

OSPELI BORETTSLAG
STYRELEDER TOM ERIK FOSSE
LILLEHATTEN 206
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato: 07.09.2007

GARASJER I OSPELI BORETTSLAG – JURIDISK VURDERING

Jeg viser til oppdrag mottatt her per brev 8. juli 2007 med vedlegg, samt telefonkontakt i forbindelse med saken.

På denne bakgrunn er jeg anmodet om å gi en juridisk vurdering knyttet til garasjesituasjonen i borettslaget, spesielt eierforhold, ansvarsforhold ved vedlikehold/utskiftninger, innskudd mv. I tillegg vil jeg utarbeide et utkast til ny garasjeleieavtale som skal benyttes i laget for å kvalitetssikre forhold vedr. utleie i fremtiden.

Vurderingen gjøres på bakgrunn av mottatte faktiske opplysninger, historiske dokumenter, eventuelle vedtak i laget og gjeldende lovverk.

Faktiske forhold

Jeg er opplyst at borettslaget består av 59 andelsboliger. Antall garasjer er 46 stk., antall biloppstillingsplasser dekker resterende som ikke har tilgang til garasjer. Det betales innskudd for å disponere en garasje. Innskuddets størrelse har variert over tid. Da borettslaget ble bygget, bestemte man seg samtidig for å bygge 18 garasjer. Det ble innbetalt kr. 3.000 fra hver person som ble tildelt garasje.

Senere ble det vedtatt å bygge ytterligere 14 garasjer for å dekke behovet. Man fikk bygget disse rimelig, prisen ble kr. 8.000/stk. Det ble samtidig bestemt at de som hadde fått garasje og betalt inn kr. 3.000 skulle dekke inn ytterligere kr. 5.000 for å komme på samme beløpsmessige nivå som garasjekost. Det ble på borettslagets generalforsamling bestemt at innskuddet skulle oppjusteres med samme prosentsats som boligene, dette prinsippet er i ettertid ikke konsekvent fulgt.

På generalforsamling 8. okt. 1980 ble det bestemt å bygge 8 nye garasjer. Disse ville koste kr. 17.000/stk., med den følge at de som allerede hadde garasje fikk justert opp sine tilskudd tilsvarende. Ved denne anledning ble det altså ikke krevet at de skulle innbetale differansen, men i stedet slik at de fikk utbetalt kr. 17.000 dersom garasjen skiftet leier.

Depositumsbenevnelsen ble opphevet i 1980, da man fant at dette ikke var det riktige uttrykk for et innestående beløp som ble benyttet til å dekke vedlikehold og bygging av nye garasjer. Det er opplyst at borettslaget ikke hadde noen utgifter med bygging/drift av garasjene.

Det ble avholdt ny generalforsamling i borettslaget i rundt år 2000 der det ble vedtatt å bygge nye 6 garasjer for å dekke behovet. Disse ble noe dyrere enn tidligere, og borettslaget "subsidierte"

disse garasjene litt. De tidligere leietakerne fikk sine innskudd justert opp til ca. kr. 25.000, slik at dette var beløpet de nå fikk utbetalt hvis de sa opp garasjen. ^{bygger fellesskap}

Deretter ble innskuddet justert opp til kr. 30.000, nok en gang ved at man fikk en "verdistigning" dersom man trakk seg ut.

I 2005 ble det på borettslagets generalforsamling bestemt å la innskuddet justeres med konsumprisindeksen. Inneværende år skal visstnok beløpet være ca. kr. 31.000.

I regnskapet for 2006 er det som garasjeinnskudd ført kr. 536.000 under langsiktig gjeld. I samme regnskap er det utgiftsført kr. 9.299 og kr. 49.876 under drift/vedlikehold av garasjer.

Borettslaverne som disponerer garasje betaler et leietillegg som ikke legges til nettoleien (felleskostnadene) i laget.

Hver garasje har egen strømmåler, og det foretas avregning. Det er eget garasjestyre (eller utvalg). Overskuddet fra leietillegget går inn i et garasjefond. Det føres et eget garasjeregnskap (eg. en noteopplysning) med oversikt over inntekts- og utgiftsforhold i knyttet til dette.

I brevet opplyses det at praksis har vært at den som disponerer garasje også står for det praktiske vedlikehold, samt utskiftning av garasjeport og lås dersom den er utslitt/ødelagt. Det opplyses at nye beboere har stilt spørsmål om denne ordningen er i tråd med loven.

Garasje tildeles etter ansiennitet, hvor ansienniteten beregnes etter når man satte seg på venteliste, ikke etter hvor lenge man har vært andelseier i borettslaget.

Juridiske forhold

i. Overdragelse/omsetning/innløsning

Garasjene er *ikke* organisert som eget selskap med eget organisasjonsnummer. Det foreligger *ikke* egne vedtekter. Det er *ikke* opprettet eget andelslag, der man kjøper andeler til garasjene (omsettelige). Dette til tross for et betydelig innskuddsbeløp, og til tross for at leiekontrakten innledningsvis lyder "*Ved omsetning av garasjen skal den maksimale overdragelsespris fastsettes av generalforsamlingen*".

Borettslaget er eier av grunn og bygningsmasse i laget. Den enkelte andelseier har en eksklusiv boretts til sin bolig og eksklusiv bruksrett til medfølgende boder, terrasse, hageflekk etc. Dette hører til bruksenheten som vedkommende eier. Videre har andelseieren bruksrett til fellesarealer på linje med de øvrige andelseierne. Garasjene hører ikke med til bruksenheten, men 46 andelseiere har i kraft av ansiennitetsprinsippet fått eksklusiv rett til å leie garasje på bestemte vilkår som fremgår av leieavtalen.

Selv om man i ny borettslagslov har erstattet leieretten med en boretts, og ikke lenger opererer med en husleieavtale, så dreier det seg her om garasjeleie som ikke må sammenblandes med boretten. Den eksklusive bruksretten til garasje er et leieforhold og må benevnes deretter.

Leieforholdet til garasjene reguleres av bestemmelsene i leiekontrakten, supplert med bestemmelsene lov 26. mars 1999 nr. 17 (husleieloven). I tillegg henviser leiekontrakten til generalforsamlingens kompetanse, slik at dette organ gis rett til å bestemme hvilken pris som skal gjelde ved omsetning av garasjene.

Det følger av husleiel § 1-1 første ledd: *"Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag"*. Husrom i lovens forstand er bolig, lokale eller for eksempel garasje. Bestemmelser om fravikelighet fremgår av husleiel § 1-2, på den måten at borettslaget har anledning til å avtale visse bestemmelser i kontrakten som fraviker husleielovens bestemmelser, såfremt disse ikke strider mot andre rimelighetsstandarder. Blant de bestemmelser som kan fravikes, er plikten til vedlikehold og bestemmelser om overføring av rettigheter/plikter etter kontrakten ved personsifte.

Retten til å leie garasje er som utgangspunkt personlig og ikke fritt omsettelig. Det følger av husleiel § 8-1: *"Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse"*.

Retten til å overdra kontrakten er svært begrenset, det følger av avtalen at leieretten til garasjen kun kan følge boligen dersom boligen overtas av nærstående. Det følger også av kontrakten at fremleie/utlån ikke er lovlig uten styrets samtykke. Utover dette sier leiekontrakten intet om overdragelse av kontraktens rettigheter og plikter, og da må hovedregelen i husleiel § 8-1 komme til anvendelse. Annen overdragelse beror på styrets samtykke.

Det antas at uttrykket omsetning i leiekontrakten må forstås som innløsning, slik at eventuell oppsigelse med påfølgende overlevering av garasjen til borettslaget eller nærstående medfører at leieren skal motta et beløp som fastsettes av generalforsamlingen.

Ordlyden i kontrakten er således misvisende, da selve garasjene ikke er fritt omsettelige. Det fremgår av leiekontrakten at *"Dersom leieforholdet for boligen opphører, vil også leieforholdet for garasjen opphøre"*. Garasjen følger mao. ikke boligen ved salg (bortsett fra ved overdragelse til "nær slektning" – i disse tilfeller vil retten til å leie garasjen overtas av denne).

Både i regnskapet og i leieavtalen brukes uttrykket innskudd om beløpet som er satt inn og som skal gi rett til garasjeleie. Imidlertid utbetales innskuddet, samt eventuell stigning (fastsatt av generalforsamlingen) ved avslutning av leieforholdet. Forholdet kan ligne på innskuddet i såkalte obligasjonsleiligheter, men i motsetning til sistnevnte, vil man her ikke ha noen ekstra leiebeskyttelse all den tid forholdet er oppsigelig og med svært begrensede muligheter til å overdra leieretten. Innbetalingen har også likhet med depositum, jf husleiel § 3-5, imidlertid har man ikke fulgt vilkårene for innbetaling av depositum, og som nevnt over kan man godskrives for et større beløp enn man betalte inn dersom man sier opp avtalen.

Konklusjonen etter dette er at garasjen ikke er omsettelig (med unntak til nærstående), men at gjeldende generalforsamlingsvedtak gir rett til å innløse leieavtalen til bestemt sum til person med lengst ansiennitet.

ii. Borettslagets adgang til å leie ut garasjer

Selv om garasjene ikke hører til bruksenheten, men er underlagt borettslagets fellesareal, har man gitt enkelte andelseiere eksklusiv bruksrett til garasjene på bestemte vilkår i leiekontrakt. Loven ikke er til hinder for at borettslaget inngår særskilte avtaler med en eller flere andelseiere om disponering/eksklusiv bruksrett til et fellesareal. Vilkåret er at avtalen må være **midlertidig** og det aktuelle arealet må klart defineres. Dette kan fremgå av avtalen, enten ved at avtalen er begrenset i tid, eller ved at man har avtalt oppsigelse. Man må også kunne avtale et vederlag for bruken, mot at andelseier tar kostnader og ansvar med vedlikehold/utskiftning. Denne mulighet er kommet særskilt til uttrykk i eierseksjonsloven § 19 (5) for eierseksjoner, borettslagsloven har ikke en slik eksplisitt bestemmelse. Det samme må imidlertid gjelde. Jeg finner også støtte for dette i vedtektene punkt 5-1 (8), der det fremgår at avtaler om vedlikehold mv. som er inngått mellom laget og en/flere bestemte andelseiere, skal videreføres inntil annet avtales.

Slik avtale om rett til eksklusivt å disponere garasjer er inngått mellom laget og 46 andelseiere. Arealet er klart definert (garasjene er nummererte), avtalen er oppsigelig og det er avtalt vederlag for bruken (leietillegg) mot at andelseier tar vedlikeholds/utskiftningskostnadene. Innskuddet er ikke kjøpesum, vederlag for overdragelse av eierrett.

Som følge av dette er det også anledning til å avtale slik eksklusiv bruksrett til avgrenset del av fellesareale, uten at alle får samme rettighet. Det er anerkjent praksis at man ordner tildeling etter ansiennitet, slik tilfellet er i Ospeli.

Det neste spørsmål er om slike avtaler må bestemmes av generalforsamlingen, og evt. med hvilket flertall beslutningen skal tas. Det følger av brl § 8-9 nr 5 at: *"Styret kan ikke utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning"*.

Å inngå en leieavtale er en rettslig disposisjon. Det er imidlertid ikke klart at dette går ut over vanlig forvaltning, da det er en etablert praksis i laget at styret håndterer tildeling av plasser etter ansiennitet. Jeg er kommet til at tildeling av garasjer og inngåelse av nye avtaler ikke går ut over vanlig forvaltning, jf brl § 8-9 nr. 5. Det betyr etter min vurdering at styret har kompetanse til å tegne slike avtaler med andelseierne, etter ansiennitetsprinsippet.

Så er spørsmålet om slike leieavtaler må stå i borettslagets vedtekter, slik eierseksjonsloven § 19 (5) foreskriver i eierseksjonssameier. Dette er uklart, men jeg mener at vedtektene bør endres slik at det fremgår at borettslagets styre administrerer utleie av garasjer etter ansiennitet, for eksempel på denne måte:

"Styret har rett til å inngå avtale med andelseier om å gi denne eksklusiv midlertidig bruksrett til bestemt garasje. Garasje skal tildeles etter ansiennitet på venteliste." De nærmere vilkår defineres i egen avtale mellom borettslag og andelseier.

iii. Vedlikehold/utskiftning

Det følger av husleiel § 5-3 at: *"Er ikke annet avtalt, plikter utleieren (borettslaget, red. anm.) i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kap. 2"*. Videre uttales i annet ledd: *"Er ikke annet avtalt, plikter leieren (andelseier, red. anm.) å vedlikeholde dørlåser(..).. inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren (borettslaget, red. anm.) hvis ikke annet er avtalt"*.

Det fremgår av leiekontrakten at leieren er ansvarlig for renhold, skader som han/hun eventuelt måtte påføre garasjen og at lås er i orden. Videre fremgår det at det ytre vedlikehold påhviler borettslaget, men at vedlikehold av garasjeport m/beslag og lås påhviler leieren.

Den særskilte bestemmelse i leiekontrakten om leietakers vedlikeholdsansvar for garasjeport er gyldig avtalt mellom partene.

Etter loven er det borettslaget som har ansvaret for øvrig vedlikehold av garasjene, og utskiftning av defekte garasjedører/låser. Jeg har oppfattet at man i Ospeli i stedet har funnet det mest praktisk å la leietaker bære ansvaret også med utskiftning av defekte garasjedører/låser.

Det er reist spørsmål om dagens praksis er lovlig. Selv om praksisen bryter med bestemmelsen i husleiel § 5-3 annet ledd og det heller ikke er avtalt et særskilt utskiftningsansvar hos andelseier

på dette punkt i kontrakten, må man kunne vektlegge den betydelige praksis i laget over tid og som plasserer dette ansvaret hos andelseier. Især må dette gjelde dersom utskiftningen skyldes manglende vedlikehold fra leietakers side. Men da leiekontrakten ikke eksplisitt regulerer noe om ansvaret for utskiftning av garasjeport med lås, er det ikke åpenbart at denne plikten hviler på leietaker. Jeg tør derfor anbefale at dette ansvaret nedfelles i ny leiekontrakt, dersom borettslaget ønsker å fortsette med denne ordningen.

Regnskapsmessige forhold

Når man etablerer garasjer for utleie i et borettslag, er den mest praktiske løsningen å finansiere byggingen over borettslagets drift, administrert ved utleie etter ansiennitet til andelseiere i laget, hvorpå disse betaler et leietillegg som kreves inn samtidig med felleskostnadene. Leietillegget bør rimeligvis gjenspeile løpende driftkostnader for garasjene.

I Ospeli har leietagere til garasjer betalt innskudd for å finansiere oppføringen av garasjene. Utfordringen knyttet til dette er å fastslå hva den enkelte leietager skal ha tilbakebetalt når leieretten omsettes.

I Ospeli har man tilsynelatende løst dette ved å la generalforsamlingen bestemme hvilket beløp som skal betales tilbake dersom man innløser garasjen, for tiden mer enn kr. 30.000,- indeksregulert. Beløpet står i betydelig misforhold til det som er betalt inn av den enkelte. Dersom det ikke var interessenter på venteliste for garasje, og garasjeeierne ikke lenger ønsket å disponere garasje, kunne man risikere en betydelig regnskapsmessig underdekning ved å følge dette generalforsamlingsvedtaket. Denne underdekning må fellesskapet betale, også de som ikke har disponert garasje, og dette er utvilsomt en uheldig løsning. I tillegg kreves det at styret til enhver tid holder oversikt over den årlige konsumprisindeksen, og skaper klarhet over hvilket beløp som skal betales i innskudd.

En løsning kunne vært at nåværende leietagere fikk utbetalt samme beløp som man hadde betalt i innskudd ved opphør av leieforholdet. Man ville da ikke få utbetalt noen gevinst, men samtidig mener jeg at det ikke er riktig å la dette innskuddsbeløpet følge rene markedsmessige prinsipper. Årsaken er at tilgangen til garasjer ikke styres av fritt marked, men etter ansiennitetsregler. Det er ikke åpent for alle å "by" på garasjene.

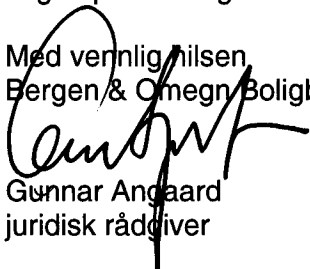
På den annen side skulle man i stedet hatt avkastning på innskuddet som i depositumsforhold (renter).

For å rydde opp i dette forholdet, er etter mitt skjønn den mest hensiktsmessige løsning at generalforsamlingen fraviker nåværende ordning, og bestemmer at den som disponerer garasje i dag skal få utbetalt sitt opprinnelige innbetalte innskudd, dvs. uten noen form for avkastning. Som forretningsfører er vi pålagt å ha oversikt over bokføringer 10 år tilbake i tid, noe som betyr at eldre forhold må styret gi informasjon om (hvor stort beløp den enkelte har betalt). Vedkommende leietaker beholder sin garasje, men skyter inn et mindre depositumsbeløp for å disponere garasjen videre. Renter på depositum må bokføres og avregnes årlig mot kontobilag. På denne måten nullstilles utleieforholdet, og bokført samlet innskudd på kr. 536.000,- gjøres opp, men det vil også måtte påregnes et bokført tap som må dekkes av fellesmidlene, evt. ved opptak av lån. Tapet vil uansett bli mindre enn dersom borettslaget utbetalte ca. kr. 30.000 til samtlige leietakere (sistnevnte tilfelle vil medføre at borettslaget må kostnadsføre mer enn kr. 800.000 i tap).

Dersom styret har spørsmål eller kommentarer, ber jeg vennligst om tilbakemelding. Jeg ^{bygger fellesskap} bistår gjerne med utforming av forslag til generalforsamling som bygger på ny løsning. Likeledes vil jeg bistå med utforming av utkast til ny leiekontrakt, og vil komme tilbake til saken på dette punkt.

Jeg håper dette gav en tilfredsstillende redegjørelse i saken.

Med vennlig hilsen
Bergen & Omegn Boligbyggelag



Gunnar Angaard
juridisk rådgiver