

Langhus 21. desember 2012

# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Stenfeltbakken grendelag i nedre grendehus;

**Torsdag 10. januar kl. 19.00**

## Dagsorden

- 1) Konstituering
- 2) Innledning
- 3) Saker som er oppe til avstemming
- 4) Debatt
- 5) Avstemming

## Vedlegg:

- Vedlegg 1: Vurdering utført av advokat Cathrine Seljetun Edberg
- Vedlegg 2: Fullmakt som kan benyttes ved avstemming.

## 1) Konstituering

- Navneoppteignelse
- Stadfestelse av om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- Valg av referent
- Valg av møteleder
- Valg av to personer til å underskrive protokollen

## 2) Innledning

Som kjent var det en ekstraordinær generalforsamling i oktober. Bakgrunnen var et brev fra mer enn 10% av medlemmene hvor man ber om at styret skal utrede en felles avfallsløsning for medlemmene.

Generalforsamlingen kom fram til at en avstemming ikke kunne gjennomføres p.g.a. formelle feil i innkallingen. Innkalling og referat ang. dette ligger på våre hjemmesider, [www.stenfelt.no](http://www.stenfelt.no)

Styret lovte å kalle inn til ny ekstraordinær generalforsamling snarest mulig. Siden det har det kommet inn innspill fra flere medlemmer hvor man ønsker at en advokat vurderer vedtektene våre opp mot norsk lov. Mange er uenig at i følgene av å innføre en felles løsning, slik som ekstra kostnader, opptak av lån, beslag av fellesarealer e.t.c.

Styret engasjerte først en advokat, men han måtte trekke seg fra oppdraget p.g.a. endringer i arbeidssituasjonen. Styret engasjerte en ny advokat, og en redegjørelse er nå klar.

Nytt siden sist: Follo Ren vil redusere renovasjonsavgiften med 20% dersom vi velger en felles nedgravd eller delvis nedgravd løsning.

Dersom generalforsamlingen(GF) stemmer «Nei» til begge forslagene, så vil «standardløsningen» til Follo Ren gjelde. To beholdere skal stå ved hver husstand. Alle har mottatt informasjon fra Follo Ren om dette i posten tidligere.

Dersom GF stemmer «Ja» til det «prinsipale» forslaget, så skal vi ikke stemme for det «sekundære» forslaget. Da vil styret utarbeide et forslag til en felles løsning. Det vil bli kalt inn til en ny GF om noen uker for å stemme over styrets forslag til løsning.

Dersom GF stemmer «Nei» til det «prinsipale» forslaget, så skal GF stemme over det «sekundære» forslaget.

Innkallingen til den forrige generalforsamling som ble avholdt 17. oktober inneholdt informasjon om styrets vurdering av hva en felles løsning vil innebære. Der kan man lese om mulig plassering av felles løsning, kostnader forbundet med dette, at det vil være behov for å ta opp banklån etc.

Innkallingen og referatet ligger på våre hjemmesider, [www.stenfelt.no](http://www.stenfelt.no).

Styret mener det er unødvendig å gjenta den informasjonen nok en gang. Dersom man trenger en papirkopi av den forrige innkallingen, så kan man henvende seg til en person i styret.

### 3) Saker som er oppe til avstemming

*Prinsipalt:* Generalforsamlingen pålegger styret å utrede en felles avfallsløsning for medlemmene i Stenfeltbakken Grendelag. Når utredningen er ferdig vil det bli innkalt til ny generalforsamling for å godkjenne resultatet av utredningen, og stemme over de alternative forslagene.

Advokat Cathrine Seljetun Edberg konkluderer med at det kreves minst 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene for at forslaget skal vedtas.

*Subsidiært:* Generalforsamlingen tillater at deler av fellesarealet gis bort til de av grendelagets medlemmer som ønsker å gå sammen om en felles avfallsløsning. Det forutsettes at disse medlemmene lager en utredning om hva slags løsning man ønsker å gå for, og hvilke arealer som skal benyttes. Når utredningen er ferdig vil det bli innkalt til ny generalforsamling for å godkjenne resultatet av utredningen.

Advokat Cathrine Seljetun Edberg mener at det er rom for tolkning for hva som kreves av stemmer for at forslaget skal vedtas. Det er to mulige alternativer:

- 1) Samtlige medlemmer må stemme for vedtaket
- 2) Samtlige medlemmer som avgir stemme på generalforsamlingen, enten ved oppmøte eller fullmakt må stemme for forslaget for at det skal kunne vedtas.

Styret mener at alternativ 2 er tilstrekkelig. Alle i grendelaget får mulighet til å møte opp eller avgi stemme ved fullmakt.



ADVOKATFIRMAET  
AASERØD

Stenfeltbakken Grendelag  
Stenfeltsbakken 169  
1405 Langhus

Ansvarlig advokat:  
Advokat Tor Q. Aaserød

Advokatfullmektiger:  
Advokat Marielle Hattrem Øverby  
Advokat Per Oddvar Pallum

Org. nummer: 988672521 MVA

Att: Styrets leder, Roald Heitmann

I Kontorfellesskap:  
Advokat Torolv Sundfør

Org. nummer: 996946681 MVA

I Kontorfellesskap:  
Advokat Cathrine Seljetun Edberg

Vår ref: AAA-074-11-12J  
Ansvarlig advokat: Cathrine Seljetun Edberg

Oslo, 5. desember 2012

Org. nummer: 998447763 MVA

## Vurdering av styrets beslutningsmyndighet i grendelag

### 1. Innledning

Spørsmålet som er stillet fra styret og som danner grunnlaget for denne redegjørelsen er: Hvilken rett har majoriteten i grendelaget til å gjøre inngrep i deler av grendelagets felles eiendom/areal?

Hvis kun krav om simpelt flertall, kan grendelaget oppta lån for tiltaket og fordele kostnaden på samtlige medlemmer i grendelaget?

Det er ingen særskilt lov som regulerer sameieforholdet i grendelag. I deres tilfelle er det vedtektene til Stenfeltbakken grendelag som utgangspunktet for hva grendelaget og dets styre kan beslutte, med virkning for medlemmene.

Det er fastsatt i vedtektene § 12, at i den utstrekning vedtektene ikke har avvikende bestemmelser, skal lov om sameie komme til anvendelse. Det betyr at vedtektene går foran sameieloven.

Til dette kan kort bemerkes at sameieloven er lite egnet til å supplere vedtektene i et grendelag. Her burde eierseksjonsloven blitt benyttet som supplerende regelverk.

Jeg har nedenfor klippet inn de avgjørende bestemmelsene i deres vedtekter og aktuelle bestemmelser i sameieloven, som etter min vurdering er de avgjørende for spørsmålet ovenfor.

## 2. Utdrag fra vedtektene til Stenfeltbakken grendelag

Formål: Grendelaget skal forestå drift av, og overoppsyn med, fellesareal gnr. 123, bnr. 353 i Ski og de fellesanlegg - deriblant lekeplasser, parkeringsplasser, veier, garasjer og grendehus - som finnes på eiendommen.

### § 3, 3 avsnitt

Den ideelle eierandel av friareal, fellesareal og anlegg kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen.

### § 5, avsnitt 8

De som ikke er representert på generalforsamlingen er bundet av de beslutninger som fattes.

### Generalforsamlingens kompetanse, § 5, avsnitt 11-15

Til vedtak om nyanskaffelser, bruksendringer, forbedringer eller utbedringer, som etter forholdene i grendelaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Det samme gjelder endring av disse vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesareal, gnr. 123, bnr. 353, krever enstemmighet blant eierne.

Forøvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Generalforsamlingen treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Det henligger under generalforsamlingen å vedta eventuelle husordensregler for grendehusene.

### Styrets beslutningsmyndighet § 6, avsnitt 6-8

Styret står for forvaltningen av grendelagets fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av generalforsamlingen.

Styret har ikke adgang til å selge, pantsette eller på annen måte behefte lavets faste eiendommer, eller inngå kausjonsforpliktelser av noen art, eller anvende lavets inntekter til annet enn nødvendige utgifter til vedlikehold og drift.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

### 3. Utdrag av relevante hjemler fra sameieloven

#### § 3 Bruk og utnytting

*«Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva.*

*Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar.*

*Sameigarane har rett til å bruka tingen til det den var etla til, det vil seia det føremålet sameigarane tok sikte på då dei stifta sameiga. Sameigarane har vidare rett til å bruka tingen til det den er vanleg brukt til.»*

*Kommentar til lovtekst: Anna som høver med tida og tilhøva omfattar nye bruksmåter som blir aktuelle på grunn av utviklingen i samfunnet. En sameier kan ikke utøve en bruk over eiendommen som hindrer de øvrige bruk av eiendommen. Kravet om at utnyttelsen ikke skal skje slik at det «uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar», inneholder en kvalitativ avgrensing av bruken.*

*Urimeleg» til meins vil bruken vera dersom ulempen eller skaden for medeierne overstiger en viss grense («tolegrensa»). Hva hver sameier må finna seg i, vil måtte rette seg etter hva som er vanlig eller forventet ut fra forholdene i tiden.*

#### § 4 Fleirtallsvedtak

*«Eit fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til*

*Vedtaket må ikkje stride mot lova her eller gå ut på urimeleg kostnad eller på å gjera tingen om til noko anna*

*Vedtaket må ikkje gå ut på å avhenda heile tingen eller stykke eller verde som sameigar treng til den utnyttinga tingen er etla eller vanleg brukt til. Likt med avhending er her rekna pantsetjing. Det same gjeld bortleige for meir enn 10 år. Heller ikkje må det gjerast vedtak om å leiga bort noko for stuttare tid i fall det vert til urimeleg fortrengele for ein sameigar som i same tidsrom treng dette til den utnyttinga det er etla eller vanleg brukt til. Likt med bortleige er her rekna at noko vert overlata til lån eller utnytting på annan måte.*

*Fører vedtaket til skade for nokon av eigarane på bruk, utnytting, eller anna som han har rett til i sameiga, skal han ha like for tapet.»*

Kommentar til lovtekst: Vedtaket må ikke gå ut over det tingen er *etla eller skikka til*. Regelen må sees i sammenheng med § 3 første ledd. Flertallet må kunne treffe vedtak om utnytting i samsvar med den individuelle utnyttingen den enkelte sameier har rett til. Vedtaket må ikke være i strid med det formålet som følger av rettsgrunnlaget for sameie eller forutsetningene mellom sameierne ved stiftelsen av sameie («etla til»).

#### **4. Vedtak som kan treffes med alminnelig flertall**

Hovedregelen er at et *vanlig flertall* står fritt til å treffe alle vedtak som gjelder den alminnelige forvaltning av fellesarealer.

Det er videre grunn til å understreke at størrelsen på kostnadene ikke har noen vesentlig betydning så lenge det er tale om vedlikeholdsarbeider innen disse rammer. Når det med vanlig flertall kan vedtas at arbeidet skal utføres, kan man også forplikte sameierne til å dekke kostnadene i forhold til sameiebrøken. Sameierne har heller ikke noe krav på at det ordnes med fellesfinansiering og avdragsbetaling. Problemer med å betale ekstraordinære felleskostnader er den enkelte sameiers problem. Men ligger tiltaket i grenseland mot det som krever kvalifisert flertall, kan nok finansieringen få betydning i totalvurderingen.

Med simpelt flertall kan det også treffes visse vedtak om å endre bruken av fellesareal, f.eks. at vaskerommet i kjelleren omgjøres til sykkelparkering eller at noe av grøntarealet blir parkeringsplass. Visse ombygninger og påbygninger ligger også innenfor det som kan bestemmes med vanlig flertall, f.eks. bygging av vindfang utenfor inngangene eller ny bod for bosscontainer, postkassestativ e.l. Grensen må trekkes mot som lar det være avgjørende om tiltakene går utover vanlig forvaltning. Hva som er vanlig må vurderes ut fra forholdene i sameiet. Generelt kan det nok sies at grensen må bli rommeligere jo større sameie det er tale om.

Når det gjelder kjøp, salg, leie og bortleie av fast eiendom, krever vedtektene at vedtaket treffes med kvalifisert flertall – uten hensyn til om det kan karakteriseres som vanlig forvaltning eller ikke.

#### **5. Vedtak som krever to tredjedels flertall**

I vedtektene § 5 er det oppregnet en rekke vedtak som krever to tredjedels flertall. Det gjelder nyanskaffelser, bruksendringer, forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i grendelaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Som allerede nevnt er det disse bestemmelsers nedre grense som er avgjørende for hva som kan besluttes med simpelt flertall, mens det kreves enighet hvis beslutningen går utover det de enkelte bestemmelser her tillater.

#### **Nyanskaffelser, bruksendring m.m.**

Den praktisk viktigste regel er § 5 avsnitt 11 gir et kvalifisert flertall kompetanse til å beslutte nyanskaffelser, bruksendringer, forbedringer eller utbedringer av bebyggelsen eller tomten – også når dette går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Grensen nedad, dvs. når simpelt flertall er tilstrekkelig, må trekkes mot nettopp dette siste uttrykket, hvorvidt det etter forholdene i grendelaget er vesentlige endringer eller den økonomiske kostnaden for grendelaget blir vesentlig. Det er et visst spillerom for flertallet til å vedta moderniseringer og oppgraderinger i forbindelse med nødvendig vedlikehold. Det er mao. når vi kommer til de *ikke-nødvendige* tiltak at kravet om to tredjedels flertall kommer inn. Til sammenligning for deres tilfelle kan være f.eks. bygging av garasjer på utearealene, utvidelse av fellesrom, innredning av hittil uinnredede fellesrom, bygging av altaner og terrasser, installasjon av kabel-TV, satellitmottak eller bredbånd, sentralvarmeanlegg eller varmepumpe etc.

Selv når det gjelder de ikke-nødvendige tiltak, må det også oppstilles en *vesentlighetsbegrensning*. Selv om tiltaket ikke fremstiller seg som nødvendig for driften av sameiet og bevaring av bygningen, kan det besluttes med simpel majoritet hvis det er et ubetydelig tiltak som ikke påfører den enkelte kostnader av betydning. Eksempler på dette kan være inngjerding av eiendommen, mindre opparbeidinger av uteareal (anlegg av plen, tilplanting), oppsetting av tørkestativ/sykkelstativ, bygging av vindfang eller levegger. Sentralt i vurderingen vil være hvilke kostnader den enkelte påføres; er kostnadene små, taler det for at det ikke kreves kvalifisert flertall.

Grensen oppad, mot de beslutninger som krever enighet, må skje ut fra bestemmelsen i § 5 avsnitt 15 hvor det blir snakk om salg eller bortfeste av hele eller deler av fellesarealet.

Men det er mulig at grensen må settes lavere enn dette; er det tiltak som er til stor ulempe for en eller noen sameiere, er det grunn til å sette foten ned selv om man ikke kan si at det ikke er snakk om salg eller bortfeste.. Bygging av garasjer foran en større boligblokk som fratar enkelte seksjoner all utsikt, kan neppe sies å endre boligsameiets karakter – likevel bør den enkelte kunne motsette seg dette.

Den eneste trykte dom som drøfter spørsmålet om hva som kan besluttes med bindende virkning for sameierne, er Rt.1979.254 (Søndre Huseby): Ved utbygging av et prosjekt med 219 boliger var blitt et «overskudd» på 1,7 mill. kroner som styret brukte til bygging av et trimhus med svømmebasseng. Høyesterett fant at dette lå utenfor formålet, men tilføyde samtidig (Rt.s. 270) at styret iallfall burde bragt på det rene om et flertall av beboerne ønsket det bygget – noe som kan tyde på at løsningen i så fall kunne blitt en annen. Etter dagens lov måtte vedtaket i hvert fall hatt to tredjedels flertall etter bokstav a og trolig også etter bokstav g; og gode grunner kan nok tale for at det kreves enighet for å vedta slikt på alles bekostning.



Dommen i Rt.1979.254 gir holdepunkter for at *formålet* – som er å drifte og ha overoppsyn med, samt forvalte eiendommen i fellesskap – setter grenser. Å bygge trimhus for beboerne er det neppe adgang til selv om det er to tredjedeler som stemmer for. Jeg er av den oppfatning at tilsvarende gjelder for dere, ved spørsmålet om å bygge et felles avfallssystem for deler av grendelaget, eller tvinge gjennom for alle. Selv om dommen gjaldt et eierseksjonssameie, er prinsippene overførbart til et grendelag.

#### 6. Tiltak som bekostes av en gruppe sameiere?

En viktig innvending mot å la flertallet treffe beslutninger som ligger innenfor den progressive del av boligforvaltningen, er at de motvillige sameiere påføres utgifter til tiltak som de ikke har behov for og derfor ikke ønsker. Det kan derfor spørres om flertallskompetansen kan utvides hvis tiltaket bekostes av de sameiere som stemmer for det og som er de som vil dra nytte av det.

Et spørsmål som da kan dukke opp er at noen eller et simpelt flertall ønsker å utføre tiltaket for egen regning.

Verken vedtektene eller sameieloven (ei heller eierseksjonsloven) har egne regler om dette, men det betyr ikke at en slik mellomløsning er utelukket. I noen tilfeller kan likhetsprinsippet lede til slike resultater, f.eks. hvis man bygger båthus og brygger som brukes av og betales av de sameiere som ønsker å bruke anlegget. Utgangspunktet bør nok likevel være at man bør være forsiktige med å tillate at noen sameiere setter i gang tiltak på egen bekostning, bl.a. fordi det skaper uklare forhold i sameiet og kan ha fremtidige virkninger som ikke er helt lett å overskue. Tillater man f.eks. noen å foreta utbygging på egen bekostning, vil det f.eks. lett oppstå problemer med fordeling av erstatningen om bygningen/innretningen senere skal erstattes, blir ødelagt på et vis eller eksproprieres. Og i de tilfeller der man vil kreve kvalifisert flertall eller enstemmighet fordi tiltaket innebærer et vesentlig inngrep i eiendommen, f.eks. ved bygging av garasjer på en liten eiendom, spiller det ingen rolle om utbyggerne tilbyr seg å sørge for finansieringen. Tilsvarende må gjelde for bygging av et felles avfallssystem.

Det er et grunnleggende ulovfestet prinsipp for alle sammenslutninger, foreninger og fellesskap at det ikke må treffes vedtak som på en utilbørlig måte diskriminerer et mindretall.

Prinsippene om mindretallsvern i sammenslutninger kalles noen ganger *likhetsprinsippet*, andre ganger tales det om vern mot *majoritetsmisbruk*. Egentlig dreier det seg om begge deler: det er et generelt forbud mot *usaklig forskjellsbehandling*, og et forbud mot at *flertallet misbruker sin makt*.

Det er min vurdering at dette prinsippet ikke kan påberopes av mindretallet i deres sak. Dette da tiltaket klart rammes av grendelagets vedtekter § 5 avsnitt 11-15.

## 7. Konklusjon


Det er min vurdering at tiltaket klart faller inn under vedtektenes bestemmelser om krav til 2/3 dels flertall av de fremmøte og avgitte stemmer på generalforsamlingen. Dette da tiltaket vil endre det fellesarealet bort fra det det var «etla til», samt at inngrepet er såpass stort og kostbart at det klart faller innenfor «vesentlighetskriteriet». Jf. min redegjørelse for begrepene ovenfor.

Det er videre min vurdering at tiltaket også kan rammes av krav om full tilslutning. Dette hvis det blir aktuelt å selge deler av fellesarealet til noen sameiere, for å bygge det tiltenkte avfallsdepoet. Tilsvarende må gjelde hvis det blir snakk om å gi bort deler av felleseie. Om det selges, bortfestes eller gis bort, blir det snakk om å råde permanent over fellesarealet og dette kreves det full enighet om. Det er disposisjoner som fører til «tap av fellesområdet» som denne bestemmelsen er tenkt å beskytte.

Hvorvidt det er snakk om full tilslutning fra de fremmøtte på generalforsamlingen (jf. vedtektens § 5 avsnitt 8) eller om det er full tilslutning fra samtlige eiere, uavhengig av fremmøte eller ei, blir en tolkning av ordlyden i vedtektene. Da det er valgt en annen ordlyd ved kravet om full enighet; «full tilslutning fra de fremmøtte», mot «full tilslutning fra samtlige eiere», er det mest nærliggende og tro at dette er bevisst valgt ordlyd og at det for vedtak om salg av eiendom kreves full enighet blant samtlige eiere, uavhengig av om de møter eller ikke på generalforsamling. Dette er derimot ikke absolutt, da ordlyden er uklar og derfor åpner for tolkning. En domstol kan tolke dette annerledes og si at § 5 avsnitt 8 også gjelder ved salg av eiendom og at en annen ordlyd i avsnittene ikke nødvendigvis er ment å skulle avvike fra § 5 avsnitt 8 som innledningsvis sier noe om hvordan stemmegivning skal telle. Min vurdering er derimot at det mest sannsynlig er ment å kreve full enighet blant samtlige eiere, hvis det skal selges deler av fellesarealet.

Vedrørende kostnadsspørsmålet kan dette leses ut av redegjørelsen ovenfor. Jeg avstår fra å presisere dette nærmere, da det grunnet min konklusjon, faller utenfor oppdraget.

Med vennlig hilsen



Cathrine Seljetun Edberg  
Advokat  
I kontorfellesskap med advokatfirmaet Aaserød

## Fullmakt

### Til ekstraordinær generalforsamling i Stenfeltbakken Grendelag 10 januar 2013 ang. felles løsning for renovasjon.

Jeg ønsker å stemme (for eller mot) \_\_\_\_\_ forslag nr 1:

«Generalforsamlingen pålegger styret å utrede en felles avfallsløsning for medlemmene i Stenfeltbakken Grendelag. Når utredningen er ferdig vil det bli innkalt til ny generalforsamling for å godkjenne resultatet av utredningen, og stemme over de alternative forslagene.»

Jeg ønsker å stemme (for eller mot) \_\_\_\_\_ forslag nr 2:

«Generalforsamlingen tillater at deler av fellesarealet gis bort til de av grendelagets medlemmer som ønsker å gå sammen om en felles avfallsløsning. Det forutsettes at disse medlemmene lager en utredning om hva slags løsning man ønsker å gå for, og hvilke arealer som skal benyttes. Når utredningen er ferdig vil det bli innkalt til ny generalforsamling for å godkjenne resultatet av utredningen.»

Sted og dato: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Husnummer: \_\_\_\_\_

Fullmakten kan leveres til en nabo som skal på generalforsamlingen, eller til noen i styret.

Styremedlemmer:

Roald Heitmann	nr 169
Sofia Breiland	nr 193
Knut Pettersen	nr 175
Synnøve Kristoffersen	nr 203
Linn Heimsvik	nr 33
Renée Pallum	nr 17