

**TIL** Torkerudberget garasjesameie  
**FRA** Advokatfirmaet Hjort DA  
**DATO** 8. april 2020

---

## 1 Innledning

I dette notatet fremgår våre juridiske vurderinger av forelagte spørsmål knyttet til planer om rehabilitering eller nybygg av felles garasjebygg.

I punkt 2 fremgår vår vurdering av forholdet mellom seksjonseierne innad i eierseksjonssameiene, herunder kort om rekkevidden eierseksjonsloven for ideelle eierandeler i felles bygg utenfor den seksjonerte eiendom. I punkt 3 følger vår vurdering av det eksterne forholdet mellom Tokerudlia (TL), Tokerudåsen (TÅ), og Tokerudtoppen (TT). I punkt 4 behandles spørsmål om samspillsavtalen og kompetanse til å oppta lån.

Våre konklusjoner, kort oppsummert, er som følger:

- Rehabilitering kan i det enkelte eierseksjonssameie vedtas med alminnelig flertall, mens nybygg nok krever 2/3 flertall jf. eierseksjonsloven § 49 første ledd og andre ledd bokstav a.
- I garasjesameiet kreves alminnelig flertall for både nybygg og rehabilitering jf. sameielova § 4. Rehabilitering har derimot en grense til sameielova § 8 andre ledd, hvor nødvendig vedlikehold ikke kan nedstemmes med alminnelig flertall.
- Flertallet i garasjesameiet kan velge å engasjere SP.
- Styret i de enkelte eierseksjonssameiene kan ta opp lån til gjennomføring av prosjektet.

## 2 Forholdet innad i eierseksjonssameiene

Vi har foretatt en vurdering av hvorvidt eierseksjonslovens regler om forholdet mellom seksjonseierne i det hele tatt også kommer til anvendelse for forvaltningen av en ideell eierandel i et bygg som ligger utenfor den seksjonerte eiendom. Dette fordi en seksjonering – etter dagens lovgivning – forutsetter at kun én eiendom omfattes av seksjoneringen. Etter det vi har fått opplyst er heller ikke det aktuelle bygget omtalt i eller en del av den gitte seksjoneringstillatelsen i sin tid<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> E-postutveksling 31. mars 2020  
Advokatfirmaet Hjort DA – Hjort.no

Vi har kommet frem til at forvaltningen av et garasjebygg/andeler i et slikt som eies eller erverves i fellesskap av seksjonseierne, for å dekke et felles behov for seksjonene, nok reguleres av eierseksjonsloven og ikke av sameieloven.<sup>2</sup> Vår vurdering av dette har vi inntatt i et eget notat, og vår konklusjon er at så lenge dette er eiendom/rettigheter som er ervervet for å tjene et felles behov, så vil forvaltningen følge eierseksjonslovens regler. Alternativet til dette ville vært at seksjonseierne (personlig)/seksjonene (real) som sådan var innehaver av en ideell andel i garasjebygget, og at forholdet mellom innehaverne fulgte sameielovens regler. Som vi viser til nedenfor, spiller det nok uansett ingen avgjørende rolle for beslutninger i denne saken, dersom konklusjonen i notat var en annen, se nærmere punkt 3.

Dette innebærer i denne saken at seksjonseierne i første omgang må stemme i tråd med eierseksjonslovens regler hva gjelder deres videre «felles» stemme for andelen i garasjesameiet. Dersom sameierne ikke oppnår lovens krav til flertall internt, vil sameiet måtte stemme mot tiltaket i garasjesameiet, og motsatt - se nærmere om dette under i punkt 3. Dette er således i tråd med den fremgangsmåte vi oppfatter at sameiene har valgt i denne saken.

Beslutninger om «vanlig vedlikehold» eller «vanlig forvaltning» av fellesarealer i eierseksjonssameier kan etter eierseksjonsloven tas av styret eller av årsmøtet med alminnelig flertall. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og kan i prinsippet overprøve styrets vedtak. I denne saken, hvor kostnadene uansett er av en viss størrelse, bør beslutningen løftes opp i årsmøtet.

Det er her foreslått enten rehabilitering av garasjebygget eller riving av eksisterende bygg og nybygg av garasje. Spørsmålet er hvilket flertallskrav som gjelder for disse to alternativene. Tiltaket faller ikke inn under noen av de alternativene som etter loven krever enstemmighet, se eierseksjonsloven § 51.

For tiltak som utgjør «vanlig» vedlikehold eller forvaltning, er det som nevnt tilstrekkelig med alminnelig flertall. Dette følger av eierseksjonsloven § 49 første ledd. Utgjør tiltaket ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som «går ut over vanlig vedlikehold og forvaltning i det aktuelle eierseksjonssameie», så krever tiltaket 2/3 flertall i årsmøtet jf. § 49 andre ledd bokstav a.

Både rehabilitering og nybygging av garasje vil til en viss grad medføre «ombygging, påbygging eller andre endringer» av garasjebygget. Hvilket flertall som kreves beror på om rehabiliteringen og/eller nybyggingen utgjør tiltak som går ut over vanlig vedlikehold eller forvaltning i de aktuelle eierseksjonssameiene.

I kommentarutgaven til bestemmelsen er det uttalt at kostnadene er et viktig moment i vurderingen av hvorvidt tiltaket utgjør noe mer enn «vanlig forvaltning og vedlikehold», men at kostnadene

---

<sup>2</sup> Ot.prp.nr.33 (1995-1996) s. 71 jf. Prop.39 L (2016-2017) s. 187. Se også Dag Stadheim, Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper, 4. utg. s. 55.

likevel ikke er avgjørende, da nødvendige vedlikeholdskostnader bare krever vanlig flertall, til tross for at kostnadene kan bli store for den enkelte seksjonseier.

I rettspraksis og i juridisk teori er det lagt til grunn at vedlikehold som innebærer tidsmessige vanlige standardhevinger ikke krever 2/3 flertall.<sup>3</sup> Ved vedlikehold av eksempelvis vinduer som krever utskiftning, kan det settes inn vinduer av god kvalitet per i dag, dersom de eldre vinduene var av god kvalitet da de i sin tid ble satt inn. I slike tilfeller er det kun tale om vedlikeholdskostnader som opprettholder den tidligere tiltenkte standarden, og utgjør derfor ikke noe mer enn «vanlig forvaltning og vedlikehold».

Av forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at grensen mellom tiltak som krever 2/3 flertall og større vedlikeholdsarbeider som ikke krever 2/3 flertall, ikke alltid er lett å trekke.<sup>4</sup> Det vises til at større arbeider som typisk kan være omlegging av tak eller skifte av alle vinduer normalt vil være vedlikeholdsarbeid, selv om kostnaden er stor. Videre er det uttalt at byggearbeider og bomiljøtiltak som er nødvendig for å vedlikeholde bygninger og eiendom også vil omfattes av vedlikehold og forvaltningsbegrepet, til tross for at tiltakene kan betegnes som påbygg/tilbygg. Derimot er det uttalt at arbeider som gir en standardheving normalt vil gå ut over vanlig vedlikehold, og dermed kreve 2/3 flertall. Her siktes det nok til andre standardhevinger enn de rent tidsmessige, altså mer presist omtalt som oppgraderinger.

Oppsummert vil tiltak som er nødvendige for å vedlikeholde garasjebygget kun kreve alminnelig flertall, selv om kostnadene kan bli store for den enkelte. Dette gjelder selv om tiltaket medfører en tidsmessig standardheving.

Selvaag Prosjekt har uttalt at garasjen er i svært dårlig teknisk stand, og tilstanden er så kritisk at deler av garasjen av sikkerhetsmessige årsaker holdes stengt. Selvaag Prosjekt har også uttalt at en rehabilitering ikke er forsvarlig som følge av den tilstanden bygget er i.

Ut fra de fagkyndige uttalelsene kan det ikke være tvilsomt at rehabilitering av garasjen til kr 47 millioner strengt tatt er nødvendig for å vedlikeholde garasjebygget. Dette alternativet kan derfor etter vårt syn vedtas med alminnelig flertall. Hvorvidt det er hensiktsmessig – i lys av Selvaags vurdering - å velge rehabilitering kontra nybygg ligger utenfor det vårt mandat å vurdere.

Når det gjelder nybygg av garasje som rommer mer enn eksisterende garasje, eksempelvis foreslåtte vaktmesterrom, er det nok ikke tvilsomt at dette vil innebære at tiltaket går ut over «vanlig vedlikehold og forvaltning». Tilsvarende dersom garasjebygget skal utvides til å romme 50-60 parkeringsplasser mer dagens bygg.

---

<sup>3</sup> Se RG 2007 s. 706 (omhandler tilsvarende bestemmelse i borettslagsloven § 8-9 første ledd nr.1), hvor relativt omfattende rehabilitering av alle våtrom, inkludert tidsmessige standardhevinger, ikke krevde 2/3 flertall. Se også Dag Stadheim, Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper, 4. utg, s. 184 flg.

<sup>4</sup> Se Prop.39.L (2016-2017) s. 187.

En forutsetning for at nybygg skal kunne anses som nødvendig vedlikehold, som ikke krever 2/3 flertall, er at det bygges opp et garasjebygg av samme størrelse, og som ikke innebærer noe mer enn en tidsmessig standardheving. Likevel er det noe konstruert å omtale nybygg som vanlig vedlikehold, selv om begrepet inkluderer utskiftninger når det anses nødvendig. Men en fullstendig nedrivning av en bygning, for deretter å anlegge et nybygg, ligger etter vårt syn utenfor det vedlikeholdsbegrepet er ment å omfatte. Strengt tatt er det heller ikke nødvendig å bygge nytt for å opprettholde garasjebygget, selv om det på sikt vil være kostnadsbesparende sammenlignet med rehabilitering.

På denne bakgrunn er vår konklusjon at nødvendig rehabilitering kan vedtas med alminnelig flertall, mens nybygg krever 2/3 flertall.

### 3 Forholdet mellom eierseksjonssameiene

Eierseksjonssameiene, TL, TÅ, og TT, eier 1/3 hver av garasjebygget. Dette utgjør et realsameie som reguleres av sameielova. Etter interne avstemminger, i tråd med eierseksjonsloven, må det foretas en etterfølgende avstemningen i garasjesameiet, som reguleres av sameieloven. Representantene fra de tre sameiene må da stemme i tråd med de interne vedtakene.<sup>5</sup>

Sameielova kommer ikke til anvendelse dersom det foreligger en avtale eller annet særlig rettsforhold mellom sameierne § 1. Et slikt særlig rettsforhold kan bla. følge av fast praksis mellom sameierne. I tillegg kan vedtekter, som er vedtatt etter § 6, tenkes å gi et styre fullmakt til å foreta visse disposisjoner på vegne av sameierne.

Mellom TL, TÅ, og TT foreligger det ingen avtale eller særlig rettsforhold, som regulerer stemmeavgivningen ved avgjørelser om forvaltning/styring/drift av garasjesameiet. Garasjesameiet har heller ingen vedtekter. Sameieloven § 4 reguler derfor spørsmålet.

---

<sup>5</sup> For den eksterne reguleringen mellom sameiene, herunder avstemningen i garasjesameiet, kan man tenke seg følgende tre alternativer:

1. Alle sameierne (hver enkelt seksjon) stemmer etter sin ideelle andel i garasjesameiet jf. sameielova § 4 (alminnelig flertall kreves).
2. Alle sameierne (hver enkelt seksjon) stemmer etter sin ideelle andel i garasjesameiet jf. sameielova § 4, men eierseksjonslovens flertallskrav legges til grunn jf. prinsippet i sameielova § 1 (2/3 flertall kreves).
3. Seksjonseierne stemmer først internt i det enkelte sameiet etter eierseksjonsloven (2/3 flertall kreves). Deretter stemmer representantene i sameiene i tråd med den interne stemmeavgivningen ved avstemming i garasjesameiet etter sameielova § 4 (alminnelig flertall kreves).

Vår vurdering at nr. 3 er riktig fremgangsmåte, jf. pkt. 2 ovenfor, da den interne avstemningen reguleres av eierseksjonsloven. Men uavhengig av hvilket alternativ som legges til grunn, ser det tilsynelatende ut til at et flertall på 2/3 uansett oppnås. Hvilket alternativ som legges til grunn er dermed i praksis underordnet.

Etter § 4 første ledd vil mindretallet måtte føye seg etter flertallet. Alminnelig flertall er tilstrekkelig jf. § 7.

Det foreligger totalt 2 stemmer for nybygg og 1 stemme for rehabilitering - til sammen 2/3 flertall for nybygg. Mindretallet på 1/3 må da føye seg etter flertallet på 2/3 jf. sameieloven § 4 første ledd, med mindre nybygget vil påføre sameierne urimelige kostnader jf. § 4 andre ledd.

Skranken mot «urimelige kostnader» tar sikte på tiltak som objektivt sett er en ufornuftig investering. Objektivt sett forsvarlige investeringer kan imidlertid også subjektivt sett fremstå som urimelige, hvis kostnadene er så store at sameierne vanskelig kan makte å betale. Forarbeidene tilsier likevel at rent subjektive økonomiske betraktninger ikke skal vektlegges i vurderingen, så fremt kostnaden ellers framstår som rimelig og fornuftig.<sup>6</sup> Forbudets kjerne er unødvendige dyre og risikopregede tiltak.

Fagkyndige har vurdert hensiktsmessigheten med rehabilitering versus nybygg av garasjen. Det vises til følgende oppsummering fra Norconsult av 9. mars 2020:

*«Anbefalingen fra både Materialteknologi og RIB, med tanke på funnene ved prøvetaking og konstruksjonsmessige beregninger, er å rive parkeringshuset og bygge nytt. Avskalling og korrosjon har pågått lenge, og kostnadene for rehabilitering og forsterkning vil bli store. Usikkerheten knyttet til rehabilitering og levetid vil være mye større sammenlignet med å bygge nytt. Det kreves også omfattende beregninger av eksisterende bygg for å være sikker på at bæreevnen blir god nok etter rehabilitering og forsterkning. Etter at fundamentene også har blitt kontrollert har summen for rehabilitering økt, og kostnadene begynner å bli like høye som for riving og bygge nytt. Med tanke på at man vil ha mange usikkerheter ved rehabilitering knyttet til kostnader og levetid er Norconsults klare anbefaling å bygge nytt».*

Basert på garasjens tilstand per i dag, synes det ikke tvilsomt at det er nødvendig å foreta visse tiltak, enten det er rehabilitering eller nybygg. Ut fra de fagkyndige vurderingene og anbefalingene, er nybygg ikke en urimelig kostnad, slik § 4 andre ledd skal forstås. Nybygg fremfor rehabilitering fremstår derimot som en fornuftig investering, og som verken er unødvendig eller uforholdsmessig dyr. Tiltaket er heller ikke risikopreget.<sup>7</sup>

På denne bakgrunn er vår konklusjon at nybygg ikke er en «urimelig kostnad», og kan dermed ikke nektes gjennomført av mindretallet etter § 4 andre ledd. Vi oppfatter konklusjonen på dette som relativ klar.

---

<sup>6</sup> Se Falkanger, Tingsrett, 8. utg., s. 173.

<sup>7</sup> En sameier som økonomisk sett ikke makter å være med på fellesskapsbeslutningen, kan velge å selge seg ut av garasjesameiet. I forestående tilfelle innebærer dette også salg av vedkommendes seksjon jf. sameielova § 10 andre ledd.

Det er også reist spørsmål om hvilken betydning sameielovens § 8 andre ledd har til flertallskravet i § 4 første ledd.

Etter sameielova § 8 andre ledd har hver sameier krav på at garasjeanlegget blir holdt forsvarlig ved like. I mer akutte situasjoner, kan også enhver sameier foreta seg det som trengs for å berge garasjen fra skade eller ødelegging, på sameiets regning.<sup>8</sup>

Spørsmålet blir da om sameiet likevel, med alminnelig flertall etter § 4 første ledd, kan nedstemme et vedlikeholdstiltak som en sameier har krav på etter § 8 andre ledd, herunder tiltak som er nødvendig for å holde garasjeanlegget forsvarlig ved like.

Etter § 4 kan ikke flertallsvedtakene stride mot sameieloven. Det betyr at flertallet ikke kan beslutte vedlikeholdstiltak i mindre utstrekning enn det som er nødvendig for å holde garasjeanlegget «forsvarleg ved like», jf. § 8 annet ledd første punktum. Nødvendig vedlikehold, som en minstestandard, har enhver sameier krav på, og kan dermed ikke blokkeres, selv med flertallsvedtak.<sup>9</sup> Hva som er nødvendig vedlikehold etter § 8 andre ledd, kan derimot være omtvistet blant sameierne. I dette tilfellet synes det slik at en rehabilitering som et minimum må til for å holde bygget vedlike, og da er det også slik at det med tyngde kan argumenteres for at et flertall ikke kan stoppe slike tiltak.

## 4 Øvrige spørsmål

### 4.1 Kan flertallet binde mindretallet til å gå videre med SP?

I samspillsavtalen er følgende inntatt i pkt. 12 «Særlige bestemmelser»:

*«Avtalen faller dersom negativt vedtak i sameiermøte våren 2018 og alle påløpte kostnader, i samsvar med estimat, faktureres oppdragsgiver»*

Bestemmelsen er ikke klar på hvorvidt det er tilstrekkelig med negativt vedtak i et av sameiermøtene, eller om den tar sikte på negativt vedtak total sett blant eierseksjonssameiene, regulert av sameielova § 4 første ledd. Henvisningen til «sameiermøte» kan tilsi at ethvert negativt vedtak er tilstrekkelig for at avtalen faller bort. Samtidig må formålet antas å være en regulering av den situasjonen hvor samspillsavtalen ikke lar seg gjennomføre som følge av manglende flertall etter avstemmingene, herunder at Selvaag i en slik situasjon ikke kan fastholde avtalen eller kreve erstatning som følge av avtalebrudd.

Konklusjonen må likevel antas å være underordnet, da flertallet i garasjesameiet uansett må kunne vedta å engasjere Selvaag for gjennomføringen av tiltaket ved inngåelse av en ny avtale.

---

<sup>8</sup> Se tilsvarende bestemmelse i eierseksjonsloven § 33.

<sup>9</sup> Se for eksempel LB-2019-121796.

Dette med mindre bestemmelsen er ment som en fravikelse av sameiellova § 4 første ledd som krever et alminnelig flertall, til fordel for et krav om enstemmighet jf. sameiellova § 1 andre ledd. Vi kan ikke se at bestemmelsen er ment å inneha denne rekkevidden. Hensynet bak bestemmelsen synes først og fremst å være forholdet til Selvaag Prosjekt, dvs. for å unngå avtalebinding i en situasjon der tilstrekkelig flertall ikke oppnås. Som nevnt, fremstår bestemmelsen som en regulering av bakgrunnsretten mellom de tre eierseksjonssameiene, slik at avtalen ikke kan fastholdes dersom de bakgrunnsrettslige krav til flertall ikke oppnås.

#### **4.2 Hvem har kompetansen til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet?**

Normalt vil styret i et eierseksjonssameie kunne ta opp lån til gjennomføring av vanlig vedlikehold, også uten samtykke fra årsmøtet. Styret har ansvaret for vedlikehold av felles anliggender, og er også den naturlige representant overfor banken. Når det gjelder tiltak som krever 2/3 flertall, vil styret kunne ta opp lån iht. finansieringsplanen som normalt fremgår av vedtaket. I forestående sak er garasjebygget et felles anliggende, som internt reguleres av eierseksjonsloven, og dermed vil styret kunne foreta låneopptak.

I forlengelsen av dette kan det reises spørsmål knyttet til partsforholdet i avtalen med entreprenør. Det hensiktsmessige er nok – slik det er lagt opp til – at alle tre eierseksjonssameiene står som part i avtalen. Det bør også vurderes om det skal presiseres nærmere hvilke ansvarsforhold som gjelder overfor entreprenør og internt mellom sameiene mht betaling/oppgjør for arbeidene. Dette for å unngå denne typen diskusjoner underveis i entreprisen. For øvrig har vi ikke vurdert de foreliggende kontraktene med SP.