

HAUGESUND

Haraldsgata 90, 3 etg.

KARMØY

Vestre Karmøyveg 319B

ETNE

Sjoarvegen 7

POSTMOTTAKPostboks 548,
5501 Haugesund

27.10.2021

Sameiet Skagen Brygge ESEK

Flathauggata 36
5523 HAUGESUNDSendes via post og via styreleder@skagenbrygge.net

Saksnummer: 20906

Ansvarlig advokat: Thor Harald Eike

ØYVIND NORDAHL - SAMEIET SKAGEN BRYGGE ESEK: INNSIGELSER TIL ÅRSMØTEVEDTAK OG BYGGETILTAK

Vi representerer Øyvind Nordahl, som har kontaktet oss med anmodning om bistand etter mottakelse av protokollen fra årsmøtet for Sameiet Skagen Brygge ESEK den 29. f.m.

Som gjengitt i årsmøtereferatet mener Nordahl at årsmøtets vedtak er ugyldig og at det følgelig må innkalles til nytt årsmøte i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

1. MANGLER VED INNKALLINGEN – UGYLDIG ÅRSMØTEVEDTAK

Som gjengitt i referatets post 1 gjør Nordahl gjeldende at det følger av eierseksjonsloven § 44, 2. ledd, a) og b) at årsmøtet skal behandle styrets eventuelle årsberetning og behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår. Av 3. ledd følger at «årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet». Det samme følger av vedtektenes punkt 7.5.

Det er sikker rett at bestemmelsen i tredje ledd er absolutt og ufravikelig. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes seksjonseierne senest en uke før det ordinære årsmøtet og selv for det tilfelle at vedtektene fastsetter at innkallingen ikke skal være skriftlig, skal disse saksdokumentene sendes til seksjonseierne. Riktignok vil det være tilstrekkelig at dokumentene leveres på dørene til hver enkelt eller legges i postkassene i oppgangen, eventuelt sendes som e-post til seksjonseiere som kommuniserer med styret

på denne måten, men å levere dette til de møtende i årsmøtet vil ikke være lovlig under noen omstendighet.

I nærværende sak hersker det ikke noen uenighet om at denne bestemmelsen ble overtrådt. Tvert imot fremgår det av protokollen post 1 at styret innledet med å beklage at man ikke hadde sendt ut dokumentene i forkant og at disse først ble distribuert til de fremmøtte under årsmøtet. Deretter ble det votert over om dokumentene likevel skulle behandles i møtet, hvor 26 av de 27 møtende (av i alt 70 møteberettigede) stemte for.

Det er åpenbart at ovennevnte representerer en alvorlig saksbehandlingsfeil ved årsmøtets vedtak. Som nevnt er skal-bestemmelsen absolutt, og når det ble avdekket at regnskapene ikke var sendt ut, skulle årsmøtet vært utsatt slik at dokumentene kunne distribueres på lovlig vis.

Brudd på de strenge saksbehandlingsreglene i esekl. § 44, 3. ledd kan åpenbart ikke repareres ved et mindretallsvedtak på årsmøtet, slik det ble forsøkt gjort her. Koreresponderende hersker det ingen tvil om at årsmøtevedtakene med godkjenning av dokumentasjonen er ugyldig. Følgen av dette er at det må innkalles til nytt årsmøte, hvor sakene behandles på ny etter lovlig innkalling.

2. ULOVLIG OPPFØRING AV REDSKAPSBOD MED VEGG I TILKNYTNING TIL NORDAHL'S PARKERINGSPLASSER

Øyvind Nordahl har over lengre tid protestert mot sameiets ønske om å etablere en redskapsbod i arealet mellom hans to parkeringsplasser. På bakgrunn av en henvendelse fra advokat Jens Otto Haugland ble da også arbeidene stanset i påvente av at saken skulle behandles i sameiets årsmøte.

Saken ble etter dette behandlet i årsmøtesakene 13 og 19, hvor det fremkommer av referatet at «*årsmøtet gir enstemmig oppslutning om at sameige kan bygge bod som omsøkt*». Etter hva vi forstår mener man med dette at arbeidene som ble stanset nå kan gjenopptas og fullføres som planlagt.

Nordahl protesterer også på dette.

2.1. Årsmøtevedtaket er ugyldig i sin helhet

Det gjøres gjeldende at de graverende saksbehandlingsfeilene omhandlet i punkt 1 ovenfor medfører at hele årsmøtevedtaket, herunder også punktene 13 og 19, er ugyldig. Konsekvensene av dette er at også disse sakene må behandles på ny i et møte hvor samtlige 70 seksjonseiere får muligheten til å delta.

2.2. Vedtaket er i strid med eierseksjonsloven

- 2.2.1 Nordahl gjør fortsatt gjeldende at så lenge det her er innregulert en handicap-plass, må byggeprosjektet behandles i h.t. esekl. § 49, 2. ledd bokstav a). Dette innebærer at ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet skal behandles på årsmøtet og besluttes med minst 2/3-dels flertall, etter at sameiet er innkalt til nytt møte på lovlig vis.

- 2.2.2. Videre gjør Nordahl fortsatt gjeldende at i hvert fall den ene veggen som er helt eller delvis oppført er satt inn på hans parkeringsplass. Dette gjelder plassen i sør, en plass som allerede i utgangspunktet var i smaleste laget.
- 2.2.3. Hertil anføres at Eidsivating lagmannsrett i dom av 2. juni d.å. (LE-2020-66633) har slått fast at ordinære parkeringsplasser må være minimum 2,7 eller 2,8 meter brede hvor disse tilstøter søyler eller vegger, men minimum 3 meter på endeplasser hvor det ikke er en parkeringslomme. Handicapplaser skal være minimum 4,5 meter brede.

I nærværende sak har Nordahl varslet sameiet om at ingen av hans plasser vil være i samsvar med disse kravene dersom boden oppføres i samsvar planene som ble godkjent på det ugyldige årsmøtet. Bredde inne ved vegg er 291 målt fra bodens veggplate mot betongvegg på ytre parkeringsplass. Målt i forkant av ytre parkeringsplass er bredden 287 cm. Selve boden er 247 cm i bakkant og 255 cm (inkl. plater) i forkant, slik at Nordahls parkeringsplass blir innsnevret med 12 cm.

Nordahl vil selvsagt ikke akseptere at sameiet med dette tar seg til rette og innskrenker hans parkeringsplasser fra dagens lovlige bredder til nye bredder som utvilsomt er ulovlige i h.t. lagmannsrettens ovennevnte premisser.

- 2.2.3. Endelig anføres i tilknytning til samtlige ovennevnte punkter at oppføringen er i strid med esekl. § 40, 2. punktum, som fastsetter 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»*. Når årsmøtets vedtak medfører vesentlige inngrep i de minstemål og det rettsvernet Nordahl er sikret ved ovennevnte bestemmelser, sier det seg selv at vedtaket gir øvrige sameiere en urimelig fordel på hans bekostning, som altså er ulovlig.

På bakgrunn av ovennevnte kreves etter dette at det nå aksepteres at årsmøtevedtaket var ulovlig og at det korresponderende innkalles til et nytt årsmøte for behandling av samtlige saker på ny. Dersom sameiet ikke er villig til å kalle inn til slikt nytt møte, varsles herved at Nordahl vil forfølge saken og få årsmøtevedtaket opphevet som ugyldig ved rettslige skritt, jfr. tvistel. § 5-2. Frist for avklaring settes til 1 -en- uke fra dags dato, hvoretter stevning, evt. forliksklage, vil bli inngitt uten ytterligere varsel.

Samtidig kreves med samme frist at sameiet umiddelbart stanser den rettsstridige oppføringen av bod mellom Nordahls parkeringsplasser og fjerner det som allerede er oppført. Dersom kravet ikke etterkommes, varsles herved at Nordahl vil vurdere å begjære midlertidig forføyning for å få arbeidene stanset inntil saken er behandlet i rettsapparatet. Hertil varsles at han vil inngi stevning eller eventuelt forliksklage for å få gyldigheten av årsmøtevedtaket og rettmessigheten til oppføring av bod avgjort rettslig, jfr. tvistel. § 5-2. I denne forbindelse vil Nordahl også kreve at den ulovlige innsnevringen av parkeringsplassene undergis kommunal lovlighetsoppfølging i h.t. plan- og bygningslova § 32-1, med tilhørende pålegg om retting og stans.

Vi hører gjerne fra dere innen ovennevnte frister idet sameiet nå henstilles om å bringe saken

inn på et riktig spor ved å etterkomme kravene fra Nordahl, fremfor å eksponere sameierne for et meningsløst løp i rettsapparatet som påfører alle sameierne unødvendige kostnader.

Idet vi forstår at advokat Knut Magnus Haavik har bistått sameiet tidligere i saken, kjøpes han inn som direkte mottaker.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS



Thor Harald Eike
Advokat
thor.harald.eike@eurojuris.no

Kopi: Advokat Knut Magnus Haavik via knh@advokatenelhh.no