

Til seksjonseiere i Alverntoppen sameie

Oslo, 22.12.2023

## **Alverntoppen sameie – Vedtekter og fordeling av vedlikeholdsansvar og -kostnader**

Styret i Alverntoppen sameie fikk våren 2023 henvendelse fra to seksjonseiere, som stilte spørsmål til sameiets vedtekter vedtatt i årsmøtet 2022 og fordeling av vedlikeholdsansvar. Styret ga som utgangspunkt svar i tråd med deres forståelse ut fra gjeldende vedtekter og sameiets praksis, herunder at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold tilknyttet sin seksjon, både indre og ytre deler.

Seksjonseierne som stilte spørsmålet tok kontakt med advokat for nærmere bistand, og styret tok deretter kontakt med Usbl Advokatkontor for å få klarhet i spørsmålene som ble stilt. De to seksjonseierne som hadde stilt spørsmålene, tok i november ut forliksklage mot sameiet med ønske om avklaring og fortgang i prosessen.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten ved undertegnede ble engasjert da forliksklagen ble mottatt, og har etter dette bistått sameiet. Styret har informert seksjonseierne noe underveis, og ønsker at alle seksjonseierne blir informert om hva saken handler om, hvilke spørsmål som er stilt og hva uenigheten synes å bestå i.

Vi skal redegjøre for saken, så oversiktlig som mulig, i det følgende.

### **1. Sameiets regelverk – vedtekter og fordeling av vedlikeholdsansvar**

Alverntoppen sameie vedtok oppdaterte vedtekter i årsmøtet 2022. Disse ligger tilgjengelig for alle på sameiets hjemmeside. Det var styret som la frem forslag til reviderte vedtekter, og formålet med foreslåtte vedtekter var å tydeliggjøre gjeldende bestemmelser i sameiet, og også tilpasse vedtektene eierseksjonsloven av 2018. Foreslåtte vedtekter ble i årsmøtet vedtatt med 2/3 flertall. Det ble votert over vedtektene hvert kapittel for seg, og for kapittel 6, som omhandler vedlikeholdsansvar, var det fem seksjonseiere som stemte mot foreslåtte vedtekter.

Utgangspunktet etter eierseksjonsloven er en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av Alverntoppen sameies vedtekter. I loven er hovedregelen at seksjonseiers ansvar i utgangspunktet er knyttet til indre vedlikehold, mens sameiet har ansvar for ytre

vedlikehold. Hvert enkelt sameie står etter loven fritt til å bestemme annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av loven, da i sameiets vedtekter.

Uenigheten i tilfellet her består i om vedtektene av 2022 gjorde en forskyvning av vedlikeholdsansvar *fra* sameiet *til* den enkelte seksjonseier. Hvis så var tilfellet, krever eierseksjonsloven at den enkelte seksjonseier samtykker til dette.

Styrets syn på saken var umiddelbart, som nevnt innledningsvis, at sameiet alltid hadde praktisert at alt vedlikehold tilknyttet seksjonene var den enkelte seksjonseiers ansvar, og at dette også alltid hadde vært klart av sameiets vedtekter. Slik styret så det var derfor vedtektene som ble vedtatt i årsmøtet 2022 ikke en ny fordeling av vedlikeholdsansvar, som krevde samtykke fra hver enkelt seksjonseier, og at det var tilstrekkelig med 2/3 flertall for at vedtektene var gyldig vedtatt.

Sameiet ble stiftet i 1994 og fra opprinnelige vedtekter og frem til 2013 var det tydelig at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for både indre og ytre vedlikehold. I 2013 ble det gjort ny gjennomgang av vedtektene, hvor ordlyden i bestemmelsen om vedlikeholdsansvar ble endret, herunder ble presiseringen om både indre og ytre vedlikehold tatt bort. Det er ikke kjent hva som var årsaken til dette. Etter det som fremgår av innkallinger til- og protokoller fra årsmøter i 2012 og 2013 var ikke hensikten å endre fordelingen av vedlikeholdsansvar i sameiet, men å harmonisere vedtektene med daværende eierseksjonslov.

Etter vårt syn støttes dette blant annet av at sameiet, da vedtektene ble vedtatt i 2013, ikke gjorde noen endringer i felleskostnadene. Dersom hensikten med vedtektsendringene i 2013 hadde vært at sameiet skulle ta over ytre vedlikeholdsansvar av seksjonene, ville det nødvendigvis medført økte felleskostnader. Dette skjedde ikke. Sameiet har heller ikke, så vidt vi har forstått, tatt noen kostnader for ytre vedlikehold av seksjonene etter vedtektene i 2013 ble vedtatt.

Vedtektene fra konstituerende sameiemøte i 1994, også kalt stiftelsesvedtekter, kan heller ikke i sin helhet endres ved flertallsvedtak i senere årsmøter, da noen vedtektsbestemmelser anses å være stiftelsesforutsetninger for sameiet.

## **2. Praktiske konsekvenser og løsninger**

I forliksklagen som ligger til behandling hos Nordre Follo Forliksråd, er det styret som er innklaget på vegne av sameiet. I tilsvaret fra sameiet ved styret er det gjort rede for vedtektshistorikken i sameiet, og den rettslige siden av saken, som gjengitt i helt korte trekk over. Sameiets påstand er i tilsvaret at vedtektene av 2022 er vedtatt i henhold til lovens krav og dermed er gjeldende for alle, også de som stemte mot kapittel 6 om vedlikeholdsansvar. I forlengelsen av dette er påstanden at den enkelte seksjonseier etter gjeldende vedtekter er ansvarlig for både indre og ytre vedlikehold av sin seksjon.

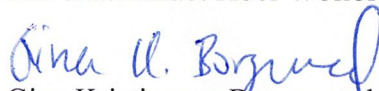
Vi har forstått det slik at det er pågående takrehabiliteringsprosjekt som er opprinnelsen for at spørsmålene til fordelingen av vedlikeholdsansvar har kommet. Her har styret, etter vedtak fra årsmøte i sameiet, jobbet for en samkjøring av rehabiliteringen for de som ønsker dette. Enkelte seksjoner har rehabilitert sitt tak allerede, mens andre har gjort endringer på sitt tak og har dermed «yngre» tak og ikke vurdert å ha behov for rehabilitering.

Når det gjelder dette arbeidet, og eventuelt annet ytre vedlikehold som måtte komme, så blir spørsmålet om fordeling av ansvar et spørsmål om kostnader. Dersom sameiet hadde hatt det ytre vedlikeholdsansvaret, ville kostnadene for rehabiliteringen blitt fordelt på alle etter sameiebrøken. Der seksjonseier selv er ansvarlig for vedlikeholdet får man kostnaden for sitt eget tak i sin helhet. Sameiebrøken i Alverntoppen sameie er tilnærmet identisk for seksjonene av samme størrelse. Det vil si at det har liten betydning i kroner og øre om man får kostnader for takrehabilitering etter sameiebrøken eller i for eget tak i sin helhet.

Styrets ønske har vært, og er fortsatt, å få klarhet i både faktum – historikk og praksis - og juss, og finne løsninger for å rydde opp i det som eventuelt ikke har vært riktig. Et ønske om klargjøring antas også å være bakgrunnen for at spørsmålene i det hele tatt er stilt og at det er tatt ut forliksklage. Det er i alles interesse at saken blir så godt opplyst som mulig og at man finner løsninger som legger grunnlag for god videre drift i sameiet.

Det har ikke vært mye dialog mellom partene i det halve året som har gått etter at spørsmålene ble stilt styret første gang, og det dukker også opp ting underveis i en slik prosess som kan endre opprinnelig syn på saken. Vi vil på vegne av styret og sameiet gå i dialog med klagernes advokat, for å diskutere hvordan man ser på saken etter tilsvaret til forliksrådet og hvilke løsningsalternativer man ser for seg. En løsning, slik vi ser det, må uansett inneholde hva som er de gjeldende reglene for indre og ytre vedlikehold i sameiet, og hvem de gjelder for.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

  
Gina Kristiansen Borgersrud  
advokat

e-post: gina@ahw.no  
mob: 936 26 557