

Notat



BULL

Til: Lilleskogen huseierlag
Att.: Erik Martiniussen
Fra: Bull & Co Advokatfirma AS
Kristoffer Aasebø
Dato: Oppdatert 24.01.2023
Ansvarlig advokat: Kristoffer Aasebø

VURDERING AV JURIDISK STATUS TIL LILLESKOGEN HUSEIERLAG

1. INNLEDNING OG PROBLEMSTILLING

Styret i Lilleskogen huseierlag («Sameiet») har bedt om en vurdering av om huseierlaget er et tingsrettslig sameie, eller om huseierne er selveiere og at rekkehusene må regnes som eneboliger. I tillegg har Sameiet bedt oss om å vurdere i hvilken grad vedtektene er lovlige og bindende for kjøpere av bolig i Sameiet.

Huseierlagets sameieobjekter utgjør bl.a

- felles infrastruktur, som avløpsrør som strekker seg fra hver husrekke ut mot kommunal ledning i vei,
- felles vannledning til hver husrekke,
- felles festekontrakt med Oslo kommune,
- Et stort fellesareal som vi eier i fellesskap (tomt 161/13, og 161/236).
- Garasjeanlegg mot Østensjøvann med 27 garasjer som huseierlaget leier ut.

Sameieobjektet omtales i det følgende som «Sameieeiendommen».

Hver enkelt medlem i huseierlaget («Sameierne») eier et eget gnr./bnr («Boligen»). En håndfull av Sameierne har innløst festekontrakten til Boligen, og er slik selveiere. Andre fester grunnen.

Styret har bedt oss kort skissere forskjellen på tingsrettslig sameie, et eierseksjonssameie, et borettslag og en velforening. Hva vil det bety å oppheve sameiet? Hvordan kan Sameiet da finansiere eksempelvis utskiftning av felles bunnledninger, eller renovering av felles tak?

2. OPPSUMMERING OG HOVEDKONKLUSJONER

Hver Bolig er en separat enhet, en selvstendig eiendom – også kalt selveier. Dette følger også av vedtektene § 3 som poengterer at hver Sameier har full rettslig og faktisk råderett over sin

Vår ref: 1226272

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
Mailing address:
Postboks 6604 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

T +47 23 01 01 01
Visiting address
Universitetsgata 9, 0164 Oslo

E bull@bull.no
W www.bull.no
NO 981 459 326 MVA



Bolig. Dette er det egentlig unødvendig å si. Det samme gjelder bestemmelsen i § 6 om at hver Sameier har vedlikeholdsplikten fullt ut for sin Bolig.

Sameieeiendommen er etter vårt syn et tingsrettslig sameie av typen realsameie. Dette følger direkte av vedtektene § 4. Dette stemmer overens med registreringen i Foretaksregisteret. Det betyr at hver enkelt sameieandel i Sameieeiendommen ligger til hver enkelt Bolig (hvert enkelt hus) som utgjør Boligene i Sameiet.

Forvaltningen av Sameieeiendommen reguleres av vedtektene og fylles ut med sameielovens regler. Dette står rett ut i vedtektene § 14, men vil gjelde uansett. Til sammenligning reguleres borettslag av borettslagsloven og et eierseksjonssameie av eierseksjonslovens regler.

Organisasjonsformen som følger av vedtektene ligner egentlig relativt mye på et eierseksjonssameie, der felleseiendommen i et eierseksjonssameie ville vært definert som «fellesareal», hver enkelte bolig en seksjon og hver enkelt boligs separate hage ville vært tilleggsdel.

Dette ser vi særlig i vedtektene § 6, der det er regulert følgende:

«Huseierforeningen har ansvaret for vedlikehold og utskifting av tak med piper, takrenner, nedløp, oppstikkende ventilasjonsanlegg, drenering, vannledninger utenfor første stoppekran og kloakkledning i bakke samt under kjellergulv som er å anse som et fellesanliggende for hver bygning.»

Dette er et klart avvik fra det som følger av bakgrunnsretten. Tak, takrenner og kloakkledning under kjellergulv vil uten reguleringen i vedtektene typisk være den enkelte huseiers ansvar.

Hele bygningsmassen i Sameiet, inkludert Boligene, skal holdes fullverdiforsikret av sameiet, jf. § 6. Uten denne reguleringen er det typisk hver enkelt Sameiers ansvar å forsikre sin Bolig.

Disse reguleringene ligner på den vi finner i eierseksjonssameier. Der vil fasade, tak og bygningsforsikring typisk være sameiets ansvar. Den er ikke i strid med eiendomsretten eller sameieloven, og er praktisk begrunnet. Disse reguleringene er således lovlig.

Etter vårt syn er vedtektene også bindende for kjøpere av bolig i Sameiet fordi en kjøper neppe kan sies å være i aktsom god tro mht. Sameiet (se punkt 5).

3. AVVIKLING ELLER OMDANNING AV SAMEIET

Sameie kan oppløses etter reglene i sameieloven § 15. Oppløsning av Sameiet skjer ved at Sameieeiendommen selges da den i praksis er udelelig. En slik oppløsning er derfor ikke i praksis gjennomførbar. Videre vil etter en slik oppløsning være i strid med en rekke av de tinglyste heftelsene med bestemmelse om bl.a. vann/kloakkledning, veg m.v. (tinglyst 12.12.1952). I praksis er derfor ikke en slik oppløsning gjennomførbar.

Dersom alle Boligene og Sameieeiendommen i Sameiet er eid (dvs. at alle festeforhold er innløst) kan man se for seg at alle eiendommene kan slås sammen og at man kan seksjonere eiendommen som ett eller flere eierseksjonssameier. Det krever samtykke fra alle Sameierne. Det krever også at hver enkelt panthaver (bank) må samtykke.

Omdanning til borettslag er kanskje noe enklere da man ikke må sammenslå eiendommene og man må ikke innløse alle festeforhold. Men også en slik omdanning vil i praksis kreve samtykke fra alle Sameierne og alle banker og andre kreditorer som er involvert med pant i Boligene.



4. FINANSIERING AV FELLESTILTAK

Det er i praksis vanskelig å finansiere fellestiltak på enn gjennom felleskostnader i § 5. Det er i praksis vanskelig og dyrt å ta opp lån for Sameiet fordi man ikke kan tilby sikkerhet i annet enn Sameieeiendommen, som i praksis ikke kan selges. Også i eierseksjonssameier er det i praksis vanskelig å få slike felles lån da man heller ikke i et eierseksjonssameie har et sikkerhetsobjekt. Dette i motsetning til borettslag, som kan ta opp et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, som medfører at det er billigere og enklere å ta opp felleslån.

I forbindelse med kjøp av garasjeanlegg og renovering av tak, har OBOS Banken likevel gitt Lilleskogen huseierlag mulighet til å ta opp felleslån med sikkerhet i garasjene. Lånet er samlet på 3 millioner kroner og begge låneopptak er godkjent av årsmøtet. Det foreligger ikke planer om nye låneopptak.

Det er ikke ulovlig for sameiet å ta opp lån. Alternativet vil være å øke husleien slik at man kan finansiere utbedringer eksempelvis ved å bygge opp et vedlikeholdsfond.

5. ER VEDTEKTENE BINDENDE FOR NYE SAMEIERE

Reglene i sameieloven om at flertallsvedtak og vedtekter som binder sameierne i henhold til gjelder bare sameiegenstanden som sådan, dvs. Fellesareal, festekontrakter og garasjeanlegg. Vedtektene regulerer ikke Boligene med hjemmel i sameieloven.

Dette innebærer imidlertid ikke at vedtektene også kan gjelde og regulere forhold ved Boligene som er eid av hver enkelt sameier. Ordningen som er etablert ved stiftelsen av Lilleskogen og vedtektene der dette er regulert overlater noe av vedlikeholdet av Boligene til sameiet, noe som dermed reduserer hver enkelt sameiers rett til å råde over Boligene. Det krever et rettslig grunnlag for å kunne gjøre gjeldende disse begrensningene ovenfor eiere av Boligene som ikke samtykker til det.

Vedtektene forutsetter at medlemskapet i sameiet er pliktig for alle eierne av Boligene. Dette utgjør således en servitutt, det vil si en heftelse på hver enkelt eiendom.

Dersom en kjøper av en Bolig er i aktsom god tro mht. denne servitutten, dvs. at kjøper hverken kjenne eller burde kjenne til vedtektene, så er ikke vedtektene bindende for denne personen uten samtykke eller tinglysning. Men dersom vedtektene f eks var vedlagt salgsoppgaven kan kjøperen neppe hevde å ha vært i aktsom god tro, og de er bindende for kjøperen.

Dersom en sameier har deltatt på sameiemøtene og mottatt tjenester i form av vedlikeholdsarbeid kan det ses på som at sameieren har akseptert vedtektene som bindende gjennom sin opptreden og/eller mottak av tjenester.

Videre er det slik at dersom pliktig medlemskap i sameiet er tinglyst som en heftelse på Boligen, så er kjøperen bundet av vedtektene. Følgende erklæring er tinglyst på alle boliger:

«Det bestemmes herved at Lille Langerud Sameielag V v/styret skal ha panterett i bebyggelsen med festerett til tomtene i eiendommene gnr 161 bnr. 158 - 177, gnr 161 bnr 190 - 231 i Oslo (ialt 62 eiendommer) for et beløp stort kr 10.000,- i hver av eiendommene. Denne panterett skal være sikkerhet for dekning av fellesutgifter og annet ansvar de enkelte huseiere måtte komme i overfor Lille Langerud Sameielag V. Den nevnte panterett skal ha prioritet etter kr. 370.000,- i hver av de ovennevnte eiendommer.



Sameielaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån med sikkerhet i den enkelte eiendom inntil 90% av verditakst over vedkommende- eiendom. Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

Nærværende erklæring skal tinglyses som heftelse på alle de ovenfor nevnte 62 eiendommer/ med tilhørende festerett til tomtene.»

Det den tinglyste heftelsen innebærer er at sameiet har pant i hver eiendom for kr 10 000 for eventuelle ubetalte fellesutgifter.

Basert på denne heftelsen mener jeg det er vanskelig for en kjøper å si at han er i aktsom god tro mht. sameiets eksistens, og det blir dermed vanskelig for en kjøper å hevde at vedtektene ikke gjelder for ham. Han må dermed være medlem i sameiet og akseptere at det der løper en fellesutgift. Det kunne selvsagt vært formulert mer uttrykkelig i vedtektene, men etter mitt syn kan en kjøper vanskelig bli hørt med at han er i aktsom god tro mht. de forpliktelser som ligger i sameiet. For å unngå framtidig tvil, kan det være fornuftig å formulere et punkt i vedtektene om at medlemskap i sameiet er pliktig.

Med de nevnte forutsetninger er det klart at vedtektene gyldig regulerer den rettslige rådigheten som hver enkelt eier av Boligen har, og legger deler av vedlikeholdet av Boligene til sameiet. Uavhengig av om man selv eier boligen, representerer dette et servitutt, altså en begrensning på råderetten over boligen.