

Notat

Til: Sameiet Solsiden Terrasse
Fra: advokatfullmektig Katrine Østervold Andersen
Dato: 23. mai 2008

Saknr: 34806

GYLDIGHET AV VEDTAK PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

1. FAKTUM

Styret i Sameiet Solsiden terrasse innkalte 14. april 2008 til ordinært årsmøte 23. april 2008.

I innkalling til årsmøte fremgikk det at sak nr 5 gjaldt fremdriftsplan for vedlikeholdsprosjektet. Avstemming skulle skje ved å stemme for eller mot forslag til endring av fremdriftsplan. I vedlegg 2 til innkalling til årsmøte var endringene nærmere beskrevet. I hovedsak gikk endringene ut på at vedlikeholdet skulle konsentreres for en blokk av gangen, slik at utgifter til stillas ble vesentlig lavere.

Selve vedlikeholdsplanen ble vedtatt i 2004. På ekstraordinært årsmøte 24. november 2004 ble det fremlagt 4 forslag, hvor forslag 2 ble vedtatt:

”2 sørvendte fellesvegger blir utbedret, skifte av tak foran terrasser A-leilighet, uforutsette kostnader 15 %”.

På ordinært årsmøte 23. april 2008 var det 33 seksjonseiere som møtte, hvorav 2 huseiere forlot møtet før sak 5.

Med 29 stemmer for og 2 stemmer mot ble det vedtatt at oppussing skal skje blokk for blokk, jf. referat av 27. april 2008.

Videre ble det stemt over hvor mange år innbetaling av utgifter per sameier ut i fra fordelingsbrøk skal gå over. Alternativene var 1 år, 3 år og 6 år. Det ble flest stemmer for 1 år, med tidligst innbetaling i 2009.

I ettertid har det oppstått spørsmål om gyldigheten av vedtaket om endring av vedlikeholdsplan. Styret har mottatt underskriftslistene. Den ene listen viser til sameieloven § 4 om at vedtak ikke må gå ut på urimelig kostnad. På en annen underskriftliste blir det anmodet om at sak nr 5 må behandles på ekstraordinært årsmøte, da innkalling og vedtak må anses ugyldig.

2. RETTSLIG

Det er spørsmål om innkalling og vedtak på årsmøte 23 april 2008 er gyldige. Det ble truffet to vedtak på årsmøte. Først ble det vedtatt at vedlikeholdsplanen skulle endres, og for det andre at innbetaling av vedlikeholdsutgiftene skulle innbetales over 1 år.

2.1. Foreligger det et krav om ekstraordinært årsmøte?

Et vedtak fra årsmøte blir kun stående inntil et nytt vedtak foreligger

Spørsmålet i denne saken er om de underskriftslistene og kommentarene oppfyller vilkåret for å kreve ekstraordinært årsmøte i Sameiet Solsiden Terrasse.

I sameieavtale av 1. november 2005 § 9 fremkommer det:

”Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne regnet etter antall (jf. § 10 vedrørende stemmer på årsmøtet) skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.”

I veiledning til sameieavtale for Sameiet Solsiden Terrasse fremkommer det på side 9 under punkt 3.6 Beslutningsmyndighet jf sameieavtalen § 6-15:

”Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne (dvs 17 sameiere møter) krever det.”

I oversendt materiale fremkommer det at flere enn 17 sameiere, ønsker ekstraordinært årsmøte hvor sak 5 ønskes tatt opp.

Styret har sendt et brev for å få klargjort mer konkret hva de ønsker behandlet på et ekstraordinært årsmøte.

Etter en gjennomgang av innleverte lister, synes det som beløpets størrelse er det som er omtvistet. Det vises til at det er nevnt at det må tas hensyn til at sameierne skal ha råd til å bo der videre, samt henvisning til at styret ikke kan pålegge en urimelig kostnad.

I henhold til sameieavtalen § 9 antas det at det er tilstrekkelig med å henviser til sak nr 5.

Konklusjon: Sameierne har i henhold til sameieavtalen krevet ekstraordinært årsmøte. Styret plikter da å innkalle til årsmøtet. Styret bør i samarbeid med forslagsstillerne avtale temaene for årsmøtets behandling.

2.2. Var innkallelsen til årsmøte 23. april gyldig?

Innkallingen ble sendt 9 dager før dato for årsmøte. Sameieavtalen sier at den må være utsendt mellom 8 og 20 dager, jf. § 9 annet ledd. Dette vilkåret er oppfylt.

Er innkallelsen tilstrekkelig med hensyn til innhold av endringen?

Sameieavtalen § 9 annet ledd annet punktum:

”Innkallelsen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet”

Endring av vedlikeholdsplan er satt opp som sak nr 5 på saklisten, samt utførlig forklart i vedlegg 2.

Innkallingen ble godkjent under sak 1 på det ordinære årsmøte 23. april 2008.

Konklusjon: Innkallingen til ordinær årsmøte oppfyller kravene som er angitt i sameieavtalen med veiledning.

2.3 Vedtaket på årsmøte om endring av vedlikeholdsplan – krevde det 2/3 flertall?

I henhold til sameieavtalen § 10, samt veiledningen, er hovedregelen at vedtak i sameiemøtet treffes med simpelt flertall. Hovedregel gjelder for vanlig forvaltning og vedlikehold.

Videre følger det av § 10 at det kreves 2/3 flertall i saker som:

”1) Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige”

Det er kommentert i veiledning til sameieavtalen side 10:

”Poenget er at det må være noe som går utover den vanlige forvaltning.”

Sameiet har allerede i 2004 vedtatt at vedlikehold av bygningene skulle foretas. Dette vedtaket måtte ha 2/3 flertall, og det fikk de. For at styret skal ha handlingsrom til å fullføre planen, må korrigeringer underveis skje ved simpelt flertall.

At vedlikeholdsplanen forandres fra en vegg der og ett tak der, til at vedlikeholdet ville skje for en og en blokk må anses å være innenfor styrets forvaltningsoppgave og således kreve simpelt flertall. I dette tilfellet fikk forslaget 29 av 31 stemmer.

Konklusjon: Vedtak om endring av vedlikeholdsplan krever simpelt flertall.

2.4. Vedtak på ordinært årsmøte – om innbetaling av kostnader til vedlikehold over 1 år – krevde dette vedtaket 2/3 flertall?

I innkallelsen til årsmøte er det under sak nr 5 kun vist til avstemming for eller mot endring av vedlikeholdsplan.

I vedlegg 2 ber styret sameiemøtet om å stemme over om de skal vedta en fremdriftsplan som løper over en gitt tid. Det er oppgitt hvor store kostnader dette vil medføre for de ulike seksjonene, men det fremkommer ikke at tempoet i innbetalinger for vedlikehold skal behandles.

I sameieavtalen § 10 første ledd fremkommer det at sameiemøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er bestemt nevnt i innkallelsen.

Styret har ansett dette som en del av sak 5.

På bakgrunn av at det ikke er nevnt noe om avstemming på saklisten og vedlegget til sak nr 5, kan ikke denne saken anses å være ”bestemt” nevnt i innkallelsen.

Det var først på årsmøtet at de ulike alternativene ble presentert, og stemt over.

Konklusjon: Sak om tempoet i innbetalinger av vedlikeholdskostnader fremkommer ikke bestemt av innkalling, og saken er derfor ikke meldt til årsmøte. Det kan ikke treffes vedtak om dette på årsmøte 23. april 2008. Det er derfor det tidligere vedtaket om innbetaling som er gjeldende.

2.5. Vil et vedtak om endret innbetaling kreve 2/3 flertall?

I underskriftslisten ble det henvist til sameieloven § 4, som bruker begrepet urimelig kostnad.

Denne paragrafen er ment å ramme tiltak som er økonomiske uforsvarlige. Også ellers fornuftige kostnader kan være urimelige dersom de er så store at sameierne ikke kan være med. Rent subjektive forhold som at en sameier har dårlig økonomi vil en ikke kunne legge vekt på ved vurderingen, men forbudet vil ramme unødvendig dyre og risikopregede tiltak.

I slike tilfeller vil det være gyldigheten av vedtaket som vurderes. I dette tilfellet er det nødvendige vedlikeholdsutgifter som skal behandles, og størrelsen må anses å være innenfor økonomisk forsvarlig.

Det blir et spørsmål om kravet til 2/3 flertall følger av sameieavtalen § 10 ”om utgiftens størrelse må anses vesentlige”.

Styret kom til på årsmøte at ”vesentlighetskravet” var inntruffet med at endring av vedlikeholdsplanen ble vedtatt, og at dette vedtaket var truffet med 2/3 flertall. Det ble ikke vurdert om vedtak om tempoet av innbetaling var egen sak. Som nevnt ovenfor, har vi kommet til at dette må anses som en egen sak.

Det var tre alternativer til tempo som ble foreslått på årsmøte:

1 år - 13 stemmer

3 år - 9 stemmer

6 år - 9 stemmer

Dette innebærer at i alle fall var flertall for 3 år.

Vi kjenner ikke til hvor store utlegg den enkelte må betale. Ettersom vedlikeholdsplanen som sådan har fått 2/3, er utgangspunktet simpelt flertall for den praktiske betalingsplan.

Konklusjon: Med bakgrunn i vår konklusjon i punkt 2.4, anbefales saken satt på saklisten på det ekstraordinære årsmøtet.

