

I etterkant av årsmøtet for Eiksmarka tomtesameie i mars 2023 (som ble utsatt) har vi fått vår advokat til å forfatte et notat om prosessen rundt vedtektsendringer. Sak om vedtektsendring er trukket på det utsatte årsmøtet, men styret fant det passende å redegjøre for prosessen uansett. Iver Skrefsrud, styreleder.

## **NOTAT – EIKSMARKA TOMTESAMEIE – VEDTEKTSENDRINGER - TINGRETTENS GODKJENNING**

22.08.23

Vår ref. 6364

Ansvarlig partner: Ole Per Solum

### **1 Kommentar til Tomtesameiets vedtekter pkt 11 - vedtektsendringer**

Tomtesameiets vedtekter har en bestemmelse i pkt 11 om at alle vedtektsendringer først skal vedtas på to på hverandre påfølgende ordinære sameiemøter, og at endringene deretter skal godkjennes av tingretten.

Fra sameiets vedtekter:

#### *11. Vedtekter*

*Endring av vedtektene må for å være gyldige vedtas med minst to tredjedels flertall av de fremmøtte sameierne på to på hverandre følgende ordinære sameiemøter. Endrede vedtekter må godkjennes av tingretten. Ved avstemming om endring av vedtektene telles stemmene etter eierandel.*

Krav om tingrettens godkjenning av vedtektene antas å referer seg til muligheten som finnes i sameieloven, ref sml § 6. Denne bestemmelsen er imidlertid forbeholdt tilfeller der vedtektene i et sameie endres ved flertallsvedtak. Bestemmelsen er gitt for å verne mindretallet og skal hindre at flertallet treffer bestemmelser i strid med sameielovens regler, herunder bestemmelser om bruk av sameiejenstanden og kostnadsfordelingen.

Selv om ordlyden i vedtektenes paragraf 11 ikke skiller mellom flertallsvedtak og enstemmige vedtak, må de leses slik at det kun er ved flertallsvedtak at rettens godkjenning skal innhentes. Dialog med tingretten har bekreftet dette da tingretten ikke vil ta stilling til vedtektsendringer der det foreligger enstemmighet.

Dersom vedtektene er endret ved flertallsvedtak, skal imidlertid sak saksdokumenter og vedtak legges frem for tingretten til godkjenning. Tingretten vil be om redegjørelse for hva uenigheten består i, og den vil kontakte den/ de som har stemt mot vedtaket for å verifisere uenigheten.

På bakgrunn av dette vil tingretten vurdere om vedtektsendringen bryter med noen av de prinsippene som den, i henhold til sameieloven, skal vurdere i saker om gyldigheten av vedtektsendringer, og konkludere med hvorvidt vedtektsendringene er i strid med disse.

Basert på dette kan det ved flertallsvedtak være fornuftig å referatføre årsaken til uenigheten, med tanke på at det kan være ett år til saken skal oversendes tingretten til vurdering og det ofte er vanskelig å rekapitulere denne typen argumentasjon i ettertid.

Det anbefales også at informasjon om denne praksisen sirkuleres i forkant av behandlingen av alle saker som gjelder vedtektsendringer slik at sameierne er forberedt og kjent med Tomtesameiets prosess rundt vedtektsendringer.

Med vennlig hilsen

Jon Sjøland

Advokat  
js@sgb.no

+47 932 17 488