

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-886

1.12.2020

If Skadeforsikring NUF

Ansvar

Styreansvar – uriktig forståelse/anvendelse av flertallskravet i burettslagslova? – uaktsomt?

Borettslaget var sameier i et garasjeanlegg som i henhold til vedtektene var underlagt salgsbegrensninger. Disse innebar i praksis at det bare var andelseiere som kunne kjøpe garasjeplasser. Det ble i 2017 foreslått å endre vedtektene i garasjesameiet for å åpne for salg til "eksterne". For å avklare hvordan styret skulle forvalte borettslagstemmene på årsmøtet i garasjesameiet, ble forslaget om å fjerne salgsbegrensningene først behandlet på generalforsamlingen i borettslaget, hvor forslaget oppnådde alminnelig flertall, men ble protokollert som nedstemt i mangel av tilslutning fra et kvalifisert flertall på 2/3 av andelseierne. Forslaget fikk heller ikke kvalifisert flertall på det etterfølgende årsmøtet i garasjesameiet, men ville blitt vedtatt dersom borettslaget hadde stemt for vedtektsendringen, i tråd med stemmegivningen til det alminnelige flertallet av generalforsamlingen. Klager anførte at avstemmingen i generalforsamlingen i borettslaget skulle vært gjennomført ut fra et krav om alminnelig flertall, og at styret hadde opptrådt uaktsomt ved å forutsette at generalforsamlingen var underlagt et krav om kvalifisert flertall. Klager anførte videre at han hadde lidt et økonomisk tap, og viste til at han ikke hadde fått solgt garasjeplassene med begrensningene som gjaldt, men at han både ville og kunne selge disse til en vesentlig høyere og mer riktig pris på det åpne markedet. Selskapet anførte at klager verken hadde sannsynliggjort at det forelå ansvarsgrunnlag eller et økonomisk tap. Nemnda kom til at styret ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 130 000–200 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under ansvarsforsikringen for styremedlemmer i et borettslag.

Styremedlemmene har ansvarsforsikring med følgende vilkår:

4 Hva som inngår i forsikringen

Forsikringen omfatter styremedlemmenes og varamedlemmenes, rettslige erstatningsansvar for skade.

5 Forsikringens omfang

5.1 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter sikredes personlige, rettslige erstatningsansvar for skade, som sikrede volder i egenskap av medlem/varamedlem i styret i det boligselskap/boligsameie som er nevnt i forsikringsbeviset.

Klager er andelseier og medlem av styret i et borettslag S. Han er også styremedlem i N. garasjesameie, som er et felles garasjeanlegg for S. og naboborettslag E.

Klager har forklart at han eier tre parkeringsplasser i garasjesameiet, og at han for tiden leier ut to av disse. Han har forsøkt, men ikke lyktes, i å selge bruksretten til parkeringsplassene "internt",

det vil si sammen med borettslagsandelen eller til andre andelseiere i henholdsvis S. eller E., slik vedtektene for garasjesameiet forutsetter. Ifølge gjeldende vedtekter for N. garasjesameie er det ikke adgang til å selge parkeringsplasser til "eksterne".

Salgsbegrensningene følger av §§ 5 og 6 i vedtektene. § 5 tredje ledd lyder:

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med andel i borettslaget i bebyggelsen tilhørende borettslagene S eller E med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Videre følger det av § 6 andre ledd at:

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med andel i borettslagene E eller S, ikke overføres til andre enn andelseierne i borettslagene E eller S eller til eier av næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet E. Næringsseksjonen kan ha bruksrett til inntil to garasjeplasser i sameiet.

Ifølge sakens dokumenter er de aktuelle vedtektsbestemmelsene foreslått endret flere ganger de senere årene, senest i 2020. Forslag om å åpne for "eksterne" salg av garasjeplasser ble nedstemt på sameiemøtene i 2017 og 2018. Sentralt i denne saken står stemmegivningen fra borettslag E. under avstemmingen i 2017.

Ifølge § 9 tredje ledd bokstav a i vedtektene for garasjesameiet kreves det minst 2/3 flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet endring av vedtektene. Ved avstemming skal flertallet regnes etter sameiebrøken, jf. første ledd i bestemmelsen, og slik at "hver sameier har en stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2". Ifølge § 2 består garasjesameiet av til sammen 149 sameieandeler som er fordelt slik:

99 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 1/149 til sammen 99/149

1 andel tilhørende borettslaget S..., org.nr. ... til sammen 25/149

1 andel tilhørende borettslaget E..., org.nr. ... til sammen 25/149

Borettslagstemmene til E./S. forvaltes av styret etter instruks fra generalforsamlingen.

På bakgrunn av forslaget om å åpne for eksterne salg av parkeringsplasser, sendte klager som styremedlem i garasjesameiet en henvendelse til plan- og bygningsavdelingen i kommunen 1.3.17 med spørsmål om parkeringsnormens krav til parkeringsplasser eller andre regler var til hinder for den foreslåtte vedtektsendringen. Kommunen svarte 27.3.17 at plan- og bygningsloven ikke regulerte utleie eller salg av parkeringsplasser, og at dette dermed var et privatrettslig forhold, med mindre det i forbindelse med salg var aktuelt å seksjonere sameiet.

Den 3.3.17 ble innstillingen fra styret i garasjesameiet til forslaget om vedtektsendring oversendt til styrene i borettslag S. og E. Tilrådommen gikk ut på at forslaget burde vedtas, og borettslagene ble bedt om å votere over hvordan stemmerettighetene i garasjesameiet skulle utøves.

Borettslag S. avholdt generalforsamling 3.4.17, hvor det med alminnelig flertall ble vedtatt å stemme for det innkomne forslaget om å fjerne den aktuelle salgsbegrensningen i garasjesameiet. Borettslag E. avholdt deretter generalforsamling 5.4.17, hvor forslaget om å fjerne salgsbegrensningen ble protokollert som nedstemt i mangel av tilslutning fra et kvalifisert flertall på 2/3 av andelseierne, i tråd med det som var forutsatt i innkallingen til generalforsamlingen datert 22.2.17 vedrørende stemmekrav.

Klager deltok på generalforsamlingen i E. etter fullmakt fra en andelseier i borettslaget og protesterte på anvendelsen av et kvalifisert flertallskrav både under møtet og i etterfølgende e-postkorrespondanse med styret i E.

Styreleder i borettslag E. sendte 6.4.17 en e-post til klager hvor det er referert følgende tilbakemelding fra det som antas å være borettslagets forvaltingskonsulent i boligbyggelaget:

Styret skal i utgangspunktet rette seg etter det som generalforsamlingen vedtar. Om de vedtakene skulle være på feil premisser, så må møteleder stå for dette.

Dersom styret nå i etterkant skulle være uenig i det møteleder har bestemt så kan man kalle inn til ekstraordinær GF etter at man for eksempel har fått utredet dette.

10 % av andelseieren i E kan også kreve ekstraordinær GF. Men så mye tid har man nå ikke til rådighet før sameiermøte i Garasjesameiet skal avholdes. Dette med mindre sameiermøtet vedtar at disse sakene skal utsettes og tas på en ekstraordinær GF i ettertid.

Alternativt kan sameiermøtet gjennomføres på bakgrunn av det som ble vedtatt i borettslagene. Dersom utfallet av sameiermøtet ikke skulle vise seg å skape uenighet så er det greit. Dersom utfallet av sameiermøtet skulle skape uenighet så kan det bli en vurdering om forslagene bør utsettes.

Klager mottok videre en e-post fra styreleder 7.4.17 hvor det blant annet fremkom at styret hadde undersøkt og diskutert i etterkant av generalforsamlingen, og ikke lenger ønsket å stille seg bak vedtaket, men i stedet ville gjennomføre en ny avstemming. Siden ny generalforsamling ikke lot seg gjennomføre innen sameiermøtet i garasjesameiet, ønsket styret å utsette behandlingen av forslaget i sameiermøtet til det var foretatt en ny avstemming "på riktig grunnlag ved simpelt flertallskrav".

I etterkant av generalforsamlingen sendte klager også en henvendelse til advokatfullmektig K. fra advokatfirma D., som fungerte som møteleder på generalforsamlingen i borettslag E.

Advokatfullmektig K. har i e-post av 10.4.17 blant annet skrevet følgende:

Som nevnt på generalforsamlingen så er ikke et flertallskrav noe et styre kan velge å se bort ifra. Kravet om 2/3 flertall for avgjørelsene som ble fattet har sitt grunnlag i en tolkning av borettslagsloven og E sine vedtekter.

Det er imidlertid ingenting i veien for at styret får en skriftlig vurdering når det gjelder flertallskravet dersom det oppleves som mer "håndfast". Som vi diskuterte under møtet er det ikke usannsynlig at andre jurister mener det er tilstrekkelig med simpelt flertall.

Sameiermøte i garasjesameiet ble avholdt 18.4.17. Styret i borettslag E. fikk ikke gjennomslag for utsettelse og stemte i tråd med det protokollerte vedtaket i egen generalforsamling mot forslaget om å fjerne salgsrestriksjonene i vedtektene med det resultat at forslaget ikke oppnådde det nødvendige 2/3 flertall. Forslaget om vedtektsendring ble nedstemt med 34 mot 65 stemmer. I vedlegg 1 til møteprotokollen er det inntatt et notat "Vedr. Avstemming fra E inn i Garasjesameiet". I notatet datert 18.4.17 står det blant annet følgende:

Det er GF i de respektive borettslagene som avgjør hva borettslagene skal stemme når det kommer inn forslag til garasjesameiet.

Vår møteleder som var innleid jurist/tidligere forvalter i ... (boligbyggelaget) la til grunn at ville kreve et 2/3-flertall ved avstemmingen av disse forslagene. Det oppstod uenighet rundt dette, og styret støttet seg til møteleders oppfatning.

Styret lovet generalforsamlingen i E å se nærmere på dette, og det har vi gjort. Møteleder viste til borettslagsloven og våre egne vedtekter.

Vi har i tillegg vært i kontakt med fagfolk. Og fått tilbakemelding også her at det kreves 2/3-flertall, og det vises til borettslagslova § 8-9, pkt 3 og pkt 5.

Vi kan etter nærmere undersøkelser og mangel på dokumentasjon og henvisning til gjeldende lovverk fra de som var uenige i dette, ikke legge noe annet til grunn enn det som ble vedtatt på vår GF, det har vi heller ikke anledning til.

Vi synes derimot at det er svært uheldig at borettslagene ikke har stemt på bakgrunn av samme krav til flertall, uavhengig av hvem som "har rett", og ønsker at det blir satt i gang juridiske undersøkelser rundt dette på vegne av borettslagene. (...)

Borettslaget E ønsker på bakgrunn av dette at sakene innkommet til garasjesameiet (forslag B, C og D) utsettes til utredning foreligger.

På forespørsel fra styret i borettslag E. ble spørsmål om flertallskravet i ettetid tatt opp i boligbyggelagets fagforum 9.5.17. Av referatet fra diskusjonen fremgår blant annet følgende:

Utfordringen her ligger i hvilket selskap det faktisk er et flertallskrav. Brl. § 8-8 regulerer styrets beslutningsmyndighet. Hovedregel: Styret kan ta alle avgjørelser såfremt ikke annet er bestemt.

En av sakene dreier seg om rettslig disposisjon over fast eiendom/fri omsetning av garasje plasser fra en eiendom som Brl er deleier i.

Det kan argumenteres for at sak kommer inn under BRL §8-9 5 ledd i BRL loven vil det kreves 2/3 flertall i vedtaket i Borettslaget for at styret skal få mandat til å stemme for saken i sameiermøtet.

Faller ikke sakene inn under § 8-9 vil styret selv eller med alminnelig flertall fra generalforsamling være nok til å kunne gå til avstemning i sameiet.

Vi anbefaler borettslagene å lage likegyldige regler i hvert av selskapenes vedtekter ved bruk av advokatene i ... (boligbyggelaget). Dette kan ha generell interesse.

Klager fremmet året etter nytt forslag om å fjerne salgsbegrensningen i vedtektene til sameiermøtet i garasjesameiet. I forkant av generalforsamlingen og sameiermøtet for 2018 innhentet styret i E. en utredning fra advokatene i boligbyggelaget. I notat datert 20.2.18 fra advokat K. står det blant annet følgende om adgangen til å fatte vedtak som foreslått:

Borettslagene kan ikke åpne opp for å selge parkeringsplasser utover det som følger av gjeldende parkeringsnorm. Jeg vil anta at det er svært lite "overskudd" av parkeringsplasser, om noen, som kan selges til andre etter gjeldende parkeringsnorm. Brudd på kravet kan medføre krav fra kommunen om dekningskjøp av parkeringsplass(er).

Videre skrev advokat K. følgende om flertallskravet:

Når det gjelder flertallskravet, er jeg enig med vurderingen fra Advokatfirmaet D. Unntaksbestemmelsen etter borettslagsloven § 8-9 hvoretter det kreves 2/3 flertall fra generalforsamlingen gjelder. (...)

Vi tenker at borettslagsloven § 8-9 nr. 3 kan få anvendelse siden Borettslagene eier en ideell eierandel av fast eiendom (gnr. X, bnr Y, O. kommune) For alle tilfeller vil nr. 5 vedr. "andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning" få anvendelse i en sak som denne. Det er her snakk om å åpne opp for muligheten for å selge ideelle andeler ut av Borettslagene. Handlingen kan på sikt påvirke andelseiernes parkeringsbehov, som identifisert gjennom parkeringsnormen. Også dette er i seg selv et argument for et særskilt flertallskrav gjør seg gjeldende.

Advokat K. utarbeidet et tilleggsnotat 26.2.18, hvor det i forbindelse med et innkommet "Forslag om simpelt flertall" er gitt en mer utdypende vurdering av flertallskravet. Det aktuelle forslaget gikk ut på "at generalforsamlingen i E. med simpelt flertall instruer styret til å votere i generalforsamlingen i N. Garasjesameie" og bygget på en artikkel skrevet av advokat H. hvor det var lagt til grunn at "Når sameiermøtet er usikre på om et forslag til vedtak krever vanlig flertall eller kvalifisert flertall, kan man stemme over flertallskravet", og at "Denne avgjørelsen skjer ved vanlig flertall". Vedrørende forståelsen av selve flertallskravet uttaler advokat K. i denne sammenheng følgende:

Spørsmålet om å åpne opp for salg av sameieandeler med rett til parkeringsplass i garasjelegget for andre enn andelseiere i borettslagene S eller E, er i prinsippet et spørsmål om salg av fast eiendom, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 3. Denne vurderingen underbygges av vedtektene i N Garasjesameie § 5 tredje ledd, hvor det fremgår at sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget kun kan "pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med andel i borettslag i bebyggelsen tilhørende borettslagene S og E". Vedtektene gir i korte trekk uttrykk for at N Garasjesameie oppfyller parkeringsbehovet til beboerne av

borettslagene S og E. Denne forståelsen presiseres ytterligere i vedtektene i N Garasjesameie § 6 annet ledd, hvor det fremgår at en "*sameieandel med rett til parkeringsplass (ikke kan) overføres til andre enn andelseiere i borettslaget E eller S (...)*".

Av tilleggsnotatet fremkommer for øvrig avslutningsvis at:

Når det gjelder spørsmålet om det skal vedtektsfastsette krav til 2/3 flertall for salg av sameieandeler med tilhørende rett til parkeringsplass i garasjeanlegget, er det vår vurdering at dette ikke er nødvendig.

Styret fremmet likevel forslag som nevnt. På generalforsamlingen i borettslag E. 17.4.18 ble det også vedtatt å legge et nytt pkt. 7 til § 8-3 andre ledd i vedtektene, slik at "Vedtak vedrørende bruk av borettslagets stemmer for å votere over vedtektsendring hvor det åpnes for salg av sameieandeler i N Garasjesameie til andre enn andelseiere i borettslaget E. eller S." ville kreve 2/3 flertall. Vedtak ble fattet med 28 stemmer for og én stemme mot. Forslag om å stemme for nytt forslag om å oppheve salgsbegrensningene i vedtektene til garasjesameiet ble for øvrig nedstemt med 24 stemmer mot og fire stemmer for.

Det fremkommer av protokollen for sameiermøtet i garasjesameiet 23.4.18 at tilsvarende forslag ble nedstemt på den forutgående generalforsamlingen i borettslag S., og at forslaget til sameiermøtet om å fjerne salgsbegrensningene derfor måtte anses som falt i forkant av sameiermøtet, idet borettslagsstemmene utgjorde mer enn 1/3 av stemmene.

I forkant av årsmøtene sendte styreleder i borettslag E. en henvendelse til plan- og bygningsavdelingen i kommunen vedrørende parkeringsnormen, som 16.5.18 på nytt bekreftet at kjøp og salg av parkeringsplasser for borettslag ikke var regulert av parkeringsnormen, og således et privatrettslig tema som falt utenfor kommunens forvaltningsområde.

Klager fremmet 3.4.20 et krav på kr 200 000 under ansvarsforsikringen for styremedlemmene i borettslag E., og viste til at han hadde blitt påført økonomisk tap ved at nærmere angitte styremedlemmer disponerte stemmerettighetene på ulovlig og uaktsomt vis under generalforsamlingen i 2017. Saken ble samtidig klaget inn for Finansklagenemnda.

Selskapet avviste kravet i e-post 20.4.20 under henvisning til at tapet ikke var pådratt/realisert. Selskapet avga deretter klagesvar 8.5.20.

Begge parter har i ettertid kommet med flere prosesskriv i anledning saken. Klager har lagt frem diverse dokumentasjon for å belyse det økonomiske tapet han mener å være påført, herunder dokumentasjon som viser at garasjeplassen er forsøkt solgt i forbindelse med salg av leilighet. Det fremkommer at garasjeplassen i den forbindelse er verdsatt til kr 250 000. I tillegg har klager lagt frem en e-post fra megler 26.5.20 hvor det uttales at det uten salgsbegrensningene i vedtektene vil være lettere å selge garasjeplasser, og det antydes fra meglers side at dette vil kunne gjøre det lettere å få kr 250–350 000 for plassene. Klager har for øvrig provosert fremlagt diverse dokumentasjon fra selskapet.

Klager har ved skriv av 17.9.20 for øvrig opplyst at det er flere andelseiere som mente å ha lidt tap som følge av styrets ulovligheter, og at disse også ønsker å delta i kravet mot selskapet.

Klager krever erstatning for tap på kr 200 000 og anfører at styret i borettslag E. har stjålet stemmerettighetene tilhørende generalforsamlingen i den hensikt å stemme ned et forslag om vedtektsendring som kunne åpnet opp for økt verdi av garasjeplassene i N. garasjesameie. Enkelte styremedlemmer har i ettertid profitert på dette, ved at de selv har kunnet kjøpe garasjeplasser til en lavere kostnad.

Klager anfører at det foreligger ansvarsgrunnlag og viser til at styret utviste uaktsomhet ved disponering av stemmerettighetene på sameiermøtet 18.4.17. At styret ikke har innhentet noen

juridisk vurdering av generalforsamlingen i borettslaget, underbygges av at styret ønsket å utsette avstemmingen på sameiermøtet for å utrede stemmekravet. Etterfølgende advokatvurderinger kan ikke unnskyldes styrets rettsvillfarelse knyttet til sentrale bestemmelser i borettslagsloven, noe som innebar at man opererte med et uhjemlet og indirekte dobbelt minoritetsvern. Styret opptrådte uaktsomt da det i innkallingen 22.2.17 til generalforsamlingen la feil flertallskrav til grunn. Dette tidspunktet må være avgjørende for aktsomhetsvurderingen. Feilen førte til en kjede av uheldige hendelser, siden møteleder senere ikke kunne legge et annet flertallskrav til grunn, da dette ville medført at generalforsamlingens vedtak var ugyldig. Konklusjonen fra boligbyggelagets advokater i 2018 er også feil, noe saken fra R. kommune viser, og bygger på en misforståelse av både parkeringsnormen og eierforholdene mellom borettslaget og sameiet. Styret hefter for sine rådgiveres feil, og må etter klagers syn anses for å være erstatningspliktige etter borettslagsloven § 12-1 og det ulovfestede erstatningsansvaret som følge av at det har lagt til grunn feil flertallskrav. Det har brutt en rettsregel, og samtidig beriket seg selv på bekostning av andelseierne. Styret hadde mulighet til å reparere feilen ved å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling i 2017, men trosset både advarslene om at de var i ferd med å begå lovbrudd og forvaltningskonsulentens råd om dette.

Klager anfører at selskapet bør bidra til å opplyse saken utover det som er gjort, slik at man blant annet kan vurdere i hvilken grad det enkelte styremedlem har opptrådt uaktsomt.

Klager anfører at det foreligger et økonomisk tap. Det er ikke noe alminnelig krav for erstatning at tapet er påløpt eller realisert, jf. Rt.2013 s. 116, og noe slikt krav fremkommer heller ikke av vilkårene. Klager anfører at han kan realisere tapet ved å selge straks dersom selskapet krever dette. Klager mener videre at han blant annet gjennom fremleggelse av avisartikler har sannsynliggjort at vedtektene har en klar regulerende effekt på prisutviklingen i garasjesameiet. Tapet må etter klagers syn fastsettes skjønnsmessig ved å sammenligne dagens omsetningspriser ved salgsbegrensninger mot kapitalisert beløp av utleieinntekter, sammenholdt med meglervurderinger. Klager viser til at han har fått en meglervurdering som sier at det vil være lettere å få en pris i intervallet kr 250–350 000 uten salgsbegrensning, forskjeller mellom dokumentert vederlag ved videresalg i garasjesameiet i perioden fra 2012 til 2014 og utsalgspriser fra sammenlignbare garasjeanlegg. Klager mener på denne bakgrunn at prisen for en garasjeplass uten salgsbegrensning som utgangspunkt vil ligge i alle fall rundt kr 100 000 høyere enn i dag. Dersom styret reverserer sin uriktige beslutning, slik selskapet forutsetter at det har anledning til, vil klager redusere sitt erstatningskrav slik at dette tilsvarer kapitalbindingen som følge av at han ikke har fått omsatt garasjeplassene til markedspris i den aktuelle perioden, dvs. kr 65 000 pr. garasjeplass.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke er sannsynliggjort ansvarsgrunnlag eller økonomisk tap.

Selskapet avviser at det foreligger økonomisk tap før garasjen er solgt.

Selskapet avviser også at det er dokumentert noe ansvarsgrunnlag. I forkant av generalforsamlingen 2018 innhentet styret en juridisk vurdering fra advokatene i boligbyggelaget om hvilket flertallskrav som gjaldt. Denne underbygger at riktig fremgangsmåte ble fulgt i 2017, og det er etter selskapets syn uten betydning at utredningen ble innhentet i ettertid. Ut fra dette kan selskapet ikke se at styret har vært uaktsomme ved utførelsen av sine plikter.

Vedtaket om å ikke åpne opp for eksternt salg av parkeringsplasser er for øvrig truffet av generalforsamlingen. Vurderingstemaet i saken er om styret har gjort noe uaktsomt. Dersom generalforsamlingen har gjort en feil, omfattes ikke dette av styreansvarsforsikringen, men faller utenfor dekningsomfanget.

Forutsatt at styret eller generalforsamlingen har truffet en uriktig beslutning, kan selskapet uansett ikke se at denne beslutningen ikke kan reverseres. Dersom det skulle være slik at klager har rett i sin tolkning av hvordan dette skulle vært gjort, må styret etter selskapets syn gis anledning til å revurdere eller omgjøre sitt standpunkt. Begrunnelsen for klagers påståtte økonomiske tap vil da kunne falle bort.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under styrets ansvarsforsikring.

Nemnda forstår klager slik at han mener generalforsamlingen i borettslaget i henhold til burettslagloven § 7-11 (1) med simpelt flertall kan instruere styret til å endre vedtektene slik at garasje plasser i garasjesameiet kan selges til eksterne. Når styret i borettslag E. la til grunn at vedtektsendring i henhold til vedtektene og burettslagloven § 8-9 krevde 2/3 flertall, var dette derfor uaktsomt.

Nemnda kan ikke se at klager har fremlagt informasjon som tilsier at styrets forståelse av rettsreglene er feil. De aktuelle salgsbegrensningene følger av §§ 5 og 6 i vedtektene for garasjesameiet. I § 5 tredje ledd står det følgende:

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med andel i borettslaget i bebyggelsen tilhørende borettslagene S eller E med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Videre følger det av § 6 andre ledd at:

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med andel i borettslagene E eller S, ikke overføres til andre enn andelseierne i borettslagene E eller S eller til eier av næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet E. Næringsseksjonen kan ha bruksrett til inntil to garasje plasser i sameiet.

Det følger videre av vedtektene for garasjesameiet at endring i vedtektene krever 2/3 flertall. Dette stemmer med borettslagsloven § 7-11 (3) om at endringer i vedtektene krever 2/3 flertall. Nemnda kan ikke se at generalforsamlingen med hjemmel i § 7-11 (1) kan instruere styret til å vedta endringer i strid med dette flertallskravet.

Det følger videre av borettslagloven § 8-9 nr. 3 at salg av fast eiendom krever 2/3 flertall og av nr. 5 at dette også gjelder andre rettslige disposisjoner som går utover vanlig forvaltning. Nemnda mener det er naturlig å legge til grunn at salg av garasje plass medfører salg av den grunnen plassen står på, og at dette uansett må regnes som en annen rettslig disposisjon over garasje plassen.

Uansett kan nemnda ikke se at en evt. feiltolkning av disse reglene kan medføre noe ansvar for styret i borettslaget. Styret i et borettslag kan ifølge borettslagsloven § 12-1 bli erstatningsansvarlig ved uaktsomhet. I LG-2014-29895 uttales at det ikke kan stilles samme krav til styremedlemmer i et borettslag som i et aksjeselskap. Aktsomhetsnormen er ifølge Wyller, Boligrett, kap. 2.4227 og LG-2013-60286 at det må foreligge et klart og utvilsomt avvik fra hva man kan forvente av styremedlemmer i et borettslag.

Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at styret i E. innhentet juridisk bistand både i forbindelse med gjennomføringen av generalforsamlingen 5.4.17 og i den etterfølgende tiden frem til sameiermøtet 28.4.17. I ettertid har styret også benyttet seg av det juridiske støtteapparatet i boligbyggelaget. Vurderingene har støttet den fremgangsmåten som ble fulgt.

Styret engasjerte videre en møteleder K. til generalforsamlingen i borettslaget, som var advokatfullmektig med forvaltererfaring fra boligbyggerlaget. K. begrunnet på

generalforsamlingen sin forståelse av flertallskravet med referanse til de aktuelle bestemmelsene i borettslagloven og borettslagets egne vedtekter. Det fremstår som naturlig at styret valgte å følge møteleders rettsoppfatning. At møteleder i etterfølgende e-postkorrespondanse har holdt muligheten åpen for at "andre jurister mener det er tilstrekkelig med simpelt flertall", endrer ikke dette. Møteleders oppfatning ble etter det opplyste også bekreftet av andre før sameiermøtet 28.4.17.

Det er videre på det rene at styret etter sameiermøtet innhentet vurderinger fra boligbyggerlagets fagforum og advokater som støtter anvendelsen av et kvalifisert flertallskrav.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er grunn til å bebreide styret i E. for måten det håndterte forslaget om endring av vedtektene i garasjesameiet på i 2017.

Klager har vist til en avgjørelse fra Kommunal- og regionaldepartementet og uttalelse fra lovavdelingen om forholdet mellom kommuneloven og aksjeloven. Spørsmålet her var om kommuneloven var til hinder for å fastsette egne stemmeregler i et tilfelle der kommunestyret utgjorde generalforsamlingen i et kommunalt aksjeselskap. Nemnda kan ikke se at dette er relevant for vurderingen av forholdet mellom ulike bestemmelser i borettslagslova.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger ansvarsgrunnlag i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).