

BURKELAND, LÅNG & CO

ADVOKATFELLELESSKAP MNA

I kontorfellesskap:

Advokat Torstein Burkeland (H)

tb@blco.no

Advokat Espen Lång

el@blco.no

Advokat Kirsti Haltbrekken Burkeland

khh@blco.no

Advokat Pernille Unhjem

pu@blco.no

Eiksmarka Garasjer AS

v/styrets leder Truls Gulbrandsen

Sendt kun pr. e-post

Oslo, 6. mai 2024

Vår ref.: TB 2392

Vurdering vedrørende garasjene.

Det vises til oversendelse og møte i forbindelse med garasjene. Iht. avtale har vi i det understående foretatt en vurdering vedrørende følgende problemstillinger:

- 1. Hva er voteringskravene i Eiksmarka Garasjer AS («EG») for å beslutte ombytting av garasjetomtene til garasjeplasser?*
- 2. Hva vil voteringsreglene hos aksjonærene være?*
- 3. Hvilke voteringsregler vil gjelde ved krav om kapitalforhøyelse for å bygge nye garasjer?*

1. KORT OM FORUTSETNINGER OG AVGRENSNING

Vi baserer vår vurdering på de oversendte dokumentene. Herunder de aktuelle vedtektene for EG. I forbindelse med vurderinger av så vidt langvarige eierforhold og aksjonærforhold, vil en måtte ta forbehold om at vurderingen er basert på de tilgjengelige opplysningene. Det kan således foreligge andre avtaler, servitutter, hevd etc. som kan påvirke understående vurdering.

Vurderingen må derfor i første omgang ses på som en foreløpig vurdering.

Likeledes gjøres særskilt oppmerksom på at vurderingen innebærer avgrensninger i forhold til relevante tema. Disse avgrensningene er gjort i overensstemmelse med klient.

For ordens skyld fremheves vår habilitet. Vi kan ikke se at det foreligger forhold som skulle tilsi at vi kan være inhabile i relasjon til nærværende vurdering.

2. KORT OM BAKGRUNN

Eiksmarka Garasjer AS eier gnr. 34 bnr. 252 (ca. 3766 m²) og gnr. 34 bnr. 254 (ca. 1420 m²) i Bærum.

Arealet er bebygget med garasjer og i alt 65 garasjeplasser.

Vi oppfatter at garasjene er vedlikeholdt, men av eldre dato. Vi er ikke kjent med årstall for oppføringen, men noterer at det ikke ligger noen byggesak tilgjengelig i kommunens digitale innsynsløsning.

Så vidt opplyst er garasjene oppført i eldre tid og følger ikke dagens standarder mht. størrelse.

EG skal være presentert et tilbud som innebærer utbygging på arealene. Herunder med underjordisk garasjeplass for samtlige aksjonærer, med et leilighetsbygg i tre etasjer over.

3. HVILKE VOTERINGSREGLER GJELDER FOR Å BESLUTTE OMBYTTING AV GARASJEPLASSER I EG?

EG er et aksjeselskap. Det er derfor aksjelovens regler som regulerer spørsmålet.

I henhold til aksjeloven § 5-17, er hovedregelen at generalforsamlingen krever simpelt flertall for å fatte en beslutning. Dvs. et flertall på 51 %.

Dette gjelder alle beslutninger, så fremt ikke annet er særskilt bestemt (i lov eller vedtekter).

Eierskapet til aksjen innebærer rett til garasjeplass.

Forslaget innebærer også i praksis rett til garasjeplass. Dog i en noe annen form enn tidligere. Forslaget innebærer så vidt vi forstår, en ombygging fra lukket plass på gateplan, til åpent, underjordisk anlegg.

Spørsmålet er derfor om slik ombygging krever strengere voteringskrav enn simpelt flertall.

Beslutninger som krever kvalifisert flertall, dvs. to tredjedels flertall, er uttømmende opplistet i asl. § 5-19.

Tema som krever kvalifisert flertall er beslutninger som innskrenker aksjonærenes rett til utbytte, og de som innskrenker en rett til å fritt selge aksjer.

Ingen av de to fremstår som aktuelle i nærværende tilfelle.

Beslutninger som krever enstemmighet, er angitt i asl. § 5-20. Temaene er listet opp, og inntas for ordens skyld:

- 1. at aksjeeiernes forpliktelser i forhold til selskapet økes;*
- 2. at det i et selskap skal innføres andre begrensninger i adgangen til å overdra eller erverve aksjer enn slike begrensninger som er nevnt i § 5-19 annet ledd;*
- 3. at aksjer kan være gjenstand for tvungen innløsning;*
- 4. at rettsforholdet mellom tidligere likestilte aksjer endres;*
- 5. at aksjeeiernes rett til utbytte eller til selskapets formue reduseres ved bestemmelse som nevnt i § 2-2 annet ledd*

Som dere sikkert ser, er det heller ingen av disse temaene som er aktuelle. Det er for eksempel ingen forpliktelser som økes, det innføres ingen endringer i muligheten for å selge aksjer, innløsning eller motta å utbytte.

Dermed må en her falle tilbake på hovedregelen. Det innebærer at vedtaket om å beslutte ombytting, krever simpelt flertall.

For ordens skyld tillegges at konklusjonen formelt sett, virker å være den samme etter sameieloven.

Selv om dette formelt er et aksjeselskap, minner det jo meget om et sameie.

Etter sameieloven § 4 kan flertallet gjøre vedtak om salg, så fremt det ikke er salg av noe en sameier trenger for å utnytte sin andel.

Ettersom antall garasjeplasser består, gjelder ikke dette salget noe en sameier behøver. De trenger ikke formelt eierskap til tomtegrunnen for å utøve parkering i garasje.

Dette underbygger ovenstående konklusjon, om at beslutningen fattes med simpelt flertall i aksjeselskapet.

4. HVA VIL VÆRE VOTERINGSREGLENE HOS AKSJONÆRENE SOM ER BOLIGSELSKAPER?

4.1. Innledning

Vi har allerede drøftet spørsmålet om hvilke voteringsregler som gjelder internt i aksjeselskapet.

En stor andel av aksjonærene er sameier. Vi vurderer derfor også hvilke voteringsregler som gjelder internt hos de enkelte aksjonærene. Dette har avgjørende betydning for hva den enkelte aksjonær konkret kan stemme.

4.2. EBS Garasjelag

EBS Garasjelag er et samvirkeforetak.

Slike samvirkeforetak reguleres av samvirkeoven av 2007. Voteringsregler følger av lovens kapittel 5, V.

Hovedregelen om votering følger av samvirkeoven § 53. Beslutninger krever flertall, såfremt ikke annet fremgår av lov eller vedtekter.

Loven er for øvrig knapp. Lovgiver har i stor grad overgitt myndighet til samvirkeforetakets vedtekter.

Det betyr at dette samvirkeforetaket kan ha avvikende voteringsregler. Vi har imidlertid ikke fått oss forelagt disse.

Såfremt vedtektene ikke har avvikende regler relevant for dette tilfellet, fattes vedtak om hva samvirkeforetaket skal stemme (for / mot ombygging) ved simpelt flertall.

4.3. Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56

Vi legger til grunn at dette formelt er Eierseksjonssameiet Eiksveien 50-52-54-56, org. nr. 971 277 653.

Dermed er det Eierseksjonsloven som regulerer voteringsreglene.

Bestemmelsene om votering følger i all hovedsak av lovens § 49.

Vi påpeker allerede innledningsvis at vedtektene kan ha avvikende voteringsregler. Det kan imidlertid ikke vedtektsfestes strengere voteringsregler enn loven foreskriver, jf. eiersl. § 49 første ledd.

Styret tar hånd om det som kategoriseres som «vanlig forvaltning og vedlikehold». Begrepet er vidt og ment å ramme et bredt spekter av oppgaver. Etter en gjennomgang av forarbeider og rettspraksis, kan vi ikke se at nærværende spørsmål har vært gjenstand for avklaring.

Øvrige voteringsregler kan imidlertid gi svar på om dette er en oppgave av «vanlig forvaltning» som tilligger styret.

Etter eiersl. § 49 første ledd, er hovedregelen at beslutninger tas med simpelt flertall. Dvs. med minst halvparten av stemmene. Dog følger visse unntak.

Blant beslutninger som krever to tredjedels flertall, er iht. § 49 første ledd, bokstav c, beslutninger om:

«salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.»

Lovens forarbeider beskriver bestemmelsen slik:

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom enn kjøp, salg og leie/utleie krever samtykke fra årsmøtet hvis disposisjonen går ut over vanlig forvaltning. Fast eiendom omfatter både fellesarealer, utearealer, bruksenheter og andre arealer som seksjonseierne eier i felleskap. Typisk vil det å pantsette fast eiendom omfattes. Det samme gjelder beslutning om å gi varige adkomstretter over fellesarealet.

Nærværende beslutning gjelder ikke sameiets egen eiendom. Vi kan derfor ikke se at bestemmelsen kommer til anvendelse.

Gjenstående spørsmål er om beslutningen tas av styret, eller ved simpelt flertall fra generalforsamlingen.

I nærværende sak skal det ikke betales noe. Det må i utgangspunktet tale for at dette er en styreoppgave.

Dog er det litt uvanlig at sameier eier aksjer på denne måten. Det illustreres også ved at det ikke finnes praksis for en konklusjon i den ene eller andre retningen.

Vår anbefaling er at styret forelegger saken for generalforsamlingen, som fatter beslutning med simpelt flertall. På den måten kan sameierne få sagt sitt, og en slipper eventuelle spørsmål i ettertid.

4.3. Eiksbo sameie

Det fremgår ingen sameier med dette navnet i offentlige register. Vi legger derfor til grunn at dette er Eiksbo boligsameie, org. nr. 975 433 951.

Eiksbo boligsameie er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2), etter eierseksjonsloven.

4.4. Sameiet Eika-Tre

Vi legger til grunn at dette formelt er Boligsameiet Eika-Tre, org. nr. 975 827 380.

Boligsameiet Eika-Tre er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2).

4.5. Boligsameiet Knausen

Vi legger til grunn at dette formelt er Knausen Boligsameie, org. nr. 971 258 861.

Knausen Boligsameie er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2).

4.6. Sameiet Eiksveien 67/69

Vi legger til grunn at dette formelt er Boligsameiet Eiksveien 67/69, org. nr. 980 961 214.

Boligsameiet Eiksveien 67/69 er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2).

4.7. Realistenes sameie

Vi legger til grunn at dette formelt er Realistenes Boligsameie II, org. nr. 895 707 252.

Realistenes Boligsameie II er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2).

4.8. Sameiet Eiksveien 74

Sameiet Eiksveien 74 har org. nr. 996 214 761.

Sameiet Eiksveien 74 er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2).

4.9. Sameiet Eika-To

Vi legger til grunn at dette formelt er Eierseksjonssameiet Eika To, org. nr. 985 055 076.

Dette er et eierseksjonssameie. Voteringsreglene er de samme som for Sameierne Eiksveien 50/52 – 54/56 (inntatt over i punkt 4.2).

4.10. AS Butikk-Eika

Vi legger til grunn at dette formelt er Aksjeselskapet Butikk-Eika, org. nr. 956 555 450.

Aksjeselskapet Butikk-Eika er et aksjeselskap. Voteringsreglene er derfor de samme som for EG.

Det vises derfor tilbake til vurderingen i punkt 3, som innebærer at beslutning om hva aksjeselskapet skal stemme, fattes med simpelt flertall.

4.11. Resterende privatpersoner

Vi noterer at det også er flere aksjonærer som er privatpersoner. For disse er voteringen enklere. De stemmer for den beslutningen de ønsker.

5. VOTERINGSREGLER FOR KAPITALFORHØYELSE

En kapitalforhøyelse krever i utgangspunktet kun en beslutning fra generalforsamlingen med simpelt flertall. Det følger av asl. § 5-17.

Selve kapitalforhøyelsen krever imidlertid også endring av vedtektene.

Voteringsregler for vedtektsendringer er gitt egne regler i asl. § 5-18.

Vedtektsendring besluttet med to tredjedels flertall (66,6 %). Det kreves to tredjedels flertall både av de avgitte stemmene og av aksjekapitalen som er representert ved generalforsamlingen/avstemmingen.

I praksis kreves derfor to tredjedels flertall av både avgitte stemmer og tilhørende aksjekapital for beslutning om kapitalforhøyelse.

Med vennlig hilsen

<elektronisk signert>

Torstein Burkeland
Advokat (H)