Sætre har vunnet frem med sin påstand og har krav på sakskostnader jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Retten kan fritta den tapende part helt eller delvis for å erstatte den vinnende parts sakskostnader dersom tungtveiende grunner gjør det rimelig, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. I forarbeidene (Ot. prp. nr. 51 2004-2005 side 278) er det fremholdt at domstolene ved vurderingen av om fritak skal gis, kan trekke inn en rekke tungtveiende hensyn og oppnå rettfærdige og nyanserte løsninger ut fra kryssende hensyn. I Innst. O. nr. 110 (2004-2005) side 62-63 er det uttalt at "det vesentlige ved den konkrete lovanvendelse vil være å finne frem til et resultat som fremstår som rettfærdig og rimelig".

Retten har etter en konkret og samlet vurdering av saken, funnet at tungtveiende grunner taler for å fritta Sameiet for sakskostnader, jf. § 20-2 tredje ledd bokstav a og b. Retten viser til at den utleieformen som saken omhandler, ikke synes å ha vært vurdert tidligere, og Sameiet hadde således god grunn til å prøve saken. Videre vises det til at begge parter er å bebreide for at saken ikke har funnet sin løsning utenfor rettsapparatet.

#### DOMSSLUTNING

1. Begjæringen tas ikke til følge.
2. Partene bærer egne sakskostnader.

  
Christine Myhre

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.