

NOTAT



Side 1 av 3

Vår ref.:775628/110722

Oslo, 24. januar 2014

Ansvarlig advokat: Arve Lønnum

Deres ref.:

TIL: Tokerudåsen, Tokerudlia og Tokerudtoppen sameier

VED: Trine Skarvang

FRA: Bjørn Olav Aspelund

NOTAT VEDR. EIENDOMSFORHOLD GARASJEANLEGG TOKERUDBERGET

1 INNLEDNING

Vi er bedt om å utrede visse sider ved eiendomsretten til det garasjeanlegget som er plassert på gnr. 99 bnr. 66.

Det er

- 1) spørsmål om hvilke rettigheter til eierskapet har hvert av boligsameiene i garasjehuset slik det står i dag;
- 2) spørsmål om hvilke plikter hvert av boligsameiene har i garasjehuset slik det står i dag til f.eks. vedlikehold, rive og bygge nytt;
- 3) spørsmål om boligsameiene (Tokerudlia og Tokerudtoppen) bare kan trekke seg ut fra eierskapet og hvilke konsekvenser det evt. kan medføre. Endelig er det
- 4) spørsmål om man evt. må til jordskifteretten for å få avgjort saken.

2 VURDERINGER

2.1 Boligsameienes rettigheter og plikter til garasjeanlegget

Det foreligger ikke, så vidt vi kjenner til, noen klar avtale mellom de ulike boligsameiene vedr. eierskapet til garasjeanlegget. Heller ikke foreligger det noen klar avtale fra tiden forut for seksjoneringen til boligsameier i 1984.

Normalt er det grunneier – eller fester – som har eiendomsretten til påstående bebyggelse. Vi har gjennomgått festekontrakten mellom Tokerudåsen borettslag og Oslo kommune fra 1972, men den løser ikke spørsmålet. Dette er imidlertid bare et utgangspunkt, og en vurdering av omstendighetene rundt etableringen av garasjeanlegget kan lett lede til en annen konklusjon.

Basert på gjennomgang av de dokumentene som vi har hatt tilgjengelig, fremstår det som relativt klart at garasjeanlegget er i et tingsrettslig sameie mellom de tre eierseksjonssameiene som etterfulgte de opprinnelige borettslagene. Én ting er at reguleringsplanen angivelig forutsatte etablering av separat garasjeanlegg som tillegg til parkeringsplassene under hvert enkelt bygg. Viktigere er det imidlertid at de resp. borettslag / sameier helt siden starten tilsynelatende har

oppfattet det slik at de er sameiere i garasjeanlegget. Det er således opplyst at betaling av festeavgiften for garasjeanlegget deles på tre.

Det fremgår av referatet fra E-feltskomitéens møte 17. november 1993 at fordelingsnøkkelen for utgifter til reparasjon, vedlikehold og strøm tidligere var skjjevfordelt.¹ Derimot var utgifter til skatt og festeavgift likedelt mellom sameiene likedelt.

I E-feltskomitéens møte 21. september 1994 ble dette endret, slik at «ny» fordelingsnøkkel ble satt til 1/3 på hvert sameie for alle utgifter. Vi har forstått det slik at det også er slik det har blitt praktisert siden.

I vedtektene for Tokerudtoppen boligsameie er det dessuten lagt til grunn at garasjeanlegget eies likt og i fellesskap mellom de tre sameiene. Og så sent som i 2013 har sameiene vurdert å formalisere eierskapet til garasjeanlegget til nettopp 1/3 på hvert sameie.²

Det er således vanskelig å se situasjonen på annen måte enn at de tre boligsameiene er likeberettiget og -forpliktet som sameiere. Dette innebærer at alle eiersameiene er likeberettiget til de inntektene garasjeanlegget måtte gi, men også at de har lik rett til tilgjengelige garasjeplasser. Men det innebærer også at alle tap som skriver seg fra garasjeanlegget, enten det gjelder påregnelige reparasjoner m.v. eller mer ekstraordinære forhold som ansvar som følge av skader/ulykker kan og må deles likt mellom de tre eiersameiene. Dette siste er det viktig å understreke: Erstatningsansvar som følge av manglende vedlikehold av garasjeanlegget vil kunne ramme alle eiersameiene.

Tilsvarende har hvert av sameiene lik rett til å delta i beslutninger om driften av garasjeanlegget. I dette ligger det at dersom to av sameiene ønsker å rive anlegget for å bygge nytt, vil det bli utfallet. I mangel av annen avtale mellom sameierne, må alle utgifter knyttet til oppgradering av anlegget deles likt mellom dem.

Skulle eiersameiene beslutte å ruste opp garasjeanlegget, vil man – i fravær av annen avtale – måtte dele alle regninger likt mellom seg.

2.2 Kan Tokerudlia og Tokerudtoppen trekke seg fra sameiet til garasjeanlegget?

Til spørsmålet om man uten videre kan trekke seg fra eierskapet til garasjeanlegget er å si at det vi har regler i norsk rett om at en eier ensidig kan oppgi sin eiendomsrett (dereliksjon). Reglene vi har om dette er imidlertid først og fremst myntet på mindre løsøreobjekter med begrenset verdi. Vi er ikke kjent med noen juridisk teori eller noen rettsavgjørelser som åpner for at man ensidig kan oppgi eiendomsretten til (en sameiepart i) fast eiendom.

Den reelle årsaken til at Tokerudlia og Tokerudtoppen evt. oppgir sine sameieparter til garasjeanlegget, er naturligvis fordi man vurderer etterslepet av vedlikehold til å være så stort at det overstiger verdien av anlegget. Det er således reelt sett en gjeldsposisjon man forsøker å kvitte seg med, og som reelt sett vil måtte overtas av Tokerudåsen sameie. Det er sikker norsk rett at man ikke kan overføre en gjeldsposisjon uten samtykke fra mottaker.

¹ Tokerudtoppen – 42%; Tokerudåsen – 32% og Tokerudlia – 26%.

² Vi er imidlertid kjent med at Tokerudlias Rolf Rølling har reist spørsmål om en likedeling av eierforholdet er rimelig, jfr. hans notater 05.11.12 og 10.02.13. Så vidt vi kan se, har han bare nøyd seg med å reise spørsmålet. Det dokumenteres ikke at det er avtalt eller forutsatt en annen eierfordeling. Det vises videre til Vivian Abbi Johnsens merknader 14.11.12 (på vegne av Tokerudåsen) til Røllings notat.

Vi er også kjent med at det i et tidligere utkast til vedtekter for garasjelag ble foreslått at hver av sameierne i de tre boligsameiene skulle eie 1/633 av garasjelaget direkte. Så vidt vi forstår, er dette utkastet ikke vedtatt.

Vi må derfor konkludere med at det Tokerudlia og Tokerudtoppen ikke ensidig kan «trekke seg fra» eierskapet til garasjelegget, og på den måten frasi seg ytterligere ansvar i saken.

Derimot er det intet i veien for at Tokerudlia og Tokerudtoppen etter avtale overlater eierskap til og ansvar for sine sameieandeler til Tokerudåsen. En slik avtale må i tilfelle klargjøre hvilket (om noe) ansvar de overdragende sameier skal ha for allerede pådratt vedlikeholdsetterslep, men bør også regulere i hvilken grad disse sameiene skal ha rett til å leie garasjeplasser av Tokerudåsen etter at de evt. har trukket seg ut.

Dersom Tokerudlia og Tokerudtoppen ønsker å trekke seg fra sameiet uten å oppnå enighet med Tokerudåsen, er oppløsning av sameiet etter sameielovens regler eneste utvei. Grovt sett går disse reglene ut på at sameie oppløses gjennom etter reglene om tvangssalg. Det vil si at garasjelegget vil bli lagt ut til salgs gjennom namsapparatet, hvilket i praksis innebærer at det oppnevnes en eiendomsmegler til å forestå selve salget. Selv om eksisterende sameiere har forkjøpsrett ved et slikt salg, kan enhver interessert være med å by på garasjelegget. Begjæres sameiet oppløst, kan altså garasjelegget ende opp hos noen som ikke har noe med sameiene å gjøre.

Slik situasjonen ligger an, er det grunn til å understreke at enhver sameier, uavhengig av sameieandel, kan kreve sameiet oppløst. Det innebærer at Tokerudtoppen og Tokerudlia hver for seg kan kreve oppløsning.

2.3 Kompetent myndighet til å avgjøre saken

Selv om spørsmålene om eierkonstellasjonene til garasjelegget kan virke kompliserte, kan vi – ut fra de dokumentene vi har gjennomgått – ikke se at det hersker noen reell uenighet mellom boligsameiene vedr. sameierett.

Dersom det skulle oppstå en reell uenighet – f.eks. slik at Tokerudtoppen mener garasjelegget ikke er å anse som et sameie, mens Tokerudåsen mener det – vil de ordinære domstoler måtte avgjøre saken. Jordskifteretten har ingenting med slike saker å gjøre.

En annen sak er at det virker som en nokså meningsløs bruk av penger å få eierspørsmålet avgjort rettslig. Ressursene bør i stedet brukes på å få endelig løsning på vedlikeholdsetterslepet, om nødvendig ved at sameiet oppløses og garasjelegget selges.

3 AVSLUTNING

Vi håper ovenstående besvarer spørsmålene deres. Kom gjerne tilbake til saken om noe er uklart.

Vi finner uansett grunn til avslutningsvis å understreke at det viktigste for de tre boligsameiene nå kanskje ikke er ytterligere utredninger omkring spørsmålet om sameieandeler, men heller å få en ryddigere avklaring av spørsmål om videre forvaltning av garasjelegget – derunder forvaltning av inntekter og utgifter for samarbeidet. Slik vedlikeholdssituasjonen for anlegget er nå, er det etter vårt syn av største viktighet for alle tilknyttede boligsameier forholdet mellom disse reguleres på en ordentlig måte. Det vil forebygge mulige og svært kostnadskrevenende konflikter i fremtiden.

Bjørn Olav Aspelund
Advokat