

Partnere

Advokat Jan Gunnar Ness
Advokat Christian Lundin (H)
Advokat Erik Johnsrud (H)
Advokat Tom Sørum (H)
Advokat Anders Hauge
Advokat Therese Lohne Boehlke

Ansatte advokater

Advokat Trond Walmsnæss Wehn
Advokat Tone Dahle Pettersen
Advokat Ole Breder Wahl
Advokat Eivind Rosseland Stokke

Advokatfullmektiger

Advokatfullmektig Elisabeth Clark
Advokatfullmektig Silje Øverby Svendsen

(H) Møterett for Høyesterett

Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

Tokerudtoppen Boligsameie
v/ styreformann Lars Christensen
E-post: christiansenj52@gmail.com

Vår referanse: 2004395
Saksansvarlig advokat: Tom Sørum

Oslo, 4. mars 2022

TOKERUDÅSEN OG TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE - TOKERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE - VARSEL OM SØKSMÅL JF TVL § 5-2

1. Innledning

Tokerudåsen (Åsen) (org.nr. 971422823) Tokerudlia (Lia) (org.nr. 971 285 346) og Tokerudtoppen (Toppen) Boligsameie (org. nr. 983418937) er som kjent sameiere i et garasjebygg (Garasjesameiet) med 1/3 hver.

Det har over tid vært uenighet internt i sameiet om forvaltningen og driften av Garasjesameiet. Åsen og Lia har på denne bakgrunn henvendt seg hit for å få bistand til å løse tvisten, helst utenomrettslig, men hvis det ikke er mulig, gjennom en rettslig forfølgning.

Vår vurdering er at Åsen og Lia har følgende krav mot Toppen:

- Krav om at dere etterlever lovlig fattet vedtak om nyoppføring av garasje, herunder innbetaler nødvendig kapital for at prosjektet kan iverksettes.
- Krav om at dere dekker 1/3 av påløpte prosjektkostnader til nytt garasjeanlegg.
- Krav om utbetaling av inntekter fra eksisterende garasjeanlegg til den såkalte E-felts garasjekontoen.
- Krav om erstatning for tapte utleieinntekter fra garasjeanlegg.
- Krav om at garasjen stenges inntil nødvendig rehabilitering er utført.

HOVEDKONTOR OSLO

Postadresse for alle kontorer:
Postboks 420 Sentrum, 0103 Oslo
Universitetsgata 8, 0164 Oslo
Tlf.: 23 29 90 00
Epost: firmapost@nesslundin.no

Besøksadresse avdelingskontor:

Lillestrøm:
Bjørnsonsgate 34
2003 Lillestrøm
Tlf.: 63 89 20 20

Haugesund:
Strandgata 94
5528 Haugesund
Tlf.: 52 72 30 80

Tromsø:
Seminarbakken 4
9008 Tromsø
Tlf.: 77 66 73 30

Trondheim:
Kjøpmannsgata 10
7013 Trondheim
Tlf.: 23 29 90 00

Foretaksnr.: 956 567 270 mva
Klientkonto: 8101 35 26893
Driftskonto: 8101 35 23169
www.nesslundin.no

Lia og Åsens ønske er selvsagt at det snarlig oppnås en minnelig løsning. Saken har imidlertid trukket i langdrag allerede, samtidig som eksisterende garasje utgjør en ikke ubetydelig risiko for både person- og tingskader. Dette brevet er derfor å anse som et varsel om søksmål etter tvl. § 5-2.

I det følgende gis en kort redegjørelse for sakens faktiske side, før de enkelte kravene konkretiseres og begrunnes nærmere i pkt. 3.

2. Sakens faktiske side

Det er uomtvistet at Garasjehuset er et tingsrettslig sameie, hvor de tre boligsameiene eier 1/3 hver. Det er ikke et eget styre for Garasjesameiet, men det er opprettet en samarbeidsavtale mellom boligsameiene 23. mai 2013 (Samarbeidsavtale for E-feltet).

Det er enighet om at det nåværende garasjehus har et betydelig vedlikeholdsetterslep, og at det må foretas omfattende rehabilitering eller nyoppføring for at fortsatt bruk skal være forsvarlig. Uenigheten har vært og er, knyttet til om dette skal skje gjennom rehabilitering av eksisterende garasje eller om den skal rives og bygges opp.

Spørsmålet om hva som er økonomisk mest fordelaktig av rehabilitering og nybygg er vurdert av fagkyndige. Det vises til 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».

På denne bakgrunn ble det fattet vedtak med 2/3 flertall om nybygg i Åsen og Lia, mens det ikke var tilstrekkelig flertall i Toppen. Det ble så fattet etterfølgende flertallsvedtak i Garasjesameiet om at rivning og nyoppføring på årsmøtet 23.10.2019.

Vedtaket dannet grunnlag for søknad om byggetillatelse, og senere rammetillatelse som ble gitt 26.03.2021.

Flertallet i Garasjesameiet besluttet å engasjere har engasjert Selvaag Prosjekt (Selvaag) for å gjennomføre prosjektet, og alle de tre sameierne signerte en samspillavtale med Selvaag. Tross uenighet respekterte således Toppen på dette tidspunkt altså sameiets beslutning og var villige til å bidra til å gjennomføre denne. Toppen har imidlertid i ettertid signalisert overfor

Selvaag at de ikke ønsker å medvirke i prosjektet, herunder betale sin andel. Selvaag har, inntil det er oppnådd en enighet mellom sameierne, foreløpig trukket seg fra prosjektet. Det synes derfor ikke mulig å komme videre med prosjektet får den rettslige uenigheten sameierne imellom er avklart.

3. Rettslige utgangspunkt og krav

3.1 Tokerudtoppen er forpliktet til å betale sin andel av kostnadene.

Det er truffet et lovlig flertallsvedtak om rivning og oppføring av nybygg jf. sameieloven § 4. Det vises til vurdering fra advokatfirmaet Dalan 6. februar 2020 og Hjort 8. april 2020. Riktignok er det i vurderingen fra Dalan stilt spørsmål ved om rivning og nybygg er en nødvendig kostnad, men i lys av den senere klarleggingen av kostnadsbildet, jf. den etterfølgende rapporten fra Norconsult sitert ovenfor, kan det ikke være tvil om at rivning og nyoppføring er en nødvendig kostnad.

Flertallsvedtaket innebærer at Toppen lojalt må forholde seg til vedtaket, og medvirke til at dette oppfylles. Formelt vil dere neppe være forpliktet til å være part i en avtale med entreprenør for prosjektet jf. Rt 1999 s. 146, men dere vil være sameierrettslig forpliktet til å respektere forpliktelsene som følger av avtalen. Dette innebærer samtidig at dere er forpliktet overfor de øvrige sameierne til å dekke deres andel kostnadene jf. sameieloven § 9. På denne bakgrunn bes om bekreftelse på at Toppen vil betale sin andel av utgiftene for å få revet og nyoppført garasjen, herunder foreta løpende innbetaling til prosjektet i samsvar med vedtak i Garasjesameiet.

3.2 Krav om dekning av påløpte projektkostnader

Ifølge de underliggende regnskap er Toppens andel av påløpte projektkostnader:

1/3 av kostnader 2020	818 645
1/3 kostnader 2021	296 049 ¹

Totalt krav utgjør etter dette kr 1 114 694. Det bes om at utgiftene betales.

3.3 Krav om innbetaling av inntekter fra garasjeanlegget til E-felts garasjekonto

Det har vært enighet om at de respektive sameiernes inntekter på utleie av garasjene skal overføres til egen konto hos Åsen, E-felts garasjekonto, jf. møtereferat fra 2012 fra E-feltet, og etterfølgende fast praksis mellom sameierne. At overføring skulle foretas er tidligere bekreftet av daværende styreleder i Toppen, Alf Erik Vollen, i møte 13.02.2018: *AEV uttalte at pengene ville bli overført.*

På tross av dette, og gjentatte purringer i ettertid, senest i e-postkorrespondanse før jul, er midlene fortsatt ikke overført.

¹ Tidligere fakturert kr 284 951, før regnskapet var ferdig. Dette er ikke betalt

Etter de oversikter Lia og Åsen har utgjør dette kravet:

Automatinntekter 2016	60 077
Automatinntekter 2017	486 005
Kontantsalg parkering 2017	37 700
Automatinntekter 2018	155 732
Faste plasser + leieplasser 2018 og 2019	465 419

Summert utgjør kravet kr 1 204 933. Det bes imidlertid om at det fremlegges en underliggende kontoutskrift som viser innstående beløp, og det tas forbehold om å justere kravet i samsvar med denne. Utestående beløp bes innbetalt umiddelbart.

3.4 Erstatningskrav for tapte inntekter fra garasjeanlegg

Nåværende garasjeanlegg er i en slik forfatning at det ikke kan leies ut til parkering. Toppen sin illojale opptreden innebærer en vesentlig forsinket effektivering av det lovlig fattede flertallsvedtaket, og medfører en unødig lang periode med inntektsbortfall. Dette innebærer et ikke ubetydelig tap av inntekter som Toppen er erstatningsansvarlig for etter alminnelige erstatningsregler. Kravet vil bli nærmere konkretisert, når tilbakemelding på pkt. 3.1-3.3 foreligger. På dette stadiet av saken er imidlertid erstatningskravet av underordnet betydning, hvis pkt. 3.1-3.3 løses snarlig.

3.5 Krav om stenging av garasjeanlegg

Åsen og Lia vurderer det som utrygt å benytte eksisterende garasje jf. tidligere innhentede sakkyndige rapporter, og i samsvar med dette er det truffet vedtak om at det ikke skal benyttes. De er imidlertid kjent med at heller ikke dette vedtaket respekteres av Toppen, riktignok slik at det bare er deler av garasjen som benyttes. Lia og Åsen frykter at også en slik begrenset bruk kan medføre alvorlige person- eller tingskader. De har på denne bakgrunn innhentet en oppdatert vurdering av garasjens tilstand jf. vedlagte notat 18.02.2018 fra Norconsult. Fra konklusjonen hitsettes:

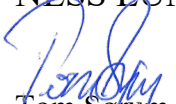
Av hensyn til sikkerheten for de som benytter P-huset, så anbefaler Norconsult at hele P-huset stenges av for personell og parkering. Dette begrunnes med stor usikkerhet rundt konstruksjonens stabilitet på grunn av skadeomfanget på og rundt søyler, i tillegg til skjevstillingen av konstruksjonen. Liten respekt for plassering av understøttelse av kritiske bæreelementer ved flytting av midlertidig oppstøtting, er svært alvorlig. Dette svekker sikkerheten til brukere av parkeringshuset. I tillegg er det en økt fare for nedfall av betongbiter fra bjelker og dekker på grunn av omfattende armeringskorrosjon i årene framover. Anbefalingen er å stenge hele P-huset umiddelbart.

I lys av faren ved fortsatt bruk bes om bekreftelse innen 7. mars på at den fortsatte bruken av garasjehuset vil opphøre. I motsatt fall vil det bli begjært midlertidig forføyning for å få stanset bruken.

4. Videre fremdrift

Det bes om en tilbakemelding på de fremsatte krav pkt 3.1-3.4 innen 18. mars, mens det altså bes om en tilbakemelding på pkt. 3.5 innen 7. mars.

Med vennlig hilsen
NESS LUNDIN



Tom Sørum
Advokat (H)

Direkte telefon: 23 29 90 16 / 928 33 438
Direkte e-post: sorum@nesslundin.no