



ØSTRE INNLANDET TINGRETT

DOM

Avsagt: 15.05.2023 i Østre Innlandet tingrett,
Saksnr.: 22-096987TVI-TOIN/THAM
Dommer: Dommerfullmektig Sara Hjelle Øiestad
Saken gjelder: Adkomst til eiendom

████████████████████
Norsin Invest AS

Advokat ██████████
Advokat ██████████

mot

Hs Eie AS
Strandvegen 172/174

Advokat ██████████
Advokat ██████████

DOM

Saken gjelder tvist om adkomstrett via fellesareal på eiendom.

1. Framstilling av saken

Saken knytter seg til eiendommen gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune, gamle Torp legesenter. Eiendommen ble i 2011 omgjort til et eierseksjonssameie med to boligseksjoner og en næringsseksjon. Boligseksjonene er to leiligheter som eies av saksøkerne. Leilighetene ligger i hhv. underetasje og første etasje i byggets nordende. Christer Johansens seksjon utgjør 84/642 og [REDACTED] seksjon utgjør 72/642 av sameiet. HS Eie AS eier næringsseksjonen i bygget. Den utgjør 486/642 av sameiet. HS Eie AS har følgelig 75,7 % eierandel. I kombinerte sameier regnes flertallet etter sameierbrøken, jf. eierseksjonsloven § 51 første ledd. HS Eie AS har 2/3 flertall av stemmene i sameiet.

Eiendommen ble opprinnelig eid av Hekap AS. Hekap AS var også selger da Christer Johansen og [REDACTED] kjøpte leilighetene sine. Hekap AS var eid av Helge B. Andresen. Etter at Helge B. Andresen døde, ble Hekap AS innfusjonert i Hs Eie AS. Hanne Sine Andresen er Helge B. Andresens datter og eier alle aksjene og er enestyre i Hs Eie AS. Hanne Sine Andresen har siden 2014 vært styreleder i sameiet.

Det er en egen reguleringsplan for Torp legesenter, datert i 2009 og revidert i 2010. Eiendommen skal ifølge reguleringsplanen være naturtomt. Planen skal tilrettelegge for at eksisterende bebyggelse med boenheter, men samtidig legge til rette for annen arealbruk som næringsvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting. Området er regulert til boligformål, offentlig og privat tjenesteyting, parkering og grøntstruktur. Bygninger og uteområde skal være universelt utformet og tiltakshaver plikter å følge TEK. Det står videre under punktet om «Bebyggelse og anlegg» at nødvendig parkering fastsettes etter de til enhver tid gjeldende lokale forskrifter eller tilsvarende bestemmelser. Parkering forutsettes løst på området som er avsatt til parkering i en annen reguleringsplan sør for plangrensen. Mot offentlig område skal det etableres gjerde eller oppsetting av annet fysisk skille. Under punktet om «Parkering» står det at området f_SPI er avsatt til parkering for utrykningskjøretøy. Det tillates ikke etablert bebyggelse i område avsatt til parkering. Under punktet «Grøntstruktur» står det at regulert vegetasjonsområde langs Strandvegen skal etableres med vegetasjon. Øvrig vegetasjonsområde skal opprettholdes som naturtomt. Det tillates ikke opparbeiding av arealet med anlegg eller annet byggverk. Det fremgår av formannskapetets innstilling at det etter utarbeidelse av planfrsøag er igangsatt arbeid med parkeringsplasser sør på eiendommen og at det derfor ikke er behov for de foreslåtte parkeringsplassene øst på eiendommen med unntak av adkomst/parkering for utrykningskjøretøy foran inngang til bebyggelsen. Det fremgår at adkomst skal skje for strandvegen og at parkeing skal skje på opparbeidede p-plasser.

Tillatelse til ombygging gis 23.09.2010. Seksjoneringen av bygget tinglyses i 2011. Ingen av seksjonene i sameiet har tilleggsareal i bygningen eller eksklusivt uteareal. Området tvisten knytter seg til er fellesareal. De to boligseksjonene selges til saksøkerne i 2011.

Vedlagt kjøpekontrakten følger:

- 1 Salgsoppgave
- 2 Grunnboksutskrift, datert 11.03.11.
- 3 Vedtekter.
- 4 Brev fra Elsikkerhet Norge, datert 23.02.11.
- 5 Plantegning, datert 21.09.10.
- 6 Brev fra Hedemarken interkommunale brann- og feiervesen, datert 24.02.11.
- 7 Megleropplysninger fra Hamar kommune, ordrenr 1084546.
- 8 Praktiske opplysninger om oppgjør.
- 9 Tilbehørsliste.
- 10 Budjournal.
- 11 Energiattest

Ihht salgsoppgaven har boligseksjonene rett til egen oppmerket plass på felles biloppstillingsplass og innkjøring og parkering på asfaltert areal. Når de to boligseksjonene selges i 2011 er det i tillegg en gruset innkjørsel til hovedinngangen til de to boligene på byggets nordside. Adkomsten er synlig på bilder av eiendommen tilbake fra 1980. Det er denne innkjørselen som nå er fjernet og det er dette saken dreier seg om.

Høsten 2019 oppstår det konflikter i sameiet, blant annet knyttet til adkomstveien. Saken var på oppe i årsmøtet avholdt 20.06.2021. Saken sto ikke på agendaen ved innkalling, men ble tatt opp som følge av boligseksjonenes krav om vedlikehold av adkomsten. Det blir besluttet (med saksøktes stemme mot saksøkernes stemmer) at adkomsten skal fjernes. HS Eie AS gjennomførte tiltaket straks etter årsmøtet. Adkomsten er plantet igjen med gress og det er satt opp kantstein for å hindre innkjøring. Tiltakene er betalt av sameiets midler. Parkeringsskiltene er også fjernet.

Saksøker innga stevning til Østre Innlandet tingrett 1. juli 2022 med påstand om at vedtak om å fjerne adkomsten er ugyldig og krav om at adkomsten og biloppstillingsplass, samt skilting ble tilbakeført, at kostandene ved dette dekkes av saksøkte og krav om å få dekt sine sakskostnader. Saksøkte innga tilsvarende 2. september 2022 og nedla påstand om at saksøkte frifinnes og tilkjennes sakens kostnader.

Saksøkers påstand ble endret under rettsmøtet slik at det ikke lenger er krav om biloppstillingsplass, se rettsboken.

Rettsmøte ble holdt 18. april 2023, med slik bevisførsel som fremgår av rettsboken.

2. Saksøkerens påstandsgrunnlag

Saksøkerne krever at adkomsten til deres eiendom i nordenden av eiendommen gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune gjenopprettes. I tillegg krever klagerne dom for at alle utgifter som er pådratt sameiet forbundet med dette tiltaket dekkes av HS Eie AS/næringsseksjonen alene.

Eiendommen skal ifølge reguleringsplanen være naturtomt. Eiendommen har likevel alltid hatt en adkomst på nordenden av bygget og bort til inngangen til leilighetene. Med adkomst menes opparbeidet biloppstillingsplass. Slik var det også da boligseksjonene ble etablert i 2011. Adkomsten i nord var gruset og ble brøytet på vinterstid. Den ga mulighet for å kjøre bil inntil inngangsdørene på boligseksjonene. Etter enighet i sameiet satte boligseksjonene opp skilt med privat parkering på denne biloppstillingsplassen for å unngå fremmedparkering. Boligseksjonene har brukt plassen til biloppstilling og av- og pålessing. Næringsseksjonen har inngang fra byggets østside.

HS Eie AS har siden 2020 bl.a. gjort gjeldende at det skal være naturtomt på nordsiden av bygget, og følgelig at adkomsten til leilighetene må fjernes/hindres. Begrunnelsen til HS Eie AS hevdes å være at tomten skal bringes i samsvar med reguleringsplanen. Det er ikke anført at sameiet har egeninteresse i dette. Det er direkte ødeleggende for boligseksjonene å gjennomføre tiltaket, fordi det er et klart og godt begrunnet behov for denne adkomsten. Boligseksjonene har følgelig motsatt seg tiltaket.

Høsten 2020 var det e-postveksling mellom Hs Eie AS ved Hanne Sine Andresen og Christer Johansen om fjerning av adkomsten i nord. Det var ingen avstemning om saken. I etterkant ble dette oppsummert overfor boligseksjonene som om det var et styrevedtak, slik: *«Vedtak: Nordsiden av bygget skal utformes og benyttes i henhold til reguleringsplanen for eiendommen. HS EIE AS gis fullmakt til å gjennomføre dette arbeidet.»*

Saken var på oppe i årsmøtet som ble avholdt 20.06.2021. Saken sto ikke på agendaen, men ble tatt opp som følge av boligseksjonenes krav om vedlikehold av adkomsten. Sameiet (kun Hs Eie AS stemte for vedtaket) fattet da slikt vedtak:

«Vedtak: HS mener at det ikke skal være adkomstvei på nordsiden og viser til reguleringsplanen. HS ønsker tvert imot å tilbakeføre til grønnstruktur slik det ble beskrevet i sak 10 i fjorårets årsmøte. Dette vil nå bli iverksatt hvis det ikke foreligger noe skriftlig som beviser at det skal være adkomstvei her og har purret på Hamar kommunes uttalelse i saken. Enn så lenge mener næringsseksjonen at reguleringsplanen er klar på dette punktet og det vil bli påkjørt jord for tilbakeføring til grønnstruktur i løpet av sommeren. Det vil frigjøre verdifulle fellesareal som kommer alle husets brukere til gode og det vil også «avprivatisere» nordsiden av bygget og bidra til at sameiets eiendom fremstår som en helhet i positiv forstand, bruksmessig og estetisk for alle seksjoner.»

HS Eie AS gjennomførte tiltaket umiddelbart etter dette årsmøtet. Adkomsten er nå plantet igjen med gress. Det er satt opp kantstein for å hindre innkjøring. Tiltakene er betalt av sameiets midler. Parkeringsskiltene som boligseksjonene bekostet og satte opp i adkomsten er fjernet. Styret/Hs Eie AS påtaler all kjøring på det nyanlagte gresset.

Det er ingen bestemmelser i vedtektene som gir en seksjonseier utvidede rettigheter i forhold til lovens ordning.

Saksøkerne tok ut forliksklage i august 2021 med krav om stans i de påbegynte arbeidene. Arbeidene ble gjennomført og avsluttet før forliksrådssaken kom til behandling. Forliksrådet innstilte saken i mars 2022.

Kravet om gjenopprettelse av adkomsten har to ulike rettslige begrunnelser: sameiets vedtak 20.06.2021 er ikke lovlig fattet og vedtaket er i strid med eierseksjonsloven § 51.

Sameiets vedtak 20.06.2021 er ikke lovlig fattet, jf. eierseksjonsloven § 45. Bestemmelsen slår fast at årsmøtet – ved siden av de lovpålagte sakene – kun kan behandle saker som er angitt i innkallingen. Unntak fra denne regelen er kun mulig dersom alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for at saken kan tas til behandling. Det må stemmes særskilt over dette. Fjerning av adkomsten var ikke en sak i innkallingen til årsmøtet i juni 2021. Det ble heller ikke tatt opp særskilt (og/eller stemt over) om denne saken kunne tas til behandling. Saken om å fjerne adkomsten i nord kunne følgelig ikke lovlig behandles på dette årsmøtet.

Årsmøtets vedtak er ugyldig fordi det er i strid med eierseksjonsloven § 51. Det følger av denne bestemmelsen at alle seksjonseiere må si seg enige på årsmøtet (eller annet tidspunkt) hvis sameiet skal ta beslutning om bl.a. tiltak som *«går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser»*.

Den faktiske begrunnelsen er i hovedtrekk:

- Adkomsten fra nord er nødvendig ved større innkjøp, særlig på vinterstid.
- Adkomsten fra nord er nødvendig for at personer med nedsatt bevegelighet skal komme til leilighetene.
- Adkomsten fra nord er nødvendig for at utrykningskjøretøyer skal komme til, f.eks. ambulanse.
- Adkomsten var der da de kjøpte leilighetene. Boligseksjonene er innrettet på at denne adkomsten er i bruk.
- Det er sterkt behov for adkomsten i sommersesongen. For det første fordi plassene på parkeringen i syd ofte er opptatt. For det andre fordi badende nå – etter at det ble lagt kantstein – parkerer langs vegen og dermed stenger all adkomst fra nord.

- Reglene om universell utforming gjaldt for omdisponeringen av deler av bygget til bolig. Disse reglene kan ikke tilsidesettes på noe tidspunkt.
- Parkeringen på motsatt side av bygget kan ikke erstatte bruksområdene til adkomsten i nord.
- Sameiet har ikke behov for å anlegge naturtomt/gress i stedet for adkomst.
- Reguleringsstatusen på eiendommen har vært den samme siden Christen Johansen og ██████████ kjøpte eiendommene. Adkomsten har vært der hele tiden.
- Det er bestemt i reguleringsplanen at adkomst skjer fra kommunal veg. Den kommunale vegen begynner nord for bygget. Adkomster på øst- og sørsiden er fra fylkeskommunal veg.
- Grunnen som er oppgitt av HS Eie AS for tiltaket er at man ønsker å oppfylle kommunens ønske/reguleringsformål. Det er imidlertid kommunens ansvar å oppfylle reguleringsformål. Kommunen har ingen hjemmel for å kreve at sameiet anlegger gress i stedet for adkomst.

Vedtaket fikk ikke tilslutning fra alle seksjonseierne, og er følgelig ikke bindende.

Boligseksjonene oppfatter dette vedtaket/tiltaket som et utslag av mer omfattende misbruk av flertallsmakten fra næringsseksjonens side. Det er en gjennomgående tendens at næringsseksjonen fatter vedtak i sameiermøtet mot boligseksjonenes stemme uten at det kan påvises noen rimelig grunn for å fatte vedtakene. Næringsseksjonens opptreden fremstår følgelig som myndighetsmisbruk, jfr. eierseksjonsloven § 40. Også dette medfører at vedtaket er rettsstridig og må bortfalle.

Kravet om kostnadsdekning.

Johansen og Bates krever at Hs Eie AS/næringsseksjonen alene dekker kostnadene som har påløpt ved nedskjæring av p-skilter, tilkjøring av masser, planting av gress og etablering av kantstein for å hindre adkomsten i nord og kostnaden ved å re-etablere adkomsten slik den var. Den rettslige begrunnelsen for kravet er de ulovfestede reglene om erstatning for uaktsomme handlinger (culpa-ansvaret).

Hs Eie AS/næringsseksjonen fattet rettsstridig vedtak på årsmøtet om fjerning av adkomsten. Vedtaket ble også gjennomført av Hs Eie AS/næringsseksjonen (riktignok i sameiets navn), til tross for protester fra boligseksjonene. Hs Eie AS/næringsseksjonen har dermed opptrådt rettsstridig og uaktsomt, og er ansvarlig for å dekke de øvrige sameiernes tap (kostnader) ved dette tiltaket fullt ut.

Det samme følger dessuten av eierseksjonsloven § 29 første ledd sist punktum. Bestemmelsen bestemmer fordelingen av utgiftene i et eierseksjonssameie. Unntaksregelen i første ledd siste punktum innebærer at eierbrøken ikke skal legges til grunn når særlige grunner taler for det. Det følger av rettspraksis at seksjonseiere ikke skal være med å dekke kostnader som er pådratt i strid med seksjonens interesser.

Saksøkerens påstand

1. Årsmøtevedtaket i Sameiet Strandvegen 172/174 datert 20.06.2021, sak 15, som innebærer at adkomst på nordsiden av bygget på eiendommen skal omgjøres til «grøntstruktur» er ugyldig.
2. Sameiet Strandvegen 172/174 pålegges innen 14 dager fra dommens forkynnelse å tilbakeføre grunnen på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune til adkomst foran boligseksjonene.
3. Sameiet Strandvegen 172/174 pålegges innen 14 dager fra dommens forkynnelse å sette opp igjen parkeringskilter på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune som tidligere er fjernet.
4. Hs Eie AS/næringsseksjonen dekker kostnadene forbundet med postene 2 og 3 fullt ut alene.
5. Hs Eie AS/næringsseksjonen betaler innen 14 dager fra dommens forkynnelse [REDACTED] og Norsin Invest AS' omkostninger med saken.

3. Saksøktes påstandsgrunnlag

Sameiet Strandvegen 172/174 og HS Eie AS bestrider saksøkernes krav, og vil nedlegge påstand om frifinnelse. Adkomst og parkering på eiendommen gbnr 1/1846 i Hamar kommune utgjorde en ulovlig bruk av eiendommen. Det ligger innenfor styrets kompetanse å forvalte eiendommen i tråd med rammetillatelsen. Det er ikke påkrevd årsmøtevedtak for tilsåing av gress nord for eiendommen da det er i tråd med godkjenningen/lovlig bruk. For alle tilfeller foreligger det et vedtak fra årsmøte 2020, hvilket fremgikk av innkallingen. Pga. stridighetene i sameiet ble ikke protokollen signert, men vedtaket er likevel gyldig. Det vises til protokoll fra årsmøte den 4. juni 2020, inntatt i bilag 1 nedenfor. Saksøkte vil i tillegg innkalle til nytt styremøte for å «ettergodkjenne» utførelsen, slik at det ikke vil være noe tvil om at formkrav i eierseksjonsloven er oppfylt.

Denne side kan i så fall ikke se at saksøkerne har «rettslig interesse» i å prøve saken for domstolen, jf. tvisteloven § 1-3. Det må være åpenbart at praksis i et eierseksjonssameie som innebærer ulovlig bruk av eiendommen, ikke kan danne grunnlag for å få fastsettelsesdom på rett til ulovlig bruk. Dessuten har saksøkerne overtatt eiendommen etter seksjoneringen, hvilket innebærer at saksøkerne må være kjent med at aktuelle areal er fellesareal, hvilket heller ikke er omtvistet. Det er også klart at det ikke er etablert enerettigheter til fordel for boligseksjonene i tråd med eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. Saksøkerne har således ingen særrettigheter på aktuelle arealet.

Det er reguleringsplan for Torp legesenter som er grunnlaget for godkjent bruk/rammetillatelsen. Det er ikke søkt om dispensasjon fra denne.

Det er uklart på hvilket tidspunkt eiere av boligseksjonene startet å benytte adkomst på nordenden av eiendommen, herunder parkere på dette arealet. Kjøring til eiendommen på

nordsiden av eiendommen er imidlertid ikke tillatt kjøreadkomst, og arealet som seksjonseierne har parkert på, skal være grøntareal, ikke parkeringsplass. Det fremkommer tydelig av reguleringskart og bestemmelsene. Det synes som om saksøkerne hevder adkomsten skal være godkjent fra nordsiden. Det er i beste fall en oppkonstruksjon, all den tid reguleringskartet tydelig viser adkomsten til eiendommen, som er på sørsiden. Selv om seksjonseierne etter hvert har etablert en praksis med å parkere på nordsiden av eiendommen, så har ikke seksjonseierne på noe grunnlag fått en rett til å kjøre eller parkere på denne delen av eiendommen. Det er for alle tilfeller ikke etablert en rettighet ifbm seksjoneringen eller ved vedtektsfestet bruksrett.

Området på nordsiden av eiendommen er ikke eksklusivt tillagt noen av bruksenhetene som tilleggsdeler. Det vises til seksjoneringsbegjæring datert 12. januar 2011 vedlagt stevningen. Det aktuelle området er følgelig seksjonert som fellesareal, jf. eiersl § 4 bokstav e.

Av eiersl. § 25 første ledd annet punktum at «(...) Seksjonseieren har (...) rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.»

Å «bruke fellesarealene til det de er beregnet til» tilsier en bruk som er i tråd med hva som følger av eksempelvis rammetillatelsen, reguleringsplan, avtale eller vedtekter. Som det fremkommer av den faktiske redegjørelsen skal arealet på nordsiden av bygget være grøntareal/naturtomt. Det er også det som fremkommer av godkjent byggetillatelse. Saksøkerne har brukt fellesarealet på nordsiden av eiendommen til adkomst og parkering. Denne bruken er i strid med arealformålet etter reguleringsplanen, og forutsetningen for byggetillatelsen. Saksøker sin tidligere bruk av fellesarealet på nordsiden av eiendommen er dessuten i strid med eiersl. § 25 første og annet ledd.

Av eiersl. § 57 første ledd første punktum følger det at «Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.»

Styrets kompetanse er begrenset mot tiltak utover vanlig forvaltning, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a til g. Videre har eierseksjonsloven § 50 og § 51 bestemmelser om behandling i årsmøte og skjerpede flertallskrav. Styres reetablering stiller sameiets eiendom i tråd med byggetillatelsen, hvilket vil være forvaltning av eiendommen og tillagt styrets kompetanse etter eierseksjonsloven § 57.

Saksøker har anført at vedtaket om å fjerne adkomsten i nord, samt reetablere en naturtomt, er ugyldig. Saksøker bygger anførselen på eiersl. §§ 45 og 51, angående saker årsmøtet kan behandle og beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

Som det fremkommer av faktisk redegjørelse er vedtaket behandlet i årsmøte i 2020, og det er fattet gyldig vedtak. Dette vedtaket vil gjelde frem til nytt vedtak som evt. bestemmer noe annet. Saksøkernes forståelse av eiersl. § 51 beror dessuten på feil rettsanvendelse, og er ikke aktuell å anvende i herværende sak.

Saksøker har påberopt seg eiersl. § 40 om myndighetsmisbruk. Av eiersl. § 40 følger det at «Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

Det skal foretas en «objektiv avveining av interessene til dem som oppnår fordelene, mot ulempene for dem som rammes» (Wyller, 2020, s. 290). Opparbeidelse i tråd med godkjent bruk, og evt. hindring av urettmessig bruk fra seksjonseierne, vil aldri utgjøre myndighetsmisbruk.

Etter dette må det være klart at saksøkerne ikke har rett til å tilbakeføre grøntareal på nordsiden til adkomst/parkering. De saksøkte har handlet i tråd med styrets kompetanse, og er aktsomt. Kostnader tilknyttet opparbeidelsen utgjør felleskostnader som skal bekostes etter eierbrøk.

Saksøktes påstand

For Sameiet Strandvegen 172/174:

1. Sameiet Strandvegen 172/174 frifinnes.
2. Christen Johansen, evt. Norsin Invest AS og [REDACTED] dømmes til å betale sakens omkostninger.

For HS Eie AS:

1. Sameiet Strandvegen 172/174 frifinnes.
2. Christen Johansen, evt. Norsin Invest AS og [REDACTED] dømmes til å betale sakens omkostninger.

4. Rettens vurdering

Spørsmålet retten skal ta stilling til er om styrets vedtak om å fjerne adkomsten på byggets nordside er ugyldig. Det er anført tre ulike rettslige grunnlag for dette fra saksøkersiden. Det er også anført at adkomsten og tilhørende skilting skal tilbakeføres som følge av at vedtaket er ugyldig. Det ble brukt noe tid under hovedforhandlingen på hvilke rett til parkering på eiendommen de to boligseksjonene har. Det ble klarlagt under forhandlingen at saken ikke handler om parkeringsplass/ biloppstillingsplass på byggets nordside, men adkomstvei.

4.1 Sameiets vedtak 20.06.2021

Saksøker har anført at sameiets vedtak om å fjerne adkomsten er ugyldig fordi det ikke fremkom av innkallingen til årsmøtet for 2020, altså årsmøtet avholdt i 2021. Å fjerne adkomsten er en beslutning som ligger utenfor styrets kompetanse og derfor må derfor vedtas på årsmøte. Årsmøtet ga styret fullmakt under forutsetning av «avklaring» fra kommunene som ikke ble gitt.

Det følger av eierseksjonsloven § 57 at styret «skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet».

Styrets viktigste oppgave er vedlikehold og drift av eiendommen. Styret kan som hovedregel treffe nødvendige vedtak om dette uten å måtte innhente samtykke fra årsmøtet. Drift av eiendommen inkluderer å kreve inn felleskostnader, føre regnskap, betale regninger og kjøpe inn redskaper og annet som trengs for å holde eiendommen i orden.

Retten mener at å fjerne en adkomstvei faller utenfor lovens ordlyd. Styret skal kunne sørge for en hensiktsmessig drift av sameiet uten å måtte gå veien om årsmøtet for de vedtakene som er nødvendige i den daglige driften. Retten mener at å fjerne adkomsten ikke er kan anses som ordinært vedlikehold eller drift av sameiet, men en beslutning som ligger utenfor styrets kompetanse, og derfor et spørsmål som må behandles av årsmøtet.

De saker som skal behandles på årsmøtet må fremkomme av innkallingen, jf. eierseksjonsloven § 45, jf. § 43 fjerde ledd. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om «saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd», og videre at innkallingen skal «tydelig angi» de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Det er avholdt to årsmøter der adkomstveien har vært et tema; årsmøtet i 2020 (for året 2019) og årsmøtet i 2021 (for året 2020).

Det ble avholdt årsmøte i sameiet i 2020 (for året 2019). Til stede er Hanne Sine Andresen, Elise Knudsen, Christer Johansen, [REDACTED]

[REDACTED]. Det fremgår av protokollen fra møtet at det blir fattet vedtak om at parkeringen på nordsiden av bygget skal opphøre og at det «må undersøkes videre om det skal være en adkomstveg på den siden eller ikke, jf. kartverk hos Statens vegvesen. Tinglysningsdokumentet viser ikke en slik vei og i reguleringsplanen er det angitt som grøntareal. Styreleder tar kontakt med kommunen for avklaring, og saken behandles deretter i styret for endelig vedtak». Styret gis med dette myndighet til å fatte vedtak i saken etter avklaring fra Hamar kommune.

Det er i saken fremlagt protokoll fra styremøte i sameiet avholdt per e-post i perioden 12.10.2020-19.10.2020. Det fremgår av protokollen at styret har besluttet at adkomstveien skal fjernes for at området skal utformes og benyttes i henhold til reguleringsplanen for eiendommen.

Styret kontakter kommunen som svarer 22. juni 2021. I svarte viser kommunene til henvendelsen, der det bes om at kommunen klargjør hvilke føringer som gjelder for bruk av området nord for eiendommen. Kommunene viser til sin tidligere uttalelse datert 3. juni 2020 og at hensikten med svaret nå er å supplere/tydeliggjøre det tidligere svaret fra kommunen. I svaret fra juni 2020 står det bla «*Det å benytte ytterdøra mot nord til nødvendig varelevering o.l. kan vi ikke se som noe problem såfremt det ikke for øvrig parkeres her. Men parkering er helt klart i planprosessen og i vår tillatelse ikke aktuelt på dette området*». Når det gjelder hvordan kommunen vil forholde seg til saken står det følgende i svaret fra juni 2021: «*Når det gjelder hva kommunen vil kreve av tiltak her må man igjen se på bestemmelsene i reguleringsplanen. Det står her at det aktuelle området skal opprettholdes som naturtomt. Når det står opprettholde, og ikke eksempelvis opparbeide, peker det på å beholde noe som er der fra før (eventuelt at opprettholdelsen går på å reetablere noe som er blitt midlertidig endret i forbindelse med bygging). Det er ikke kjent for kommunen når denne adkomsten ble etablert, og det er derfor vanskelig for kommunen å stille krav om at grunneier må fjerne adkomsten ved å reetablere området som naturtomt. Flybilder fra før reguleringsplanen var vedtatt viser at det er etablert adkomst/veg der (...) En reguleringsplan sier noe om fremtidig bruk av et område, og stiller slikt sett krav til hvordan et område skal være om man gjør endringer. Det er likevel ikke krav til å måtte gjennomføre planen om det ikke gjøres tiltak. Slik vi ser det blir det opp til grunneier, i dette tilfellet sameiet, å finne ut av om det skal gjøres tiltak for å reetablere området. Vi anbefaler at det gjøres mindre tiltak som såing av gress eller lignende for å reetablere området slik at det fremstår i tråd med intensjonen i reguleringsplanen om at det skal være naturtomt. Vi ser imidlertid ikke at det er grunnlag for å kreve at grunneier gjør dette*». Rett etter epost fra kommunen iverksettes fjerningen av adkomsten.

De to partene i saken har ulik oppfatning av hva som menes med «avklaring» og hvordan svaret fra Hamar kommune skal tolkes i denne sammenheng.

For retten fremstår det som eneste naturlige tolkning at en slik «avklaring» består i å få klarhet i om det er tillatt å ha adkomst på nordsiden, og om kommunen ev. vil pålegge de å fjerne den. Retten viser til at det på årsmøtet blir besluttet at parkeringen skal opphøre umiddelbart og at det nå skal tas stilling til adkomsten - etter at det er konferert med kommunen. Svaret fra kommunen er etter rettens syn klart på at dette ikke er noe kommunene kan styre og at de heller ikke vil gjøre noe forsøk på å gjøre det. Svaret viser til at adkomsten ikke følger av reguleringsplanen, noe sameiet var klar over fra før, og en bekreftelse av dette kan etter rettens syn ikke tas til inntekt for å fjerne adkomsten.

Innkallingen til årsmøtet for 2020 (det vil si møtet avholdt i 2021) er fremlagt i saken. Å fjerne adkomsten ble behandlet under sak 15 på årsmøtet. Sak 15 er i innkallingen angitt som «vedlikehold av adkomstveg nor for boligseksjonene». Saksfremlegget omhandler som tittelen tilsier tiltak for å vedlikeholde adkomstvegen, samt finansiering av dette. Retten viser til at saker som skal behandles på årsmøtet skal være klart angitt i innkallingen, jf. eierseksjonsloven §§ 45 og 43. Det er slik retten ser det ingen holdepunkter for at dette saksfremlegget skal danne grunnlag for vedtak om å fjerne adkomsten.

Retten mener at vedtaket om å fjerne adkomsten ikke er gyldig vedtatt.

4.2 Eierseksjonsloven § 40

Det følger av eierseksjonsloven § 40 om mindretallsvern at et *«flertall på årsmøtet ikke kan ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning»*.

Hva som utgjør en urimelig fordel, vil bero på en konkret helhetsvurdering. Hva som er en «urimelig fordel» må avgjøres etter en objektiv avveining av interessene til den eller de som oppnår fordelene i forhold til interessene til den eller de som påføres ulempe.

Bruk av ordet «bekostning» tar sikte både på de økonomiske ulempene, og også andre faktiske ulemper, som tap av lys og utsikt eller mer støy. Et eksempel er om årsmøtet vedtar å bygge en stor redskapsbod, som alle skal bruke, men som plasseres slik at én seksjonseier i første etasje får hyppig trafikk rett utenfor baderomsvinduet sitt av de andre seksjonseierne som skal bruke boden.

Bestemmelsen gjelder også om alle seksjonseierne oppnår en fordel, hvis fordelene likevel er urimelig for noen av seksjonseierne. Hvis for eksempel deler av tomten leies bort til utenforstående, vil alle seksjonseierne ha en økonomisk fordel av dette, men det kan tenkes at utleien påfører spesielt en gruppe seksjonseiere en urimelig ulempe.

Mindretallets interesser må vike der det treffes en beslutning som samlet sett er til fordel for sameiet selv om det innebærer en viss forskjellsbehandling av eiere. Det vil da være en gyldig beslutning når beslutningen bygger på en samlet vurdering av hva som tjener sameiet, og ikke diskriminerer enkelte eiere, jf. Rt-1966-70, LB-2006-144095 og LB-2019-078324.

Saksøker har anført at fjerningen av adkomsten påfører boligseksjonen en urimelig ulempe. Saksøkte har anført at fjerning av adkomsten er en tilbakeføring til opprinnelig stand og at dette bringer eiendommen i samsvar med reguleringsplanen for tomten. Det gjør også

eiendommen penere og mer helhetlig, samt at det tilfører eiendommen verdifullt fellesareal.

Når det gjelder hvilke ulemper fjerning av adkomsten påfører de to boligseksjonene mener retten at det er sannsynliggjort at dette påfører de to seksjonene flere ulemper. Adkomsten har praktisk nytte ved levering av varer og besøk til boligene. Bates har også problemer med å gå og det å kunne kjøre frem til inngangen vil kunne ha stor betydning, også for gjester som har problemer med å gå. Adkomsten har også betydning for tilgang for utrykningskjøretøy. Innkjøringen på byggets østside er ihht reguleringsplanen adkomst og parkering for utrykningskjøretøy. Denne reguleringen er fra før det ble etablert boliger på eiendommen og har sammenheng med at det var legesenter i bygget og sikrer ikke ambulanser tilgang til boligene.

Retten viser til at adkomsten har vært der i en eller annen form siden 1980, det er ikke snakk om noen tilbakeføring slik det er anført fra saksøktens side. Det var en adkomst der da de to seksjonene ble solgt i 2011. Det ble videre forklart i retten at adkomsten ble måkt av sameiets vaktmestertjenester om vinteren. Dette fremgår også av prospektet ifm salg der adkomsten er avbildet etter brøyting. Adkomsten har vært benyttet, og bruken har vært akseptert, fra boligene ble tatt i bruk i 2011 og frem til konflikten oppstod i 2019.

Retten er ikke enig med saksøkte at reguleringsplanen pålegger sameiet å endre eksisterende adkomstvei eller at reguleringsplanen gjør adkomsten ulovlig. Dette følger etter retten syn direkte av lovens ordlyd: «§ 12-4 *Rettsvirkning av reguleringsplan*
En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6».

Det er også fremlagt epost korrespondanse med Hamar kommune der det fremgår klart at kommunen ikke har hjemmel til å kreve adkomsten fjernet, at de derfor ikke vil be om at den fjernes, og at det er opp til sameiet om de vil fjerne den eller ikke.

Reguleringsplanen har vært uendret sidn 2010. En reguleringsplan legger begrensninger for *fremtidig* bruk av et område men gir ikke grunnlag for å kreve eksisterende bebyggelse mv. fjernet eller endret. Adkomsten som var på eiendommen da reguleringsplanen ble vedtatt er derfor ikke ulovlig.

Retten kan ikke se at det å fjerne adkomsten tjener sameiet som helhet.

Retten kan ikke se at det skulle være noen negative konsekvenser for næringsseksjonene at adkomsten er der. Næringsseksjonen har inngang, parkeringsplasser mv. på sør- og østsiden av bygget, det er kun de to boligseksjonen som holder til i byggets nordende. For boligseksjonene er det åpenbare negative konsekvenser av å fjerne adkomsten som har vært der siden de kjøpte boligene. Retten kan ikke se positive konsekvenser for sameiet

som helhet utover at eiendommen fremstår som mer helhetlig. Sameiet er et kombinert sameie og det er åpenbart andre forhold som gjør seg gjeldende når man bor på en eiendom og når man leier den ut til kommersiell næringsvirksomhet. I dette sameiet vil næringsseksjonen alltid ha 2/3 flertall. Det er også slik at flertallet i dette sameiet i realiteten representerer interessene til ett selskap og en person. Retten mener at også dette taler for at mindretallsvernet gjør seg ekstra sterkt gjeldende i denne saken.

Retten mener etter en samlet vurdering at vedtaket bryter med reglene om mindretallsvern i eierseksjonsloven § 40.

Det er anført fra saksøkersiden at vedtaket er ugyldig under henvisning til at et vedtaket i kraft av sitt innhold krever enstemmighet på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 51. Retten viser til konklusjonen over der det fremgår at vedtaket er ugyldig da det er formelle feil ved saksbehandlingen, og at retten mener vedtaket er ugyldig også på grunn av sitt materielle innhold, jf. eierseksjonsloven § 40. Retten tar derfor ikke stilling til denne anførselen.

4.3 Kostnadsdekning

Retten har kommet til at vedtaket om å fjerne adkomstveien er ugyldig. Adkomstretten skal derfor reetableres på byggets nordside. Saksøker har nedlagt påstand om at kostnadene ved tilbakeføring av adkomsten og å sette opp igjen parkering-forbudt-skiltene, ikke skal utlignes over felleskostnader på alle seksjonene, men belastes næringsseksjonene/HS Eie AS fullt ut.

Hovedregelen etter eierseksjonsloven § 29 er at kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntak gjelder dersom det foreligger «særlige grunner» som taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Spørsmålet er om det foreligger «særlige grunner» som taler for at kostnadene sameiet pådras i forbindelse med tilbakeføring av adkomst/skilter, ikke skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Regelen er en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor særlige grunner. Ikke alle utgifter som seksjonseierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte. Det må være en betydelig utgift etter forholdene i sameiet som gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk. I forarbeidene uttales det at det «bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken», dette er en unntaksregel som bør tolkes snevert. Dette følger også av rettspraksis.

Saksøker har anført at saksøkte ved å opptre rettstridig og å misbruke sin flertallsposisjon har opptrådt culpøst og at det vil være urimelig dersom kostander knyttet til dette skal dekkes også av boligseksjonene. Saksøkte har motsatt seg dette.

Retten mener at det vil være urimelig å utligne sameiets kostnader til reetableringen over felleskostnader tilhørende saksøkernes seksjoner. Retten viser til at saksøker har misbrukt sin flertallsposisjon til å tvinge gjennom et tiltak som saksøkersiden har motsatt seg fra første stund. Rette vise til de momentene som ligger til grunn for rettens vurdering av spørsmålet om myndighetsmisbruk, jf. foran. Retten viser også til næringsseksjonen har all sin aktivitet på byggets syd- og østside, mens boligseksjonene har sin aktivitet på nordsiden. Beslutningen om å fjerne adkomstveien rammer derfor utelukkende boligseksjonene. Retten viser også til at tiltaket er ett av flere tiltak besluttet av saksøkte som utelukkende tjener saksøktes interesser, og til en viss grad også på bekostning av saksøkernes interesser.

Retten mener at kostandene ved tilbakeføring av adkomst foran boligseksjonene og å sette opp igjen parkeringskilter på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar ikke skal dekkes over felleskostnadene på samtlige seksjoner, men dekkes av næringsseksjonen/ HS Eie AS alene.

5 Sakskostnader

Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har en part som har vunnet saken som hovedregel krav på full erstatning for sine sakskostnader. Det følger av bestemmelsens annet ledd første punktum at saken er vunnet av en part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Saksøker har fått medhold fullt ut eller i det vesentligste, og skal derfor tilkjennes sakskostnader.

Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-5 første ledd første setning er det «nødvendige kostnader ved saken» som dekkes. Det følger vider av annen setning at det skal vektlegges om det «ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem». Dette innebærer at det skal foretas en proporsjonalitetsvurdering.

Alminnelige poster i kravet er godtgjørelse til egen prosessfullmektig og utgifter til det offentlige i form av rettsgebyr mv. I tillegg kommer utlegg til vitner parten selv har innkalt, og honorar til privatengasjerte sakkyndige. Partens egne reise- og oppholdsutgifter forbundet med rettsmøter kan også kreves dekket som sakskostnader.

Salær til prosessfullmektigen er normalt sett den dominerende utgiftsposten. Om dette står det følgende i forarbeidene: «I utgangspunktet vil utgifter til prosessfullmektig normalt anses som «nødvendige». Men retten skal utøve en reell kontroll i forhold til salærkravet, herunder om det timeantall og den timepris som avkreves, er «nødvendige».», jf. ot. prp. nr. 51 (2004-2005) på side 447». Ved vurderingen av kravet inngår både timeprisen og

timeantallet, og det er det samlede beløpet som vurderes. I tvister om økonomiske verdier tas det utgangspunkt i tvistegenstandens verdi, jf. HR-2020-1515-U.

Adv. ■■■ har lagt frem en sakskostandsoppgave på 162 258 kroner. Timeprisen er 2 000 kroner og det er medgått 54 timer inkludert hovedforhandling. Retten mener at både timepris og timeantall er på et akseptabelt nivå saken tatt i betraktning. I tillegg kommer rettsgebyret på 5 R, samlet 6 215 kroner. Adv. ■■■ har også krevd dekket kostander forbundet med reise tur/retur Singapore for Christer Johansen som bor i Singapore, og måtte reise til Hamar ifm hovedforhandlingen. Kostnadene forbundet med reise er 21 043 kroner. Saksøker tilkjennes etter dette sakskostnader i henhold til sakkostandsoppgave fremlagt av adv. ■■■.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er presserende arbeidsmengde.

DOMSSLUTNING

1. Årsmøtevedtaket i Sameiet Strandvegen 172/174 datert 20.06.2021, sak 15, som innebærer at adkomst på nordsiden av bygget på eiendommen skal omgjøres til «grøntstruktur» er ugyldig.
2. Sameiet Strandvegen 172/174 pålegges innen 14 dager fra dommens forkynnelse å tilbakeføre grunnen på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune til adkomst foran boligseksjonene.
3. Sameiet Strandvegen 172/174 pålegges innen 14 dager fra dommens forkynnelse å sette opp igjen parkeringskilter på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune.
4. Hs Eie AS dekker kostnadene forbundet med postene 2 og 3 fullt ut alene.
5. Hs Eie AS betaler innen 14 dager fra dommens forkynnelse sakskostnader til [REDACTED] og Norsin Invest AS v/ Christer Johansens kroner 162 258.

Retten hevet

Sara Hjelle Øiestad

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Dokument i samsvar med original
Line Askehagen
Rådgiver

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.