



Sameiet Solsiden Terrasse
Att: Styrets leder
Postboks 227, Nesttun
5853 Bergen

Bergen, 26. juni 2017

Vår ref.:

Deres ref.:

Saksansvarlig advokat: Dag Saltnes

Saker til behandling ved ekstraordinært sameiermøte

1 Innledning

Det vises til ordinært sameiermøte 4. april 2017, ekstraordinært sameiermøte 23. mai 2017, samt etterfølgende e-post korrespondanse med Ramsevik og undertegnede. På det ordinære sameiermøtet ble det vedtatt at saker som sameiere fikk nektet medtatt på det ordinære sameiermøtet, skulle behandles særskilt i et etterfølgende ekstraordinært sameiermøte. Styret valgte å ikke åpne for behandling av sakene ved ekstraordinært sameiermøte 23. mai 2017, men bekreftet i innkallingen at sakene skulle bli behandlet i et nytt ekstraordinært sameiermøte.

Majoriteten av sakene under er av en slik karakter at de lettere kan redegjøres for skriftlig, enn ved avholdelse av sameiermøte. Skriftlig redegjørelse vil lette arbeidspresset for styret da det ikke blir nødvendig å avholde et eget møte for å besvare spørsmål. Ved skriftlig behandling bør også de øvrige sameierne informeres om styrets vurdering av disse sakene, eksempelvis gjennom publisering på sameiets nettsider og informasjonsskriv levert i postkasse til den enkelte sameier. Det sentrale er at den enkelte sameier blir underrettet om sakene samt styrets tilbakemelding. Dette er viktig for å ivareta styrets forvaltningsplikt etter eierseksjonsloven § 40, jf. § 35.

Nedenfor følger det en oversikt over hvilke saker som ikke har blitt behandlet, og som med fordel skal besvares skriftlig til undertegnede. I tillegg nevnes forhold som styret bes ta til etterretning avslutningsvis, da det gjelder styrets generelle opplysnings- og forvaltningsplikt i henhold til eierseksjonsloven § 40.

2 Ubehandlede saker

2.1 Overordnet

Flere av sakene det ønskes svar på knytter seg til sameiets forbruk og regnskap. For å kunne se sammenhengen mellom leverandørkonto og hovedbokskonto bes det om fullstendig oversikt, herunder kontospesifikasjoner for de ulike postene som omhandler sameiets økonomi. Vi antar at det vil være hensiktsmessig å delegere en slik redegjørelse til forretningsfører, BOB, da det er de som har

ansvar for de økonomiske forholdene i sameiet – herunder ansvar for de løpende oppgaver med vanlig forvaltning og vedlikehold.

2.1.1 Sameiets økonomiske situasjon

Det bes om at styret kort redegjør for hvordan det nye styret skal prioritere fellesmidlene fremover og hvilke prosjekter det skal satses på.

2.1.2 Security Park

Da styret behandlet saken om parkeringsavtale i 2014 ble det uttalt at ny parkeringsavtale med Security Park ikke skulle koste sameiet noe. I budsjettet for 2015, som er godkjent av sameiermøte, var det heller ikke satt av midler til en slik avtale. Likevel endte sameiet opp med utgifter på kr. 103 142,- tilknyttet parkeringsavtalen. Styret bes redegjøre for disse utgiftene.

2.1.3 Eiendomsskatt for 2016

Styret bes redegjøre for tilbakebetaling av eiendomsskatt for 2016. Dette innebærer informasjon om den konkrete summen samt hvor i regnskapet den er ført.

2.1.4 Advokatfirmaet Harris

Fra 2008 til 2012 har styret gjennomført en rekke utbetalinger til advokatfirmaet Harris. På bakgrunn av tallene i regnskapet synes det å foreligge store avvik og uforståelige posteringer. Det er vanskelig å sammenligne totalsummen opp mot regnskapet og kontoutskrift fra sameiets bankkonto. Styret bes derfor kort redegjøre for utbetalingene til advokatfirmaet Harris samt utgifter til advokatbistand etter 2012.

2.1.5 Canal Digital

Den 31. desember 2014 ble det forskuddsbetalt kr. 512 617,- jf. note 9 i årsregnskapet. Det har ikke blitt gitt noe klart svar på hva denne summen er brukt til annet enn at Anthonisen henviser til «vet ikke, har ikke oversikt, kan være noe med Canal Digital». Det ønskes derfor kontospesifikasjon for denne forskuddsbetalingen.

Sameierne har videre ønske om og behov for å se hvilket innhold avtalen med Canal Digital har. Styret bes derfor oversende avtalen som er inngått med Canal Digital.

2.1.6 Asfaltering

I forkant av asfalteringen ble det holdt en anbudsrunde. Tre firmaer kom med tilbud men det er ikke blitt opplyst om hvilket firma som fikk anbudet eller hva sluttsummen endte på. Det ble bare informert om at sluttsummen var lavere enn det som opprinnelig var budsjettert. Styret bes fremlegge informasjon om anbudsrunder som ble holdt i forkant av asfalteringen.

Vedlikehold av bygningsmassen bør prioriteres foran ny asfalt. Det foreslås derfor at pengene som er tiltenkt asfaltering, kr. 700 000,- plasseres på konto for vedlikehold.

2.1.7 Maling av endevegger

Det bes om fremlagt dokumentasjon på den nylig ferdigstilte malingen av sameiets endevegger og rekkverk. Herunder dokumentasjon om avholdt anbudsrunder, firma navn, inngått avtale og total pris på maling av endevegger og rekkverk, inkludert stillaser, rigg etc.

2.1.8 Kontospesifikasjoner

Flere steder i budsjettet fremkommer det vesentlige avvik sammenlignet med faktiske kostnader som sameiet har hatt i tilknytning til disse postene i regnskapet. Det bes derfor om kontospesifikasjon for lønn, snømåking, malerarbeid av rekkverk og arbeid i fellesrom for regnskapet for de tre siste årene.

2.1.9 HMS

Styret har ansvar for at det gjennomføres internkontroll i henhold til HMS-lovgivningen. Det er ikke foretatt noen gjennomgang av sameiet for å påse at kravene etter internkontrollforskriften er fulgt. Det er blant annet ikke målt om det er fukt- og råteskader hos den enkelte sameier eller i fellesarealer. I minst ett garasjeanlegg er det alvorlige fukt- og råteskader. På bakgrunn av dette bes det om en redegjørelse av hvordan sameiet forholder seg til HMS-kravene.

2.1.10 Pågående tvister i sameiet

Videre bes styret gi opplysninger om pågående saker og tvister i sameiet samt status for disse. Dersom sameiet skal gå til sak, må dette avklares på forhånd etter avstemning mellom de ulike sameierne og vedtas i sameiermøte.

2.1.11 Lekkasje- og følgeskader

Det har de siste årene oppstått en rekke lekkasje- og følgeskader i sameiet, herunder fukt- og råteskader. Flere av disse har også skapt tvister i sameiet som har vært rettslig prøvd. Det eksisterer en klar usikkerhet blant sameierne om hvilke regler og retningslinjer som gjelder i slike situasjoner. Det vises til ordinært sameiermøte 4. april 2017 med etterfølgende referat, der det ble uttrykt usikkerhet rundt hva som er gjeldende. I denne sammenheng, og som møteleder Helge Lilletvedt uttrykket, er det et behov for klargjøring av vedtekter og retningslinjer om hvordan lekkasje- og følgeskader skal håndteres.

Eierseksjonsloven § 20 oppstiller hovedregelen om vedlikeholdsplikt. Det fremgår av bestemmelsen at den enkelte sameier er ansvarlig for skader på den enkelte bruksenhet jf. 1. avsnitt mens sameiet er ansvarlig for fellesarealene med mindre det er fastsatt i vedtektene at bestemte seksjoner har plikt til å holde bestemte deler av fellesarealet ved like jf. 2. avsnitt. I vedtektene med tilhørende veiledning fremgår det at «atrium og terrasser tilhører seksjonenes ytre rom.» og at «vedlikeholdet av disse arealene påhviler den enkelte sameier». Det følger imidlertid av sak 16-128196TVI-BBYR/02 for Bergen tingrett, 4. avsnitt under «rettens vurdering» at dersom det oppstår «skader i vegg eller etasjeskiller som skyldes bygningsmessige mangler – og ikke manglende vedlikehold» vil sameiet være ansvarlig selv om skadene har oppstått på et område som i utgangspunktet er den enkelte sameiers ansvar. Dette er i tråd med øvrig rettspraksis på området. Det eksisterer usikkerhet hvilke deler av den enkelte sameiers bruksenhet som er del av bygningsmassen.

Begrunnelsen for disse uttalelsene er hentet fra kommentarutgaven s. 188-189 hvor det fremgår at:

*«En skade som rammer selve bygningen og dens fellesarealer, er utvilsomt et fellesansvar og utbedringskostnadene må dekkes av alle. (...) Selv om det bare er én sameier som direkte berøres av skaden, gjelden den likevel bygningen og bør belastes alle sameierne. En slik løsning bidrar for det første til å pulverisere risikoen. **Den har for det annet den fordel at det i første omgang er sameiets styre som plikter å dekke utgiftene for å få arbeidet utført, og som dernest må ta stilling til om det skal søkes regress hos noen personlig skadevolder, eventuelt om skaden dekkes under sameiets bygningsforsikring. (...)***

***Denne løsningen synes alt i alt å være bedre enn at tapet blir hos den som tilfeldigvis rammes. Løsningen er lagt til grunn i tre lagmannsrettsdommer, jf. RG 2009.397 Hålogaland, LA-2002-212 og RG 2002.70 Borgarting. Legges et slikt synspunkt til grunn, må det imidlertid begrenses til å gjelde de bygningmessige skader»** (vår uthevelse og understrekning)*

Det er viktig at alle lekkasjesaker blir behandlet likt. Som følge av at det har vært en god del saker om dette, er det behov for klare retningslinjer og prosedyre på hvordan sakene behandles. Slik vedtektene med tilhørende veiledning fremstår nå, gir de ikke tilstrekkelig informasjon til å kunne sikre den enkelte sameier forutberegnelighet. Det bes derfor om en beskrivelse av sameiets prosedyrer ved lekkasje- og skadesaker slik at alle sameierne kan forholde seg til de samme retningslinjene. Dette gjelder særlig fra tidspunktet skaden oppdages og helt frem til skaden er utbedret. I mange tilfeller er det usikkerhet rundt hvor skaden kommer fra og det bør her være klare prosedyrer på hva skjer, hvis det er usikkert om skaden eksempelvis kommer fra sameiers del eller bygningsmassen. Rettspraksis, som nevnt over, trekker i retning av at sameiet er ansvarlig dersom det oppstår skader i eksempelvis membran som ikke skyldes den enkelte sameier, da membranen etter gjeldende rett er å anse som en del av bygningsmassen. Det er dermed et behov for en avklaring rundt hvem som har ansvar for hva.

I tilknytning til dette bes styret gi en kort skriftlig redegjørelse for lekkasje- og følgeskader i sameiet de siste 3 årene, herunder en spesifisering av kostnader ved skadeopprettingene for de ulike sakene. Dette er for å sikre at sameierne kan føre tilsyn med at retningslinjene blir fulgt. Dette vil også være en viktig del av å avgjøre hva som kan anses å være sameiets sedvane i slike saker.

3 Andre forhold

Avslutningsvis nevnes andre forhold som styret bes ta til etterretning. Dette er forhold som bør forbedres i sammenheng med at det nylig har blitt valgt nytt styre.

Det følger av eierseksjonsloven § 34 at innkalling til sameiermøte «bestemt [skal] angi de saker som skal behandles i sameiermøtet» og videre fastsetter § 35 at sameiermøtet «skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet». I forlengelsen av dette kreves det at alle innsendte saker presenteres i møteinnkallingen, samt at sameierne gis mulighet til å komme med saker under punket «eventuelt» under møtet.

Eierseksjonsloven § 36 stiller krav til protokollføring. Med hjemmel i denne bestemmelsen kreves det at det føres referat fra møtene som gir et korrekt bilde av det aktuelle møtet samt at dette referatet gjøres tilgjengelig for sameierne. Videre kreves det at innkallinger, regnskap samt annen nyttig

informasjon og oppdateringer gjøres tilgjengelig for sameierne, herunder at «Et liv på solsiden» bør gis ut minimum to ganger årlig. Se blant annet eierseksjonsloven §§ 34, 35 og 44.

Et sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke krav til at vedkommende må være sameier jf. eierseksjonsloven § 26 1. avsnitt. Erfaring fra sameiermøtene 4. april og 23. mai 2017 viser at sameiermøtet ble gjennomført på en langt mer ryddig måte da det ble innhentet en eksternt møteleder. I fremtiden bør derfor møteleder være en representant fra BOB som vil kunne lede møtet på en objektiv måte. Representanten fra BOB bør også være i stand til å svare på spørsmål angående fakturaer, underbilag og lignende. Denne representanten må derfor ha tilgang til regnskap og kontospesifikasjoner.

I enkelte tilfeller er det vanskelig å vite hvem som er ansvarlig for hva. Styret bes derfor utforme en tydelig oversikt over hvilke ansvarsområder de ulike styremedlemmene har.

Hva gjelder det økonomiske, fastsetter eierseksjonsloven § 44 at styret skal sørge for «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel» og at «regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte». Med hjemmel i denne bestemmelsen skal budsjett og regnskap legges frem på årsmøtene. I tillegg skal budsjett og regnskap gi en fullstendig oversikt over budsjetterte, brukte og innestående midler. Blir noe av dette fremstilt på en uklar måte, har sameierne anledning til å stille spørsmål til dette.

Etter eierseksjonsloven § 40 skal styret sørge for «vedlikehold og drift av eiendommen». Styret er dermed pålagt å sørge for at vedlikeholdet skjer i tråd med retningslinjene fra IF forsikring for at forsikringen skal dekke fremtidige skader.

Når det gjelder det ekstraordinære sameiermøte 23. mai 2017, hvor det ble valgt nytt styre, er det beheftet med feil jf. eierseksjonsloven. For det første rettes det kritikk mot at styret i forkant hadde gitt beskjed om at det skulle gå av, men at det ikke ble gjennomført. For det andre må det være innhentet tilstrekkelig dokumentasjon, herunder prisspesifikasjon i forkant av møtet eller under møtet når det skal fattes en beslutning slik at sameierne har et korrekt grunnlag til å fatte en beslutning. Videre bør forretningsfører opplyses i god tid, slik at de har mulighet til å stille på et slikt møte, noe som det ikke ble gjort her.

I dette møtet var det ikke innhentet dokumentasjon som ga uttrykk for hvor mye et eksternt styre ville koste, og det ble besluttet ut i fra hva noen sameiere «trodde». Et vedtak som baseres på en slik mangelfull dokumentasjon vil i henhold til eierseksjonsloven § 40, jf. § 34 være ugyldig. Det bes om at styret følger de lover og regler som gjelder ved avholdelse av møter i fremtiden.

4 Avslutning

Som nevnt innledningsvis er vi av den oppfatning at overnevnte saker best kan redegjøres for skriftlig per e-post eller brev, og at det ikke er nødvendig med et eget sameiermøte for dette. Skulle styret mot formodning være av en annen oppfatning, bes det om at undertegnede kontaktes.

Vi ber om at overnevnte spørsmål svares så fort som mulig, men senest innen utgangen av august 2017. Gjennom besvarelse av overnevnte saker vil det nye styret ha mulighet til å vise at de ønsker å forbedre miljøet i sameiet og skape en positiv endring i et bomiljø som sårt trenger dette.



Skulle noe være uklart eller det oppstår noen spørsmål i denne sammenheng kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Max E. Gudmundsen'.

Max Ekornrud Gudmundsen
Advokatfullmektig
max.gudmundsen@pwc.com
T: +47 90 98 67 05

Saksansvarlig advokat: Dag Saltnes