

Til: Vellenes Fellesorganisasjon v/ Annette Henriksen

Fra: Marianne Lundegaard Bjørnsen

Ansvarlig advokat: Marianne Lundegaard Bjørnsen

Vår ref.: 311607-023\1971929\v1\mabj

Dato: Oslo, 6. april 2018

SAKEN GJELDER: Velforeningsers salg av fellesareal

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Vellenes Fellesorganisasjon (heretter kalt «VFO») har opplevd at flere velforeninger henvender seg til fellesorganisasjonen med spørsmål knyttet til salg av fellesarealer. Etter det opplyste har VFO fått henvendelser både vedrørende salg av fellesarealer til et medlem i den aktuelle velforeningen, men også vedrørende salg av fellesarealer til «utenforstående». På denne bakgrunn har VFO bedt Kluge Advokatfirma om å skrive en generell redegjørelse knyttet til velforeningsers salg av fellesareal.

1.2 Innledende oppsummering

Ved spørsmål om salg av fellesareal er det viktig at den enkelte velforening starter med å undersøke egne vedtekter. Disse kan for det første inneholde regler om hvilket organ som kan beslutte salg av velforeningens arealer. Normalt vil dette falle under generalforsamlingens kompetanse. Vedtektene kan videre inneholde regler om organisering av generalforsamling, om oppmøteprosent for beslutningsdyktighet, om krav til kvalifisert flertall osv. Dersom vedtektene ikke inneholder slike bestemmelser, vil vedtak om salg kunne fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmene. Inntektene ved salget tilfaller velforeningen, og kan ikke fordeles mellom medlemmene. Disse temaene/spørsmålene omtales nærmere i det følgende.

2 SALG AV FELLESAREAL

2.1 Hva er fellesareal?

I tilknytning til boligfelt er det ofte fellesarealer som veier, lekeplasser, parkeringsplasser, rekreasjonsområder som skog og utmark etc. Eierforholdet til slikt fellesareal kan variere, men i dette notatet forutsettes det at det er tale om fellesarealer som eies av den aktuelle velforeningen. Slikt fellesareal vil dermed være tilgjengelig til bruk for velforeningens medlemmer, og det vil være velforeningen som har eiendomsretten til arealet. Dette innebærer at det er velforeningen som har rett til å råde over arealet ved salg, pant etc. samt rett til å hindre andre i å råde over arealet.

2.2 Hvem kan fatte beslutning om salg av fellesareal?

For å svare på spørsmålet om hvordan en konkret velforening kan fatte en beslutning om salg av fellesareal, er det nødvendig først å undersøke denne velforeningens vedtekter. Som utgangspunkt er det

kun det organ som etter vedtektene er kompetent som kan treffe bindende vedtak i en sak.¹ Derfor må det undersøkes hvorvidt vedtektene sier noe om hvilket organ som kan fatte beslutning om salg av areal.

Normalt vil dette falle under generalforsamlingens (årsmøtet) kompetanse, som følge av at generalforsamlingen er velforeningens overordnede organ. Med mindre en velforening i vedtektene har lagt kompetansen til styret eller et annet organ, vil det dermed være generalforsamlingen som kan ta standpunkt til ethvert spørsmål som måtte dukke opp i velforeningen, herunder spørsmål om salg av fellesareal.² Dette gjelder uavhengig av hvorvidt det er tale om salg av arealer til et medlem eller en utenforstående tredjemann.

2.3 Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

2.3.1 Saksbehandling (innkalling)

En velforenings vedtekter kan inneholde krav til organiseringen av den årlige generalforsamlingen, som i så fall skal følges. Selv om vedtektene ikke inneholder slike krav, må det normalt gjelde en regel om å foreta innkalling til ordinær generalforsamling.³ Innkallingen skal inneholde en dagsorden, som viser hvilke saker som skal behandles og eventuelt stemmes over på årsmøtet. Det er derfor viktig at styret på dagsorden inkluderer et punkt om salg av fellesareal, slik at dette er forhåndsvarslet til alle medlemmene.

Slik innkalling må gjøres tidlig nok til at det er praktisk mulig for medlemmene å ta stilling til/gjøre seg opp en mening om punktene som er satt opp på dagsorden, herunder forslaget om salg av fellesareal, samt få til å stille på årsmøtet.

2.3.2 Oppmøte

En velforening kan vedtektsfeste krav til hvor stor andel av medlemmene som må møte på generalforsamlingen for at denne skal kunne fatte vedtak. Her kan det for eksempel bestemmes at minst en tredjedel av medlemmene må være til stede, eller at visse vedtak forutsetter en bestemt oppmøteprosent. Er det ikke inntatt slike bestemmelser i vedtektene, kan det heller ikke kreves en viss oppmøteprosent for at generalforsamlingen skal kunne fatte vedtak.⁴

Det gjelder ingen alminnelig plikt for medlemmer til å møte på en velforenings årsmøter, og i praksis varierer det derfor hvor stor grad av oppmøte velforeningene opplever. Er det ikke fastsatt krav til oppmøteprosent for at generalforsamlingen skal være beslutningsdyktig, vil generalforsamlingen kunne fatte vedtak – også om salg av fellesareal – selv om kun et fåtall medlemmer møter opp.

2.3.3 Avstemming

Med mindre annet er fastsatt i vedtektene vil hvert medlem ha rett til å avgi én stemme.

Den alminnelige hovedregel er at vedtak treffes med alminnelig flertall.⁵ Den enkelte velforening står imidlertid fritt til å vedtektsfeste en annen regel. Så lenge dette ikke er gjort, finnes det ingen generell regel om at visse vedtak krever kvalifisert flertall.

Med mindre velforeningens vedtekter sier noe annet, må derfor vedtak om salg av fellesareal kunne fattes med alminnelig flertall.

¹ Jf. Geir Woxholth; Foreningsrett, s. 250

² Jf. Geir Woxholth; Foreningsrett, s. 256

³ Jf. Geir Woxholth; Foreningsrett, s. 292

⁴ Jf. Geir Woxholth; Foreningsrett, s. 251

⁵ Jf. Geir Woxholth; Foreningsrett, s. 306

2.3.4 Inhabilitet?

Ved salg av areal til et medlem i velforeningen, kan det reises spørsmål ved om det aktuelle medlemmet må være avskåret fra å avgi stemme under generalforsamlingen som følge av inhabilitet. I juridisk teori er det svart nei på dette spørsmålet, og vi viser til Woxholth *Foreningsrett* s. 254-255 der det står følgende:

«Når det gjelder spørsmålet om inhabilitet på generalforsamlingen, må utgangspunktet være at det ikke kan stilles spesielle krav. I mangel av vedtektsbestemmelser med habilitetskrav som uttrykkelig retter seg mot generalforsamlingsvedtak, må regelen være at omstendigheter som f.eks. kan lede til inhabilitet i en styresak, ikke har noen betydning. Prinsipielt må et medlem kunne stemme på seg selv ved valg, mot et forslag om eksklusjon av seg selv i en eksklusjonssak, mot et mistillitsforslag mot et styre han selv er representert mv. Det er heller ingen inhabilitetsgrunn at han har deltatt i forberedelsen av den sak det gjelder på et lavere nivå, f.eks. i styresammenheng. Tilsvarende må man i prinsippet godta at et medlem avgir stemme i en sak hvor han kan ha direkte økonomiske interesser i utfallet, f.eks. hvor det er spørsmål om foreningen skal inngå en kontrakt med ham e.l.» (vår understreking).

2.4 Hvordan overdras fellesarealet?

Dersom fellesarealet er opprettet som en egen matrikel, og dermed har et eget gårds- og bruksnummer, kan eiendommen enkelt overskjøtes til kjøperen. Velforeningen utsteder i så fall skjøtet, som sendes inn til Kartverket for tinglysing. Kjøperen må betale dokumentavgift for ervervet.

Dersom velforeningen kun skal selge en del av et fellesareal, må denne delen fradeles før den kan overskjøtes til kjøperen. Slik fradeling må foretas av plan- og bygningsmyndigheten i kommunen. Hvorvidt velforeningen vil få deletillatelse kan blant annet bero på hvilket arealformål området er avsatt til i reguleringsplan.

2.5 Regulert arealformål

En eventuell reguleringsplan vil legge føringer for hva den nye eieren kan benytte arealet til, og reguleringsformålet endrer seg ikke som følge av en privatrettslig transaksjon. Dersom arealet er regulert til fellesareal for boligene i området, vil også en ny eier av fellesarealet måtte forholde seg til dette arealformålet. Den som erverver arealet vil ha risikoen for å få omregulert arealet, slik at dette kan benyttes som ønsket av ny eier.

2.6 Pris for arealet som skal selges

Det er naturligvis ikke mulig å si noe generelt om verdien av fellesareal som eies av ulike velforeninger i hele landet. Prisen kan blant annet bero på hvor i landet velforeningen befinner seg, størrelsen på arealet, hva slags arealer det er tale om, hva arealet lovlig kan benyttes til iht. en eventuell reguleringsplan, hvor viktig arealet er for velforeningen, samt hvilket behov og hvilken lyst velforeningen har til å selge arealet.

Dersom velforeningen ønsker å selge arealet til et medlem eller en tredjeperson, men man ikke blir enige om kjøpesummen, kan en løsning være å innhente én eller flere verdivurderinger av arealet.

2.7 Velforeningens inntekt ved salget

Inntekten ved salg av fellesareal tilfaller velforeningen som sådan. Et grunnleggende trekk ved en ikke-økonomisk forening er nettopp at medlemmene ikke kan overføre foreningsformuen til seg selv. Medlemmene har ikke adgang til å tildele seg selv «utbytte» fra foreningens midler, og kan heller ikke beslutte å likvidere sammenslutningen og dele dens netto formue.⁶

⁶ Jf. Geir Woxholth; *Foreningsrett*, s. 55-56 og s. 185-186