



UtviklingsABC – Del 31 – Vedtekter i eierseksjonssameier



Bjørn Slaatta
Partner



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på ved ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler vedtekter i eierseksjonssameier.

Dårlig utformede vedtekter kan skape tvister mellom seksjonseiere, og mellom kjøper og utvikler. Tvister er typisk relatert til kostnadsfordeling og forespeilede rettigheter, herunder fremtidige utbyggingsrettigheter. Uklar regulering og dårlig sikring av rettigheter i vedtekter, kan også gjøre seksjoner mindre attraktive ved salg og gi lavere pris.

Generelt

Vedtekter i eierseksjonssameier er en del av en helhet, sammen med både seksjoneringen, fysisk utforming og rettighetsforholdene for øvrig, se [UtviklingsABC del 9](#) om stiftelse og sikring av rettigheter mellom eiendommer og [UtviklingsABC del 25](#) om trinnsvis utbygging. Vedtektene må derfor utformes konkret og ikke ukritisk baseres på standardvedtekter. Arbeidet med utforming av vedtekter bør gjøres tidlig i prosjektet, slik at vedtekter som presenteres i salgsmateriell overfor sluttkjøper er mest mulig ferdigstilt, selv om det uansett bør inntas forbehold om endringer.

Vedtekter kan utformes svært kortfattet, og trenger etter eierseksjonsloven kun å angi grunnboksbetegnelse, antall styremedlemmer og eventuell bytterett for HC-parkering. Er det ønskelig med avvik eller suppleringer til lovens bestemmelser, må det imidlertid inntas.

Særlig i kombinasjons sameier er det behov for tilpasset regulering, blant annet for å sikre næringslokalenes rettigheter og riktig kostnadsfordeling for fellesarealer. Tilsvarende gjelder for andre sameier med ulike brukergrupper, eksempelvis ved omsorgsboliger. Forhold rundt parkering er det også ofte behov for å regulere nærmere, se om organisering av parkeringsplasser i [UtviklingsABC del 22](#).

Informasjonshensyn er viktig ved utforming av vedtekter, og tilsier ofte at det medtas sentrale bestemmelser fra eierseksjonsloven også når den ikke er fraveket. Tilsvarende kan det være hensiktsmessig å innta opplysninger om rettighetsforhold mellom sameiets eiendom og naboeiendommer, selv om dette ikke er noe som kan reguleres i sameiets interne vedtekter.

Eierseksjonsloven er som utgangspunkt ufravikelig, og det er viktig å være klar over at vedtekter i strid med lovens alternativer vil være ugyldige. Vedtekter suppleres gjerne av alminnelige ordensregler.

Disponering av seksjoner

Vedtektene kan angi restriksjoner i disponeringen av selve seksjonene i sameiet. Dette er typisk aktuelt for seniorboliger hvor det angis at seksjonene kun kan eies av eller leies ut til personer over en viss alder. Slik regulering forutsetter samtykke fra de berørte, og er derfor oftest aktuelt ved etablering av sameiet. Innenfor lovens rammer er det også mulig å regulere adgangen til korttidsutleie av boligseksjoner.

For næringsseksjoner kan det fastsettes bestemmelser om den faktiske bruken av seksjonen. Endring forutsetter samtykke fra seksjonseieren. Slik regulering bør utformes vidt og sikre fleksibilitet for fremtidig bruk, eksempelvis som krav om «utadrettet virksomhet».

Bruk av fellesareal

Et sentralt tema er enerett på fellesareal for seksjonseiere. Slik rett kan som utgangspunkt bare gis for inntil 30 år. I sameier som inneholder minst én næringsseksjon vil rettigheter som gis til minst to seksjoner i fellesskap kunne ha lengre varighet.

Som utgangspunkt har seksjonseiere lik rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Dersom visse fellesarealer er tiltenkt en bestemt bruk, kan dette angis i vedtektene.

Rettigheter knyttet til fellesarealer er ofte viktige for å ivareta næringsseksjonenes behov av teknisk eller kommersiell karakter. Dette gjelder eksempelvis rett til skilting og til å føre rør og tekniske installasjoner gjennom fellesarealer, typisk i forbindelse med ventilasjon. Dersom næringsarealer skal benyttes til servering, kan det være viktig å sikre rett overfor sameiet til bruk av uteareal foran lokalene, også dersom disse må leies fra kommunen.

Et annet formål bak å regulere bruk av fellesarealer er å ivareta en viss standard og et enhetlig uttrykk i sameiet. Dette kan begrunne begrensninger for beboeres innredning på balkonger og tiltak på fasade, typisk knyttet til parabolantenner, markiser og utelamper. Det kan også omfatte hvordan næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere seg.

Drifts- og vedlikeholdsansvar

Lovens fordeling av drifts- og vedlikeholdsansvar – altså hvem som skal besørge jobben utført – kan delvis fravikes. Ved eneretter til bruk av fellesareal er det naturlig at rettighetshaver også har drifts- og vedlikeholdsansvar for arealet. DLA Piper erfarer at næringsseksjoner ofte gis særlig ansvar for drift og vedlikehold av egne fasader og inngangsdører, samt for rydding, måking og strøing av areal foran leieobjektet.

Kostnadsfordeling

Lovens utgangspunkt er at kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader, og fordeles etter sameiebrøk, med en viss adgang til fordeling etter bruk.

Kostnadsfordeling reguleres normalt nærmere i vedtekter, med sikte på rettferdig og tydelig fordeling. Fordelingen bør henge naturlig sammen med faktisk bruk og tekniske forhold, og det går ofte et skille mellom kostnader knyttet til næringsseksjoner og boligseksjoner eller mellom ulike bygg. Eksempelvis benytter næringsseksjonene sjelden trappeoppganger og heiser i boligdelen, og har gjerne egen ordning for søppelhåndtering. Betaling for drift og vedlikehold bør da normalt deles etter bruk.

Rammer for forvaltning og drift

De fleste eierseksjonssameier vil etter regnskapsloven anses som små foretak, og har blant annet ikke krav til budsjett eller årsberetning. Det er da ofte hensiktsmessig å vedtektsfeste krav om forretningsfører, budsjett og årsberetning, samt regnskap og revisjon.

Når det gjelder beslutninger i sameiet, er det i svært liten grad adgang til å fravike lovens flertallskrav, og DLA Piper har sett flere eksempler på bestemmelser som antakeligvis er ugyldige.

Et tema som ofte reguleres er styrerepresentasjon, typisk slik at næringsseksjonene og boligseksjonene, eller ulike boligblokker i sameiet, enten velger eller utpeker hver sine kandidater til styreverv. Det er viktig å være klar over lovens krav om at styret skal velges på årsmøtet. Det er omtvistet i teorien hvor langt vedtektene kan gå i å begrense dette valget, men slike bestemmelser er like fullt vanlige og praktiseres i stort omfang.

Registrering og endring

Sameier med ni eller flere seksjoner, eller med HC-parkering, skal registreres i Foretaksregisteret, og da registreres også vedtektene. Det er da viktig å huske å oppdatere registreringen ved alle endringer, herunder endring av vedtekter, styre og signaturrett.

Endring av sameiets vedtekter kan bare skje med 2/3 flertall på årsmøtet. I noen tilfeller kreves enstemmighet eller tilslutning, typisk ved endring av særrettigheter for enkeltseksjoner og beslutninger som endrer sameiets karakter.

Særlig om merverdiavgift

I eierseksjonssameier med næringsseksjoner bør det vurderes å tilrettelegge for fradrag for merverdiavgift på næringsseksjonenes andel av kostnader som faktureres via sameiet. I noen sameier inntas det derfor i vedtektene at forretningsfører skal tilrettelegge for at næringsseksjonseiere kan få slikt fradrag. Fradrag krever

at forretningsfører utarbeider oppstillinger over kostnadene, merverdiavgiften og fordelingen av disse. Ansvaret for å oppbevare dokumentasjonen ligger uansett alltid på den som krever fradraget.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
