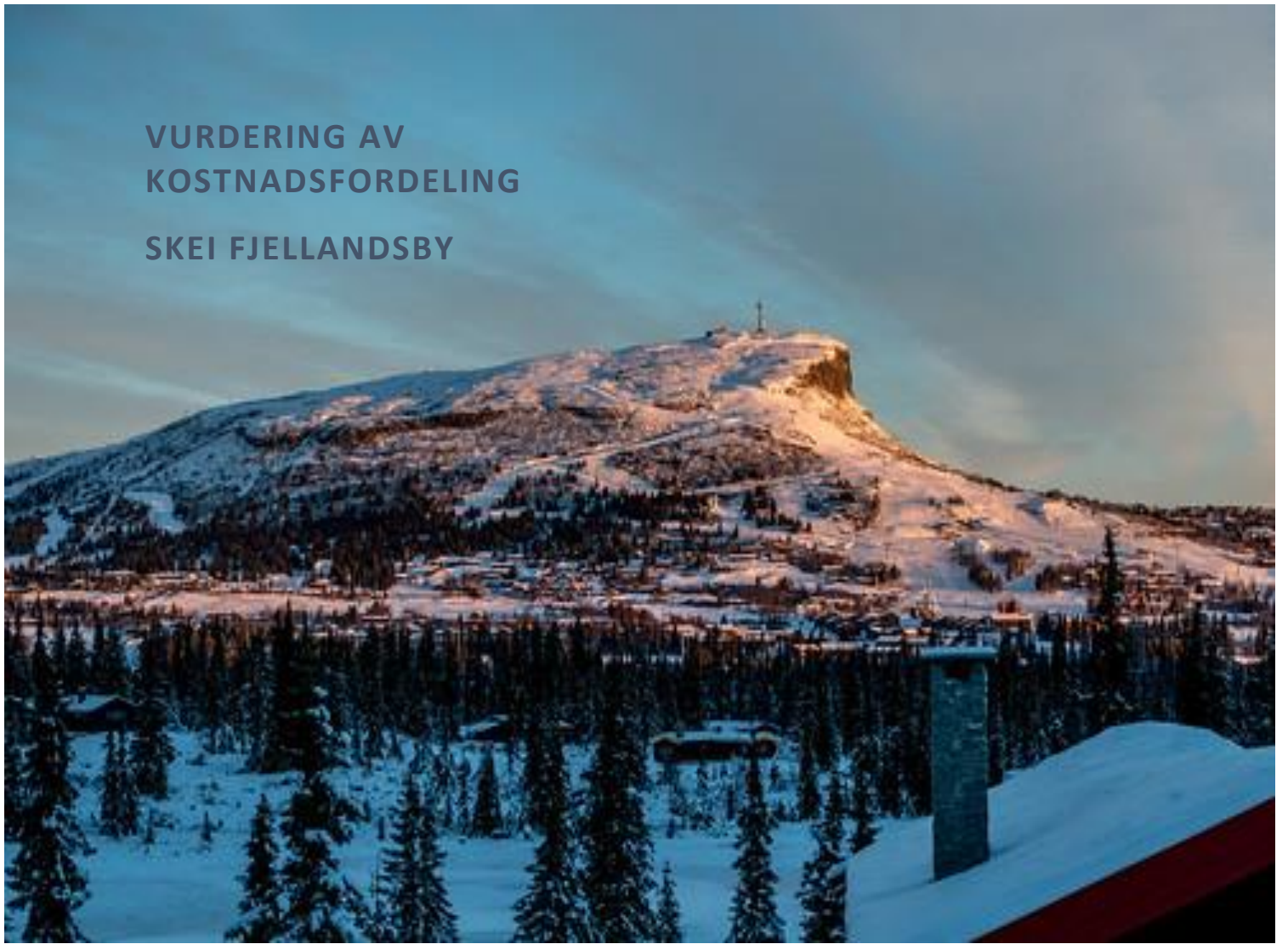


VURDERING AV
KOSTNADSFORDELING
SKEI FJELLANDSBY



9 FEBRUAR 2021

Innholdsfortegnelse

1.0 Oppsummering	3
2.0 Innledning	6
3.0 Historien bak Skei Fjellandsby	7
3.1 Oppstart og omfang	7
3.2 Salgsprosessen 1996/97	7
3.3 Salgsprosessen 1999	8
3.4 Dagens organisering	8
3.5 Kostnadsfordeling i dag	8
4.0 Gjeldende lover, avtaler og vedtekter	9
4.1 Generelt	9
4.2 De enkelte tun – sameiene tun 1 -16	9
4.3 SAMEIET Gnr 135 Bnr 11. FELLESOMRÅDENE UTENFOR TUNENE	10
4.4 Skeikampen Fjellandsby Velforening	13
4.5 UNNTAK FRA HOVEDREGLENE I EIERSEKSJONSLOVEN OG SAMEIELOVEN – BRØYTING INNE PÅ DET ENKELTE TUN	14
4.6 ENDRING AV SAMEIEBRØKEN GNR 135 BNR 11	14
4.7 ENDRING AV FORDELINGSBRØKEN VED FORDELING AV VELLETS KOSTNADER	14
5.0 Andre vurderinger (Bjørn Gaute)	16
5.1 Finnes det andre måter å fordele kostnader på?	16
5.2 Kostnader tilknyttet gnr. 135, bnr. 11	16
5.3 Kostnader for brøyting tilknyttet tunene	16
5.4 Andre kostnader	18
6.0 Utredning fra advokatfirmaet Thallaug	19
6.1 Bakgrunn	19
6.2 Kommentarer til forslaget	19
7.0 Oppsummering og anbefaling	21
7.1 Oppsummering	21
7.2 Anbefalinger	21

1.0 Oppsummering

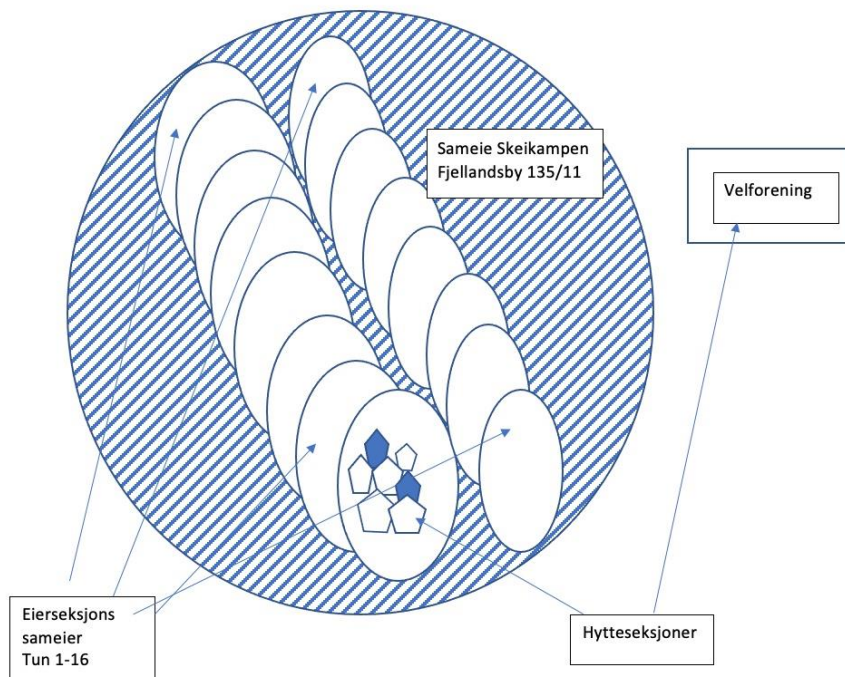
Styret har nedsatt et arbeidsutvalg for å se på kostnadsfordelingen i Skeikampen Fjellandsby.

Arbeidsutvalget har gjennomgått den historiske etableringen av Fjellandsbyen og de avtaler og vedtekter som ligger til grunn for dagens ordning.

Alle hytteeiere er sameiere i to ulike sameier:

- Sameiet Skeikampen Fjellandsby (gnr 135/bnr 11) som utgjør arealene utenfor tunene. Dette sameie som er et tingsrettslig sameie reguleres av inngåtte kjøpskontrakter / avtaler og Sameieloven (der ikke noe annet er avtalt)
- Det enkelte tun som hytteseksjonen ligger i. Disse 16 sameiene reguleres av inngåtte kjøpsavtaler, egne vedtekter og Eierseksjonsloven

I tillegg er alle hytteeierne fra starten av pliktige medlemmer i Velforeningen som er avtalemessig etablert for å ivareta fellesoppgavene til Sameiet Skeikampen Fjellandsby 135/11.



Arbeidsutvalgets utredning viser:

- Det er helt fra etableringen av det tingsrettslige sameiet 135/11, inngått kjøpskontrakter/avtaler som med bindende virkning bestemmer fordelingen av felleskostnadene i fellesarealene i forhold til det antall 225 andeler den enkelte sameier eier. Disse kontraktene/avtalene kan ikke endres uten at alle 225 andeler er enige. Velforeningen er engasjert til å gjennomføre fellesoppgavene for sameiet 135/11. Velforeningen fakturerer kostnadene til det enkelte tun etter hvor mange 225 andeler tunets hytteeiere totalt eier. Tunet fordeler videre på den enkelte hytte/seksjon, og betaler tunets samlede andel videre til Velforeningen.
- Enkelte kostnadsarter (som løypeavgift, kabel TV og strøm) relaterer seg ikke til fellesarealene og fordeles iht bruker/abonnet/husstand.
- Av praktiske hensyn har Velforeningen helt fra starten i 1996/97 også inngått brøyteavtaler som dekker tunenes brøytebehov, dvs for både Sameie Skeikampen Fjellandsby 135/11 og alle tunene. Samlede brøytekostnadene, også de som gjelder det enkelte tun, fordeles derfor på 225 andeler
- Det enkelte tun (Eierseksjonssameie) kan avtale med Velforeningen at det heller vil besørge brøyting selv og kan da fordele brøytekostnadene for tunet i henhold til egne vedtekter for tunet. Det vil avhenge av en hensiktsmessighetsvurdering og økonomisk vurdering om dette svarer seg for tunene.

2.0 Innledning

Overordnet mandat

1. Kan man i henhold til gjeldende lover og regler endre sameiebrøken i gnr 135 bnr 11 i Gausdal kommune, Sameiet Skeikampen Fjellandsby, med det formål å endre kostnadsfordelingen mellom seksjonseierne i de enkelte tun?

Dersom man svarer ja på spørsmålet må det avklares

- a: Hvilke forutsetninger må ligge til grunn for beslutningen.
- b. hvem som har myndighet til å beslutte at en slik endring skal skje.
Hvordan må prosessen være?
- c. Hvilke konsekvenser, så vel juridiske som økonomiske, vil en eventuell endring få for den enkelte hytteeier.

2. Kan man i henhold til gjeldende lover og regler endre kostnadsfordelingen uten å endre sameiebrøken?

Dersom man svarer ja på spørsmålet må det avklares

- a. Hvilke forutsetninger må ligge til grunn for en slik beslutning
- b. Hvem har myndighet til å beslutte endring av kostnadsfordelingen.
Hvordan må prosessen være?
- c. vil en slik endring ha andre konsekvenser for den enkelte hytteeier enn kun endring av kostnadsfordelingen?
- d. Eventuell endring av «Vedtekter for Skeikampen Fjellandsby Velforening" som følge av enten endring av realsameiebrøken eller kun endring av kostnadsfordelingen.
Beslutningsmyndighet og prosess.

3.0 Historien bak Skei Fjellandsby

3.1 Oppstart og omfang

Skei Fjellandsby er bygget på et ca. 85 mål stort område. Den ble åpnet i desember 1993 og var hoveddestinasjon for innkvartering av gjester fra Volvo og Procordia under OL '94.

Skei Fjellandsby hadde totalt 225 hytter og hytteleiligheter. I tillegg var det også et servicebygg med hyggelig Pub/kafeteria (Elgen Pub) med plass til 75 personer. Det var også fasiliteter for kurs/seminar for 150 personer. Resepsjonen hadde et komplett bookingsystem for håndtering av bestillinger, fakturering mv.

Området var 100% eid av Lundenes AS som ville drive Fjellandsbyen som utleie destinasjon på det kommersielle turistmarkedet,

3.2 Salgsprosessen 1996/97

Utleiemarkedet var tregt etter OL, og i 1996 bestemte Lundenes AS å forsøke å selge en del av Skei Fjellandsby til privatpersoner og/eller bedrifter. Salget ble tilrettelagt av Nor Bolig AS.

I første rekke tok en sikte på å selge ut 10 tun av totalt 16 tun. Intensjonen var at de resterende hyttene skulle leies ut. Det står i salgsoppgaven:

«De hyttene som skal selges ut blir skilt fra eiendommen med eget gårds- og bruksnummer og er tenkt organisert i et sameie for hvert tun med egne seksjonsnummer for hver hytte-enhet. Sameiene vil være med i en velforening som vil ta seg av fellesfunksjoner»

«Hytte/hytteleilighetene tilbys for salg for henholdsvis:

- Hytteleilighet kr 292.00
- Dobbelthytte pr enhet kr. 360.000
- Frittstående enkelthytte kr 292.000»

I kjøpekontrakt står det videre at: «I tillegg medfølger en ideell 225-del av hovedbøle (Gnr 135, Bnr 11) som utgjør naturlige fellesarealer og adkomstvei for de 16 hyttesameiene»

I en mer detaljer orientering (vedlegg til kjøpekontrakten) står det videre:

«Totalt er det 225 hytter/hytteleiligheter på området. Hver seksjonseier vil eie 1/225 del av fellesarealene. Sameiene (tunene) vil bli organisert i et vel og bære sin forholdsmessige andel av felleskostnadene utfra hvor mange hytteenheter det er i hvert sameie»

3.3 Salgsprosessen 1999

Utleiemarkedet ble enda tregere i 1998 og Lundenes AS bestemte seg for å selge ut den resterende del av Skei Fjellandsby (totalt 105 enheter). Det viste seg at leilighetene var vanskelig å selge, og Lundenes AS bestemte seg for å slå sammen vertikalt delte leiligheter med innvendig trapp.

For øvrig er det ingen endringer i salgsinformasjon eller forslag til vedtekter. Antallet 225 hytteenheter blir uendret selv etter nevnte sammenslåing.

3.4 Dagens organisering

Etter salgsprosessen i 1997/1999 ble navnet endret til Skeikampen fjellandsby. De 16 tunene er etablert og alle hytteenheter er tinglyst. Hvert tun er et sameie med styre samt vedtekter for tunet. Vellet tar seg av saker som gjelder fellesskapet inkludert avtale om strømleveranse, brøyting ol. Det holdes årlige vel-møter.

Opprinnelig fordeling av hytter/seksjoner:			
Tun nr.:	En etasjers hytter	To etasjers hytter	Seksjoner pr. tun:
1A	15		15
1B	9		9
2	9		9
3	5	8	21
4	10		10
5	9		9
6	5	8	21
7	11		11
8	7		7
9	5	8	21
10	5	8	21
11	13		13
12	10		10
13	5	8	21
14	7		7
15	12		12
16	8		8
Sum:	145	40	225

Opprinnelig seksjonering av hyttene i Fjellandsbyen.

3.5 Kostnadsfordeling i dag

Utgifter til fellesanliggende faktureres det enkelte tun basert på antall sameieandeler i 135/11 (1/225-deler). Hvert tun krever så inn penger fra den enkelte andelshaver/boenhet iht vedtekter. For å forenkle driften av Fjellandsbyen (eksempelvis inngåelse av avtaler, fakturering etc.), valgte en å få samlet tilbud på brøyting inklusive tunene. Ref. 2.5

For andre utgifter som tilhører tunet (skigard, grusing etc) fordeles kostnadene etter sameiebrøken innad på tunet.. Utgifter til Skeikampen+ (løypeavgift) samt TV/Internet faktureres etter antall boenheter pr. i dag (186 eller 189).

4.0 Gjeldende lover, avtaler og vedtekter.

4.1 Generelt

Hovedregelen i norsk rett er at partene har avtalefrihet ved kjøp og salg av fast eiendom med mindre annet er bestemt i loven. Selger og kjøper blir bundet av de avtaler man inngår.

Kjøpere og selger av hytter/hytteleiligheter i Skeikampen Fjellandsby inngikk skriftlige kjøpskontrakter hvor det fremgår at man ble eier av:

1. En seksjon/hytte
2. En andel av sameiet i det tun seksjonen/fritidsboligen tilhører.
3. Enten 1/225 eller 2/225 ideell andel av hovedbølet som utgjør fellesarealer- og adkomstveier for de 16 hyttesameiene, gnr 135 bnr 11.

Kjøperne ble også gjort kjent med at de:

4-1 har rett og plikt til å delta i tunets sameie og er ansvarlig for en andel av fellesutgiftene til drift av tunets fellesanlegg etter sin eierbrøk innad på tunet.

4-2 har rett og plikt til å delta i vellet som består av samtlige sameiere som er deleiere i hovedbølet gnr 135 bnr 11 (225) og at velforeningens utgifter skal fordeles på velforeningens medlemmer i henhold til ideell andel (ansvarlig for 1/225 eller 2/225).

4.2 De enkelte tun – sameiene tun 1 -16

4.2.1 Generelt

Hvert enkelt tun er en selvstendig juridisk enhet. Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 gjelder for området innenfor det enkelte tuns grenser. Loven er ufravikelig dersom ikke annet er bestemt. (Gjeldende eierseksjonslov erstatter lov av 23. mai 1997.)

4.2.2 Hovedregel om fordeling av felleskostnader innad på tunet:

Hovedregelen er at felleskostnader som ikke knytter seg til den enkelte boenhet på tunet «skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken» jf.eierseksjonslovens § 29,1 og de enkelte tuns egne vedtekter.

4.2.2 -1 Unntak fra Hovedregelen om fordeling etter sameiebrøken:

4.2.2-1.1 I § 29,2 ledd heter det at «Dersom særlige grunner taler for det , kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk». Det skal i henhold til juridisk litteratur og dom i Høyesterett svært mye for at denne unntaksregelen kommer til anvendelse etter at sameiet er etablert og praksis etablert. Bestemmelsen om fordeling etter nytte kommer stort sett kun til anvendelse når det i ettertid dreier seg om nye kjøp og investeringer.

4.2.2-1.2 I eierseksjonslovens § 29, ledd heter, det at «Dersom de seksjonseiere som berøres, uttrykkelig sier seg enig kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn en som følger av

første ledd». Det er således ikke tilstrekkelig med et flertallsvedtak på tunets årsmøte for å fravike hovedregelen om fordeling etter eierbrøk.

4.2.3 Organisering av tunet

Det enkelte tun skal ha et styre, se eierseksjonslovens §54. Loven har detaljerte regler om styrets arbeid og myndighet, årsmøtet, stemmereglene, inhabilitet osv. Tunets årsmøte er tunets øverste myndighet.

4.2.3-1 Vedtekter for tunet

Det enkelte sameie (tun) må ha vedtekter, jf eierseksjonsloven § 27. Utkast til vedtekter for tunet var utformet av selger og vedlagt kjøpekontraktene i 1996/1997. Vedtektene ble formelt vedtatt på stiftelsesmøtene for det enkelte tun. I pkt 08 står det at alle fellesutgifter til drift av fellesanlegg innad på tunet fordeles etter eierbrøk i tunet. I pkt 06 som gjelder fellesarealer utenfor tunet står det at «Den enkelte sameier er ansvarlig for sin forholdsmessige andel av driftsutgifter til dette arealet, så som kommunale utgifter, eiendomsskatt, strøm, snøbrøyting, vedlikehold etc.».

4.2-2 Avstemningsregler på tunet

« I sameier som bare inneholder boligseksjoner (eller hytteseksjoner, se § 1) har hver seksjon en stemme... « jf eierseksjonslovens § 52 . I vedtekter for tunet vedlagt kjøpekontraktene i 1996/97 fremgår dette av pkt 02, 5 avsnitt.

Det finnes detaljerte regler i §§ 49-51 om hvilke beslutninger som skal taes med enten a)flertall eller b) to tredjedels flertall av de fremmøtte på årsmøtet , og c)hvilke beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere. I vedtekter for sameiet vedlagt kjøpekontraktene i 1996/97 er avstemningsregler inntatt i pkt 02.

4.3 SAMEIET Gnr 135 Bnr 11. FELLESOMRÅDENE UTENFOR TUNENE

4.3.1 Generelt

Fellesområdene utenfor tunene er et tingsrettlig sameie og reguleres av Lov om sameige (sameieloven) av 18.juni 1965.

Sameieloven er i motsetning til Eierseksjonsloven fravikelig. Det betyr at reglene i sameieloven bare kommer til anvendelse når det aktuelle rettslige spørsmål ikke er løst i avtaler/kjøpekontrakter/vedtekter/stiftelsesgrunnlag osv. Dersom det er avvik mellom inngåtte avtaler og sameielovens løsning er det avtalen som gjelder. .

4.3.1 Generelt om organiseringen

Sameieloven §6 sier at flertallet kan velge et styre for å «ta seg av det som trengst for at tingen kan verte tenleg styrd og utnytta. Før styret kan veljast, må det vere fastsett skrivne vedtekter».

Sameiet Skeikampen Fjellandsby har ikke egne vedtekter og dermed heller ikke noe valgt styre. Sameierne må derfor i felleskap sørge for at gnr 135bnr 11 «vert tenleg styrd og utnytta», jf sameielovens § 6.

Selger bestemte at sameiernes plikt til å sørge for drift og vedlikehold av Gnr 135 bnr 1 etter sameieloven skulle ivaretas av et vel som kjøperne fikk rett og plikt til å delta i .

4.3.2 Fordeling av gnr 135 bnr 11' utgifter og inntekter

Det fremgår av dokumentene i forbindelse med salg/kjøp av hytter at hyttekjøperne forplikter seg til å bære sin forholdsmessige andel av felleskostnadene. Det avtalte partsforholdet er enten 1/225 eller 2/225 andeler. Dette er i overensstemmelse med den regel som ville ha kommet til anvendelse etter sameielovens § 2,1ledd dersom partsforholdet ikke hadde blitt fastlagt i bindende avtaler og stiftelsesforutsetninger i 1996/97.

Det foreligger ikke avtale om fordeling av inntekter. De felles inntektene skal derfor deles etter partsforholdet, jf § 9,2 ledd. Eierne av 2/225 andeler har krav på en 2/225 andel av eventuelle inntekter mens eierne av 1/225 har krav på 1/225 av inntektene

4.3.3 Avstemningsregler i gnr 135 bnr 11. Kan flertallet binde mindretallet, og i så fall hvor langt?

2.3.3-1 Vedtekter

Det er ikke vedtatt egne vedtekter for gnr 135 bnr 11. Sameielovens bestemmelser kommer derfor til anvendelse.

4.3.3-2 Flertallsvedtak (gnr 135 brn 11)– i hvilke saker?

Flertallet kan bare til en viss grad binde mindretallet. Vilårene for dette finner vi i sameieloven. Sameielovens § 4 sier at et flertall kan gjøre vedtak om «styring og utnyttning i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til». Dette betyr at det er hva eiendommen gnr 135 bnr 11 etter en allmenn oppfatning er egnet til , basert på forholdene på det tidspunkt beslutningen treffes , som er avgjørende. Man kan ikke med hjemmel i sameieloven fatte flertallsvedtak for å endre sameiebrøken eller forpliktelser og ansvar knyttet til inngåtte avtaler/kontrakter. (se også pkt 2 -3-4 om inhabilitet)

Sameielovens § 4, 2 ledd sier at «Vedtaket må ikke stride mot lova her eller gå ut på urimelig kostnad eller på å gjera tingen til noko anna.». Dette innebærer at en flertallsavgjørelse ikke kan være i strid med sameieloven.

4-3-3 Stemmerett (gnr 135 bnr 11)

Flertallet ved avstemming i gnr gnr 135 bnr 11 skal regnes etter partsstørrelse, jf sameielovens § 7. Eiere av 2/225 har således 2 stemmer mens eiere av 1/225 har 1 stemme.

4-3-4 Inhabilitet (gnr 135 bnr 11)

I Sameielovens § 7,2 ledd heter det at «ingen må røysta i avgjerd om avtale med seg sjølv eller om sitt eige ansvar».

4-3-5 Hvordan skal avstemning i gnr 135 bnr 11 foregå?

Sameieloven har ingen bestemmelse om hvordan avstemning skal foregå – om den for eksempel må finne sted på et sameimøte eller på et annet vis. Ettersom gnr 135 bnr 11 ikke har vedtekter er retningslinjene at avstemningsmåten må være betryggende. Voteringstemaet må være klart, sameierne må være gitt en rimelig tid til å overveie hva det dreier seg om og de må ha hatt anledning til å komme med motargumenter før avstemning. (som tilsvarende i eierseksjonslovens § 41, 2 ledd).

4.4 Nærmere om inngåtte avtaler

4.4.2 Salg 1996/97 (tun 1a, 1b, 2, 4, 5, 7, 11, 12, 14, 15, 16)

Sameielovens §2,1 ledd fastslår at «Når det ikkje er grunnlag for anna, skal sameigarne reknast for å ha like stor part kvar.» Dette utgangspunkt ble lagt til grunn da Skeikampen Fjellandsby ble seksjonert og hytter solgt i 1996/96. Det var på stiftelsestidspunktet 225 boenheter i Skeikampen Fjellandsby. Det fremgår av prospekt, kjøpekontrakter, utkast til vedtekter for tunet at det til hver enkelt hytte/hytteleilighet medfølger 1/225 del av hovedbølet som består av fellesadkomstveier og øvrige fellesarealer mellom de enkelte sameier (16 stk). Det heter også at «Sameiene vil bli organisert i et vel og vil bære sin foholdsmessige andel av felleskostnadene utfra hvor mange hytteenheter det er i hvert sameie». Både selger og kjøper ble bundet av stiftelsesforutsetningene og de frivillig inngåtte avtaler.

4.3.3 Salg 1999/2000 (tun 3,6,9,10,13)

Tunene hvor det fantes hytteleiligheter hadde i 1996/97 21 boenheter hver og dermed 21/225 andeler i sameieområdene utenfor tunene. En del av hytteleilighetene ble reseksjonert til toetasjes hytte før salg i 1999. Den informasjon vi har sett viser at tunene samtidig er blitt reseksjonert slik at den ideelle eierbrøk av tunets eget fellesområde på tunet ble endret fra 21 til antall boenheter. Antall boenheter i dag varierer, for eks : tun 6 =13 boenheter, tun 10 = 15 boenheter.

Selger hadde ved inngåtte salgskontrakter i 1996/97 fastslått at det fantes 225 ideelle eierandeler i hovedbølet, dvs Skeikampen Fjellandsby's fellesområder, gnr 135 bnr 11. Dette var selger kontraktsrettslig bundet av overfor kjøperne av hytter i tun 1a, 1b, 2,4,5,7,11,12,14,15 og 16.

Da tunene med toetasjeshytte (tun3,6,9,10,13) ble solgt, ble enkelt og dobbelt hyttene samt hytteleiligheter solgt sammen med 1/225 andel i sameiet gnr 135 bnr 11 (fellesområdene utenfor det aktuelle tun) mens toetasjes hyttene ble solgt med 2/225 ideelle andeler i gnr 135 bnr 11. Dette fremgår av de inngåtte kjøpekontrakter og det ble også tinglyst i offentlige eiendomsregistre.

Den kjøpekontrakt vi har sett lister opp kontraktens vedlegg i pkt 12, herunder vedtekter for vellet. I vellets vedtekter av 15. august 1998 heter det i § 8 «Velforeningens utgifter skal fordeles på velforeningens deltagerer i henhold til ideell andel (totalt 225 andeler). «

Det fremgår videre av det konkrete tuns vedtekter at sameiet består av 21 hytteseksjoner og 13 boenheter. I pkt 6 som gjelder «Fellesareal utenfor sameiet» fastslås det at «Den enkelte seksjonseier i sameiet, eier en ideell 225- del av hovedbølet som består av fellesadkomstveier og øvrige fellesarealer mellom de enkelte sameier (17 stk)..... Det heter videre at «Den enkelte sameier er ansvarlig for sin forholdsmessige andel av driftsutgifter til dette arealet.....».

Det er således ingen tvil om at kjøperne av toetasjeshytter og sammenslåtte dobbelthytter har inngått bindende avtale om kjøp av 2/225 andeler, noe som medfører at de er forpliktet til å dekke 2/225 andeler av vellets (gnr 135 bnr 11) kostnader.

4.4 Skeikampen Fjellandsby Velforening

4.4.1 Stiftelsesforutsetning -Etablering

Selger av hytter og hytteleiligheter bestemte at eierne av de 225 ideelle andelene i sameiet gnr 135 bnr 11 skulle organiseres i et Vel og bære sin forholdsmessige andel av vellets felleskostnader.

4.4.2 Vellets formål

Vellets formål er å ivareta eierne av de 225 eierandelenes felles interesser i gnr 135 bnr 11. Hvilke oppgaver som skal ivaretas av vellet er nærmere angitt i velforeningens vedtekter §5 annet ledd. Det er i §5,3 ledd uttrykkelig sagt at dersom det er tvil om hvorvidt oppgaven skal ivaretas av velforeningen, det enkelte tun eller Sameiet (gnr 135, bnr 11), skal spørsmålet forelegges Sameiet eller Tunene for avgjørelse.

Vellet kan ikke utføre oppgaver eller fatte vedtak i saker som ikke faller innenfor det eierne av gnr 135 bn 11 selv kunne fattet i sameiemøte i 135 bn 11 etter sameieloven. Vellet kan således bare utføre oppgaver som trengs for at gnr 135 bnr 11 blir «tenleg styrt og utnyttet», jf sameielovens § 6.

4.4.3 Fordeling av vellets utgifter

I vellets vedtekter § 10 er det presisert at «utgifter skal fordeles på velforeningens medlemmer i henhold til ideell andel (totalt 225 andeler). Endring av denne bestemmelsen forutsetter godkjenning i sameiemøte i Sameiet.»

Styret eller årsmøtet i velforeningen har således ikke anledning til å vedta en endret fordelingsbrøk. Et slikt vedtak må ansees som et ugyldig vedtak.

Vellets vedtekter er revidert etter opprinnelig salg i 1996/97. Men allerede i vedtektene fra 15. august 1998 stod det i §8 at «Velforeningens kostnader fordeles på deltagerne i henhold til ideell andel (totalt 225 andeler).»

4.5 UNNTAK FRA HOVEDREGLENE I EIERSEKSJONSLOVEN OG SAMEIELOVEN – BRØYTING INNE PÅ DET ENKELTE TUN.

Brøyting av veier og fellesområder i Sameiet Skeikampen Fjellandsby gnr 135 bnr 11 er en oppgave som ivaretas av vellet på vegne av sameierne. Brøytekostnadene for dette området skal i henhold til kjøpekontrakter og vedtekter deles på sameierne i henhold til eierbrøk, enten 1/225 eller 2/225 andeler.

Av praktiske grunner har vellet alltid sørget for brøyting av de enkelte tuns fellesområde som anvendes som vei og parkering. Sameierne (225 andeler) har ansett det som svært uhåndterlig om hvert enkelt tun skulle inngå egne avtaler om brøyting. Vellets totale brøytekostnader, inklusive brøyting av det enkelte tun, har fra 1997 vært fordelt på 225 andeler i samsvar med vedtektenes § 10.

I vellets vedtekter §5, 2 ledd bokstav f er det fastslått at «Brøyting skal ivaretas for hele Skeikampen Fjellandsby. Dette inkluderer også brøyting av det enkelte tun med mindre annet er avtalt.» Dette betyr at dersom et tun ønsker å sørge for brøyting av eget tun uten å involvere vellet er det en mulighet. Men dersom man velger at vellet skal sørge for brøyting av tunets eget område blir tunet belastet for opprinnelig antall 225 andeler.

4.6 ENDRING AV SAMEIEBRØKEN GNR 135 BNR 11

Kjøperne av hytter/hytteleiligheter/toetasjeshytter er alle bundet av sine kjøpekontrakter. Dersom sameiebrøken skal endres må det skje ved en frivillig overdragelse fra selgeres side og et frivillig erverv fra kjøpers side. Ingen av sameierne kan ved et flertallsvedtak tvinges til å avhende eller erverve eiendom.

Dert vises til utredningen fra advokatfirmaet Thallhaug av 12.mars 2020. Det fremgår av utredningen at en eventuell endring av sameiebrøken vil være en omstendelig og tidkrevende prosess. Den vil også medføre økonomiske utlegg.

4.7 ENDRING AV FORDELINGSBRØKEN VED FORDELING AV VELLETS KOSTNADER

4.7.1 Rettslig utgangspunkt

Kjøperne av hytter/hytteleiligheter er bundet av inngåtte avtaler. De har ved underskrift av sin kjøpekontrakt forpliktet seg til å bære enten 1/225 eller 2/225 andeler av vellets kostnader.

4.7.1 Vellets manglende myndighet

En endring av fordelingsbrøken kan ikke vedtas på et velmøte eller av vellets styre. Et slikt vedtak vil være ugyldig. Jf vellets vedtekter § 10.

4.7.2 Kan et sameiemøte i sameiet gnr 135 bnr ved et flertallsvedtak vedta endring av fordelingsnøkkelen for vellets kostnaden ?

Sameielovens § 4,1 ledd sier at «Eit fleirtall kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til.» I § 4, 2 ledd heter det at «Vedtaket må ikkje stride mot

lova her.....». Et vedtak om endring av fordelingsbrøken faller ikke innenfor de oppgaver som et flertall kan beslutte da det ikke dreier seg om å ivareta driften og vedlikeholdet av gnr 135 bnr 11. (se pkt) Et eventuelt flertallsvedtak om endring av fordelingsbrøken vil ikke være bindende for eierne av de 225 andelene.

4.7.2. i gnr 135 bnr 11. Det er ikke tilstrekkelig med enstemmighet blant dem som møter på et eventuelt sameiemøte. Samtlige kjøpere av hytter er bundet av inngåtte avtaler og kan ikke pålegges eller fratas ansvar uten at de selv sier seg enige. Da må en eventuelt finne en juridisk hjemmel for det.

4.7.3 Inhabilitet

I sameielovens § 7, 2 ledd heter det at «Ingen må røysta i avgjerd om avtale med seg sjølv eller om sitt eige ansvar». Bestemmelsen innebærer at det er tvilsomt om eiere av 2/225 andeler vil ha stemmerett på et sameiemøte hvor hensikten er å få redusert

5.0 Andre vurderinger (Bjørn Gaute)

5.1 Finnes det andre måter å fordele kostnader på?

(NB ikke DIREKTE GODKJENT AV Mona)

Fordeling av kostnader som faktureres eierne av andeler i Skei Fjellandsby gjøres i dag på forskjellige måter avhengig av kostnad, og i enkelte tilfeller av vedtekter/praksis på det enkelte tun. For enkelte forhold er fordelingen klart beskrevet, for andre ikke. Ut fra dagens vedtekter og praksis kan kostnadene deles inn i tre typer og disse vurderes i det etterfølgende hver for seg.

5.2 Kostnader tilknyttet gnr. 135, bnr. 11

I henhold til velforenings vedtekter § 5a er vellet er ansvarlig for drift og vedlikehold av eiendommen 135/11, herunder veier, gatebelysning og brøyting. Vellet inngår avtaler om disse oppgavene, betaler for tjenesten og fakturerer den enkelte eier tilsvarende deres respektive eierandel i 135/11, det vil si enten en eller to 225-deler av kostandene. Denne fordelingen framgår av vedtektenes § 10 som sier at velforeningens kontingent skal dekke foreningens utgifter og at disse skal fordeles på medlemmene basert på deres ideelle andel, dvs. hvor mange 225-deler den enkelte eier.

Denne fordelingen av kostnader, og også hva velforeningen skal ivareta, kan endres, enten ved en reseksjonering, eller ved en etablering av vedtekter for sameiet 135/11 som tilsier for eksempel en fordeling etter boenheter. Slike endringer krever trolig samtykke fra samtlige eiere av de 225 andelene. Det vises til drøftingen av dette under punkt 3.

5.3 Kostnader for brøyting tilknyttet tunene

I henhold til velforenings vedtekter § 5e skal vellet ivareta brøyting for alle tunene med mindre annet er avtalt. I dag er det ingen tun som har en annen avtale. Hensikten med at vellet skal ivareta brøyting både for 135/11 og tunene er å gjøre det enklere å inngå avtaler om tjenestene og at disse skal bli billigere på grunn av stordriftsfordeler, enn hvis velforeningen skulle ta ansvar for kun 135/11 og det enkelte tun for sin respektive eiendom. I dag blir kostnadene for denne brøytinga fordelt på samme måte som for brøytinga av 135/11. Det synliggjøres ikke hvor mye av brøytekostnadene som vedrører henholdsvis 135/11 og tunene.

For den videre drøftinga er det avgjørende å merke seg at eierforholdene for tunene og sameiet gnr. 135, bnr. 11 flere steder er forskjellig. Sameiet 135/11 er delt i 225 deler, mens flere av tunene er reseksjonert slik at antall seksjoner totalt for Fjellandsbyen er 186. Eierne av en boenhet eier i mange tilfeller en annen andel av tunet han er medeier i, enn det hans andel i 135/11 utgjør av summen av alle andelene eiere på hans tun har i 135/11.

For eksempel består tun seks av tretten boenheter med likt ansvar for tunet. Hver eierne på tunet eier 7,7 % av tunet og vil normalt være forventet å svare for en tilsvarende andel av kostnadene som er tilknyttet tunet. Alle boenhetene på tunet utgjør 21/225-deler av sameiet 135/11. Eierne på tun 6 svarer for henholdsvis 4,7 og 9,5 % av den andelen tunets eiere i sum eier av 135/11, avhengig av om de svarer for en eller to andeler i 135/11. Dersom brøytingen på tunet faktureres etter eierandelene i 135/11 vil dermed noen eiere betale mindre enn eierandelene i tunet skulle tilsi (4,5 % i stedet for 7,7 %), men andre betaler mer (9,5 i stedet for 7,7 %).

Vellet ivaretar som sagt brøyting for tunene og fakturerer i dag tunene for dette etter samme fordeling som eierandelene i 135/11. Denne fordelingen og fordelinga av disse kostnadene videre internt på tunene er imidlertid ikke eksplisitt fastlagt i de avtaler og vedtekter arbeidsgruppa har tilgang til. Det er slik vi ser det derfor et grunnlag for å vurdere om og hvordan disse fordelingene kan gjennomføres og stadfestes klarere. Vi vil se på de to forholdene etter tur.

Fordeling av brøytekostander tilknyttet tunene fra vellet til tunene

Dagens modell ble trolig valgt fordi den er enkelt og medfører en fordeling av kostnader som er i tråd med den opprinnelige inndelingen av Fjellandsbyen. Med opprinnelig inndeling menes at antall boenheter var likt antall seksjoner i hele Fjellandsbyen, 225 for begge deler.

Det er mulig å tenke seg mange andre måter å fordele kostnadene mellom 135/11 og tunene på som vil kunne være innenfor det handlingsrommet som dagens avtaler og vedtekter gir. Fra andre sameier er vi kjent med mange forskjellige måter å fordele kostander på. Det omfatter for eksempel tomteareal, antall boenheter, boligareal eller brøytet areal. Det som kompliserer situasjonen i dette tilfellet, er at det avhengig av modell kan være snakk om ikke bare en, men to fordelinger. Først en fordeling mellom 135/11 og tunene, og deretter fordeling av den andelen som faller på tunene mellom tunene. Det vil føre for langt å belyse alle varianter her, og vi har valgt noen mulige løsninger for å belyse saken:

Alle kostander fordeles på tunene etter tunenes samlede eierandel i 135/11 (dagens løsning, selv om kostnadene for brøyting av tunene ikke er synliggjort).

Kostnadene fordeles mellom 135/11 og tunene basert på tomteareal.

Kostnadene fordeles mellom 135/11 og tunene etter brøytet areal.

Kostandene fordeles mellom 135/11 og tunene etter faktiske påløpte brøytekostander etter en fordeling anslått av de som brøyter.

Alle disse løsningene kan forsvares ut ifra at de er løsninger som er gjennomførbare i praksis og gir noe som kan oppfattes som en rettferdig fordeling, om en rettferdig på forskjellige måter og med forskjellige praktiske konsekvenser. Alternativ A er slik fordelingen ville ha vært ut fra opprinnelig situasjon og enkelt å gjennomføre. Alternativ B gjør det relativt enkelt å fastslå fordeling til og mellom tunene ut fra størrelse, noe som i en viss grad henger sammen med brøytet areal og dermed tunets faktiske andel av brøytekostandene. Alternativ C gir en mer nøyaktig fordeling av brøytekostandene, men åpner for diskusjon om og endring av fordelingen fordi brøytet areal kan endre seg og er derfor mer komplisert i praksis. Alternativ D gir den fordelingen av kostandene som er mest i tråd med hvor disse påløper, men innebærer en oppfølging fra operatør som trolig er fordyrende.

Arbeidsgruppa oppfatter at den løsningen som er lagt til grunn i dag er den mest rimelige tolkningen av intensjonene den gang den opprinnelige eiendommen ble delt opp og deretter reseksjonert og opprinnelige vedtekter utformet. En videreføring av fordeling av brøytekostander til tunene basert på deres respektive antall andeler i 135/11 synes derfor rimelig. En endring innebærer ikke en endring i sameiet 135/11 som sådan, men en endring av praksis og en eventuell presisering i velforenings vedtekter. Dette kan trolig gjennomføres som en ordinær vedtektsendring.

Fordeling av brøytekostnader tilknyttet tunet innad på det enkelte tun

Uavhengig av løsning for fordeling mellom 135/11 og tunene, må det enkelte tun fordele kostnadene internt i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. I dag fordeles utgiftene til brøyting internt

på tunene på forskjellige måter. Vi har fått opplyst at det er tun som fordeler kostnadene etter eierandelen i tunet (som tilsvarer antall boenheter), tun som fordeler det etter antall tilgjengelige parkeringsplasser og tun som fordeler etter eierandelene i 135/11. I noen tilfeller er andelen klart knyttet til andelen «nytte» den enkelte har (for eksempel tildelte parkeringsplasser), i andre tilfeller er det ingen slik klar sammenheng.

Eierseksjonsloven gjelder for tunene og dens hovedregel tilsier en fordeling etter eierandel i tunet, jf. Eierseksjonslovens § 29, 1. ledd. I de tunvedtektene vi har sett legges dette til grunn for kostnader knyttet til tunet, men i enkelte tilfeller følges denne regelen ikke for brøytekostnadene, trolig fordi de respektive tunene ikke vurderer brøytekostnaden tilknyttet tunet adskilt fra den tilknyttet 135/11.

Lovens § 29, 1. ledd, 2. punkt åpner også for andre løsninger enn fordeling etter eierandel. Der det brukes andre løsninger i dag, kan dette brukes som grunnlag for å bestride bruk av hovedregelen, særlig der det er langvarig eksisterende løsninger kan legge føringer og/eller danne grunnlag for sedvane. Dette gjelder i ytterligheten også selv om tunvedtektene sier noe annet enn det som praktiseres.

For å redusere muligheten for konflikter internt på sikt, anbefaler arbeidsgruppa at det enkelte tun søker å finne en modell for fordeling på tunet som begrunnes ut fra eierseksjonslovens hovedregel (betaling i henhold til eierandel). Eventuelt bør tunene finne en løsning hvor det er en klar sammenheng mellom andelen den enkelte betaler og bruk av tunets fellesarealer. Hvis for eksempel noen disponerer større arealer eller flere parkeringsplasser, kan de betale en større andel av tunets kostnader tilknyttet brøyting og veg. Dette avviker fra hovedregelen bør i så tilfelle komme frem tydelig i tunets vedtekter. Disse endringene kan gjennomføres i form av endring av praksis og en presisering av denne i det enkelte tuns vedtekter basert på en ordinær vedtektsendring. Det kan imidlertid også hevdes at det innebærer endringer som krever samtykke av alle medeiere på tunet, jf. eierseksjonslovens § 29, 2. ledd.

5.4 Andre kostnader

Vellet ivaretar også oppgaver som medfører pengestrømmer ut over det som er beskrevet i vedtektenes § 5 a og e. Dette følger av øvrige punkter hvor vellet har en koordinerende rolle og/eller oppgaver medlemmene tillegger det ut over de beskrevet i § 5 a og e. Typiske eksempler er felles avtale for kabelnett og strøm. I slike tilfeller fordeler vellet kostnadene etter den enkeltes bruk av tjenestene. Dette kan være fordelt per boenhet/abonnet som for kabelnett, eller målt etter forbruk som for strøm.

Hensikten med dette er å oppnå stordriftsfordeler ved å la vellet opptre på vegne av alle eierne, også i forhold som ikke er spesifisert som vellets oppgaver i de opprinnelige vedtektene for vellet, og hvor tjenestene er klart knyttet til den enkeltes bruk. Disse sakene behandles etter vår mening på måter som både er i tråd med inngåtte avtaler og gjeldende vedtekter, og som oppfattes rettferdig. Det anbefales derfor å videreføre denne praksisen og legge de samme prinsippene til grunn dersom velet skal behandle tilsvarende nye typer kostnader. Selv om det ikke gjøres endringer, bør det vurderes å presisere praksisen i velforeningens og tunenes vedtekter

6.0 Utredning fra advokatfirmaet Thallaug

6.1 Bakgrunn

Vi har bedt styret om kopi av den oppdragsbeskrivelse advokatfirmaet Thallaug har fått fra Skeikampen Velforenings styre. Oppdragsbeskrivelsen vil være avgjørende for advokatens redegjørelse og konklusjoner.

Det viser seg at den oppdragsbeskrivelse som finnes er gjengitt i Thallaugs rapport under punktet «Bakgrunn» og er Jon Ytternes' innspill til vellets årsmøte avholdt 19. april 2018. Thallaug skriver på side to at «Jeg forstår bakgrunnen for forslaget dithen at det er ønskelig å gå bort fra en ordning der kostnadene fordeles ut fra andelen i sameiet.» Han skriver videre: «Den ønskede løsningen kan etter mitt syn oppnås på to måter:.....»

Advokatfirmaet Thallaug har således skrevet en rapport med utgangspunkt i at eierne av de 225 andelene i gnr 135 bnr 11 (fellesarealet utenfor de enkelte tun) er enige om at det er ønskelig med en endring av fordelingsnøkkelen etter sameiebrøk. De faktiske forhold er at det ikke er noen enighet blant eierne av gnr 135 bnr 11 om at fordelingsbrøken skal endres, tvert imot er svært mange av eierne i Sameiet Skeikampen Fjellandsby uenige i at fordelingsbrøken skal endres.

6.2 Kommentarer til forslaget

6.2.1 Endring av eierbrøken.

Advokatfirmaet Thallaug skriver at man kan oppnå en endring av fordelingen av vellets kostnader ved å endre eierforholdene i realsameiet Skeikampen Fjellandsby gnr 135 bnr 11.

Advokat Thallaug anbefaler ikke denne løsningen da det vil være en omfattende løsning som også vil innebære økonomiske utlegg.

Vi er enige med advokatfirmaet Thallaug i deres vurdering. En endring vil for øvrig kreve at samtlige eiere av de 225 eierandelene stemmer for et vedtak om å endre eierbrøken, noe vi ikke anser realistisk å oppnå. (se dette dokumentets pkt 2.6)

6.2.2 Endring av vedtektene i velforeningen

Advokatfirmaet Thallaug anbefaler å endre vedtektene i Velforeningen da de mener at «dette er klart enklest og ser ut til å oppnå det man i hovedsak har ønsket.»

Det er imidlertid viktig å merke seg at Thallaug skriver følgende

« Det fremgår av § 10 i vedtektene at endring av kontingentbestemmelsen forutsetter godkjenning i sameiermøte i realsameiet. Det må derfor innkalles til sameiermøte.....» Advokatens utsagn bekrefter at hverken Vellets årsmøte eller styret i vellet har myndighet til å endre fordelingsbrøken fra 225 uten at dette er vedtatt av sameierne.

Advokaten skriver videre at «Jeg legger til grunn at det vil være tilstrekkelig med flertall blant de fremmøtte sameierne for å godkjenne at velforeningen gjør endringer i § 10». Dette utsagn må sees i lys av at advokaten har forutsatt at det er enighet blant eierne av gnr 135 bnr 11 om at fordelingsbrøken skal endres. Vi antar at advokatens utsagn også må sees i lys av at han ikke har foretatt noen gjennomgang av stiftelsesdokumenter, kjøpekontrakter, opprinnelige vedtekter for det enkelte tun og for vellet osv.

Etter vår gjennomgang av nevnte dokumentasjon mener vi at advokatens påstand er feil og at en eventuell endring av fordelingsbrøken (225) må vedtas enstemmig av samtlige sameiere i gnr 135 bnr 11. (se dette dokumentets pkt 2.7) Vi antar at det er lite sannsynlig å få et enstemmig vedtak for å endre fordelingsbrøken.

7.0 Oppsummering og anbefaling

7.1 Oppsummering

Vi har i vårt arbeid fokusert på inngåtte avtaler under salgsprosessene i 1996/96 samt 1999 og sammenholdt dette med lovverket. Vi har også diskutert eventuelt andre måter å fordele brøyekostnader på samt vurdert forslaget fra advokat Thallaug.

Den kjøpekontrakt vi har sett lister opp kontraktens vedlegg i pkt 12, herunder Vedtekter for vellet. I vellets vedtekter av 15. august 1998 heter det i § 8 «Velforeningens utgifter skal fordeles på velforeningens deltagere i henhold til ideell andel (totalt 225 andeler). «

Det fremgår videre av det konkrete tuns (tun med 2-etg. hytter) vedtekter at sameiet består av 21 hytteseksjoner og 13 boenheter. I pkt 6 som gjelder «Fellesareal utenfor sameiet» fastslås det at «Den enkelte seksjonseier i sameiet, eier en ideell 225- del av hovedbølet som består av fellesadkomstveier og øvrige fellesarealer mellom de enkelte sameier (17 stk)..... Det heter videre at «Den enkelte sameier er ansvarlig for sin forholdsmessige andel av driftsutgifter til dette arealet.....».

Det er således ingen tvil om at kjøperne av toetasjeshytter og sammenslåtte dobbelthytter frivillig har inngått bindende avtale som medfører at de er forpliktet til å dekke 2/225 andeler av vellets (gnr 135 bnr 11) kostnader.

7.2 Anbefalinger

- Den opprinnelige sameiebrøken (1/225) kan ikke endres uten enstemmighet blant alle 225 sameieandeler
- Ordningen med at Vellet administrerer brøyting også på hver tun videreføres
- Det enkelte tun må forholde seg til Eierseksjonslovens bestemmelser ved fordeling av tunets egne felleskostnader
- Vellet eller vellets årsmøte kan ikke bestemme annen fordeling av felleskostnader enn 1/225 pr opprinnelig enhet.