

---

# FORDELING AV FELLESKOSTNADER I ENGLEGÅRDEN

---

## Informasjon til seksjonseiere i Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

### Bakgrunn

Det ble i etterkant av låneopptak 2019 avdekket at fordelingsbrøken i Englegården ikke har blitt oppdatert når tre fellesarealer tidligere har blitt solgt og innlemmet i eksisterende seksjoner. Det ble samtidig avdekket at husleie for disse tidligere fellesarealene ble fakturert som «leie», og at disse kostnadene ikke har blitt justert på samme måte som husleien for øvrig.

Det har vært lite dokumentasjon om salgene og OBOS har ikke kunnet dokumentere hvordan felleskostnadene har blitt beregnet. Styret har fra 2019 jobbet aktivt med å kartlegge og rydde opp, først med korrigerende kapitalinnkreving, så med kostnadsfordeling.

De tre solgte arealene vil bli seksjonert i samråd med de tre seksjonseierne det gjelder og tinglyst brøk blir oppdatert med tilleggsareal for disse seksjonene.

### Problem

I forbindelse med overnevnte avklaring, ble det klart at fordeling av felleskostnadene avviker fra tinglyst brøk.

Vedtektene sa fra tidligere at fellesutgiftene skulle fordeles «etter størrelsen på leilighetene (boligareal)», men definisjonen på boligareal var ikke klar. For å avdekke bakgrunnen, har vi fått tegnet opp eiendommen og beregnet arealer ut ifra dette. Det finnes to definisjoner av boligareal, brukt på ulike tider i historien. Dette er BTA og BRA (se vedlegg 4 for eksempel). Nåværende felleskostnader er fordelt ganske likt som BRA, men brøken er nesten lik som BTA.

I Årsmøtet i april 2021 vedtektsfestet vi «BRA» som definisjon på «boligareal», fordi dette liknet mest på daværende fordeling og fordi dette virker mest rettferdig og mest logisk. Styret mener fremdeles dette er det beste for sameiet, nærmest det vi har i dag og det mest rettferdige.

I etterkant av dette har vi jobbet med å kartlegge fakta og muligheter, samt hvilke juridiske og økonomiske konsekvenser de ulike vil ha for sameiet. Vi har fått bekreftet at nåværende fordeling ikke er i henhold til lov, og at vi ikke har mulighet til å fordele etter noe annet enn brøken, uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### Løsning

Styret vil foreslå å innføre BRA som grunnlag for fordeling. Dersom ikke 100% av seksjonseierne tilslutter seg dette, blir ny fordeling etter tinglyst brøk. Dette blir fremmet som en egen sak på førstkommende årsmøte.

Styret foreslår å gjøre endringer i felleskostnadene fra og med 1. juni 2022.

### Gjennomgang i beboermøte 21. april i forkant av årsmøte

Styret inviterer til beboermøte torsdag 21. april for å gjennomgå denne saken i forkant av årsmøte. Det blir også mulighet til å diskutere andre saker.

## Vedlegg1 – Estimat for ny kostnadsfordeling

Utdrag fra seksjonslisten, med dagens felleskostnader, brøker, og felleskostnader dersom de fordeles etter henholdsvis tinglyst brøk, eller BRA.

Hus	Kommentar	Etg	Seksi	Tilstand 2022.01. Dagens fellesk	Brøker			Nye felleskost etter brøk		Nye felleskost etter BRA	
					Tinglyst brøk	Estimert BRA	Estimert BTA	Ny tot	Diff	Ny tot	Diff
H0101		1.etg	7	3339	44	37,72	45,4	2 249	-1 090	2 526	-813
H0103		1.etg	35	2936	46	42,11	50,73	2 351	-585	2 780	-156
H0103		1.etg	88	4216	73	68,58	77,62	3 731	-485	4 310	94
H0203		2.etg	91	4216	73	68,58	77,62	3 731	-485	4 310	94
H0101		1.etg	86	3832	66	59,53	68,02	3 374	-458	3 787	-45
H0201		2.etg	89	3832	66	59,53	68,02	3 374	-458	3 787	-45
H0303		3.etg	94	4236	74	68,58	77,63	3 782	-454	4 310	74
H0102		1.etg	16	4122	72	65,39	74,44	3 680	-442	4 125	3
H0202		2.etg	19	4122	72	65,39	74,44	3 680	-442	4 125	3
H0302		3.etg	22	4117	72	65,39	75,36	3 680	-437	4 125	8
H0301		3.etg	92	3832	67	59,53	68,02	3 425	-407	3 787	-45
H0201		2.etg	67	4876	88	79,29	89,36	4 498	-378	4 929	53
H0102		1.etg	26	2762	47	40,68	47,77	2 402	-360	2 697	-65
H0301		3.etg	71	4876	89	79,29	89,4	4 549	-327	4 929	53
H0101		1.etg	25	2356	40	33,08	39,9	2 045	-311	2 258	-98
H0302		3.etg	51	2647	46	38,96	44,3	2 351	-296	2 598	-49
H0202		2.etg	81	2647	46	38,08	43,86	2 351	-296	2 547	-100
H0202		2.etg	48	2644	46	38,96	44,3	2 351	-293	2 598	-46
H0201		2.etg	38	3767	68	59,08	67,62	3 476	-291	3 761	-6
H0102		1.etg	87	4777	88	80,21	90,83	4 498	-279	4 982	205
H0202		2.etg	90	4774	88	80,21	90,83	4 498	-276	4 982	208
H0203		2.etg	30	3544	64	54,39	63,34	3 271	-273	3 490	-54
H0303		3.etg	33	3544	64	54,39	63,34	3 271	-273	3 490	-54
H0303		3.etg	23	3697	67	58,03	66,04	3 425	-272	3 700	3
H0203		2.etg	20	3697	67	58,02	64,93	3 425	-272	3 699	2
H0101	Gjennomgående. NB: kjøpt areal må tinglyses. Dette endrer brøken og summen.	1.etg	63	7016	132	114,84	132,03	6 747	-269	6 984	-32
H0202		2.etg	68	3588	65	58,29	67,92	3 322	-266	3 715	127
H0102		1.etg	64	3588	65	58,18	68,02	3 322	-266	3 709	121
H0103		1.etg	65	3588	65	54,21	62,26	3 322	-266	3 479	-109
H0101	Gjennomgående	1.etg	45	7003	132	112,04	130,9	6 747	-256	6 822	-181
H0302		3.etg	32	2644	47	40,63	46,57	2 402	-242	2 694	50
H0202		2.etg	58	2639	47	41,25	46,82	2 402	-237	2 730	91
H0202		2.etg	10	2639	47	39,85	45,32	2 402	-237	2 649	10
H0302		3.etg	13	2639	47	39,85	45,32	2 402	-237	2 649	10
H0101		1.etg	1	4017	74	61,59	71,34	3 782	-235	3 906	-111
H0201		2.etg	3	4017	74	61,59	71,34	3 782	-235	3 906	-111
H0102		1.etg	2	4017	74	61,34	71,29	3 782	-235	3 891	-126
H0202		2.etg	4	4017	74	61,34	71,29	3 782	-235	3 891	-126
H0302		3.etg	6	4017	74	61,34	71,29	3 782	-235	3 891	-126
H0201		2.etg	18	3706	68	58,43	66,59	3 476	-230	3 723	17
H0302		3.etg	61	2631	47	41,25	46,82	2 402	-229	2 730	99
H0202		2.etg	29	2631	47	40,63	46,57	2 402	-229	2 694	63
H0204		2.etg	70	3588	66	57,3	66,88	3 374	-214	3 658	70
H0203		2.etg	69	3588	66	54,39	62,06	3 374	-214	3 490	-98
H0104		1.etg	66	3585	66	57,65	66,65	3 374	-211	3 678	93
H0303		3.etg	73	3578	66	54,39	62,06	3 374	-204	3 490	-88

Hus	Kommentar	Etg	Seksi	Tilstand 2022.01. Dagens fellesk	Brøker			Nye felleskost etter brøk		Nye felleskost etter BRA	
					Tinglyst brø	Estimert BRA	Estimert BTA	Ny tot	Diff	Ny tot	Diff
H0203		2.etg	40	3468	64	52,39	61,11	3 271	-197	3 374	-94
H0301		3.etg	41	3767	70	59,08	67,62	3 578	-189	3 761	-6
H0401		4.etg	34	3560	66	49,49	87,79	3 374	-186	3 206	-354
H0203		2.etg	59	3535	66	54,3	63,35	3 374	-161	3 484	-51
H0201		2.etg	57	3535	66	54,19	63,22	3 374	-161	3 478	-57
H0304		3.etg	74	3585	67	58,11	66,88	3 425	-160	3 705	120
H0102	Gjennomgående	1.etg	55	3426	64	51,04	62,67	3 271	-155	3 296	-130
H0203		2.etg	82	3528	66	55,41	64,66	3 374	-154	3 549	21
H0201		2.etg	28	3528	66	54,45	63,5	3 374	-154	3 493	-35
H0301		3.etg	31	3528	66	54,45	63,5	3 374	-154	3 493	-35
H0301		3.etg	60	3528	66	54,19	63,22	3 374	-154	3 478	-50
H0201		2.etg	47	3527	66	55,45	64,55	3 374	-153	3 551	24
H0201		2.etg	80	3527	66	55,44	64,71	3 374	-153	3 550	23
H0103		1.etg	79	3527	66	55,41	64,67	3 374	-153	3 549	22
H0101		1.etg	77	3524	66	55,44	64,71	3 374	-150	3 550	26
H0303		3.etg	43	3468	65	52,39	61,12	3 322	-146	3 374	-94
H0101	Gjennomgående	1.etg	54	3767	71	59,84	72,09	3 629	-138	3 805	38
H0202		2.etg	39	3701	70	59,93	68,6	3 578	-123	3 810	109
H0203		2.etg	11	3535	67	54,64	63,68	3 425	-110	3 504	-31
H0303		3.etg	52	3528	67	55,45	64,55	3 425	-103	3 551	23
H0201		2.etg	9	3528	67	54,88	63,96	3 425	-103	3 518	-10
H0203		2.etg	49	3527	67	55,45	64,55	3 425	-102	3 551	24
H0301		3.etg	50	3527	67	55,45	64,55	3 425	-102	3 551	24
H0303		3.etg	85	3527	67	55,41	64,67	3 425	-102	3 549	22
H0101	Gjennomgående	1.etg	36	5307	102	84,91	102,09	5 214	-93	5 254	-53
H0302		3.etg	42	3701	71	59,93	68,6	3 629	-72	3 810	109
H0103		1.etg	27	4303	83	69,27	79,75	4 242	-61	4 350	47
H0103		1.etg	56	4298	83	69,57	80,07	4 242	-56	4 367	69
H0102		1.etg	8	4298	83	69,23	79,7	4 242	-56	4 347	49
H0101		1.etg	15	3693	72	58,28	66,43	3 680	-13	3 715	22
H0302		3.etg	72	3582	70	58,29	67,92	3 578	-4	3 715	133
H0102	Gjennomgående	1.etg	78	4592	91	75,51	88,2	4 651	59	4 710	118
H0102	Gjennomgående. NB: kjøpt areal må tinglyses. Dette endrer brøken og summen.	1.etg	37	5016	102	85,44	102,34	5 214	198	5 284	268
H0301	Gjennomgående	3.etg	21	5638	115	88,8	116,1	5 878	240	5 479	-159
H0103	Gjennomgående. NB: kjøpt areal må tinglyses. Dette endrer brøken og summen.	1.etg	17	6284	132	114,66	132,58	6 747	463	6 973	689
H0302	Gjennomgående	3.etg	84	4117	96	67,36	93,04	4 907	790	4 239	122
H0102	Gjennomgående	1.etg	46	4826	112	93,45	110,3	5 725	899	5 747	921
H0303	Gjennomgående	3.etg	14	5121	118	82,57	110,58	6 031	910	5 118	-3
H0301	Gjennomgående	3.etg	12	5357	123	86,68	115,75	6 287	930	5 356	-1
H0402		4.etg	76	2936	79	41,89	82,52	4 038	1 102	2 767	-169
H0401		4.etg	24	2990	82	39,8	65,58	4 191	1 201	2 646	-344
H0302	Gjennomgående	3.etg	93	8103	186	129,48	183,86	9 507	1 404	7 830	-273
H0303	Gjennomgående	3.etg	62	6120	149	98,78	143,81	7 616	1 496	6 055	-65
H0401		4.etg	75	3053	89	56,61	90,64	4 549	1 496	3 618	565
H0301	Gjennomgående	3.etg	83	5656	145	95,14	136,26	7 412	1 756	5 845	189
H0401		4.etg	44	3956	113	56,19	116,28	5 776	1 820	3 594	-362
H0301	Gjennomgående	3.etg	5	5994	153	104,37	148,14	7 820	1 826	6 378	384
H0401		4.etg	53	6385	167	92,88	161,29	8 536	2 151	5 714	-671

## Vedlegg 2 – Advokatens redegjørelse om fordeling av felleskostnader

Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B  
v/FRAM Forvaltning AS  
Jens Wilhelmsens gate 3  
1671 KRÅKERØY

Oslo, 25.02.22

Ansvarlig advokat:  
Brit Haarklou Mathisen  
Vår ref.: 2020350

### FORDELING AV FELLESKOSTNADER

#### 1. Bakgrunn og konklusjon

Vi forstår det slik at dere har oppdaget at brøken for fordeling av felleskostnader i sameiet ikke har blitt oppdatert når fellesarealer tidligere har blitt solgt og innlemmet i seksjoner. Vi forstår det videre slik at tidligere forretningsfører ikke kan redegjøre for hvordan felleskostnadene har blitt fordelt de siste årene, og at fordelingen verken samsvarer med tinglyst brøk eller estimert areal (BRA) på seksjonene. Dere ønsker nå å justere fordelingen av felleskostnadene, slik at fordelingen samsvarer med vedtektenes § 3 som lyder:

*«Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).»*

Etter de tidligere vedtektene, skulle fellesutgiftene fordeles «mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal)». Formuleringen var tvetydig idet begrepet «boligareal» ikke var nærmere definert i vedtektene. Dette er bakgrunnen for at ordlyden ble endret i april 2021. De tidligere vedtektene ble vedtatt i 1992, med påfølgende endringer i 1994, 1997, 2000, 2002 og 2004. Det er uklart hvilke bestemmelser i vedtektene som da ble endret ved de ulike revisjonene.

Etter vår vurdering, bør dere fordele felleskostnadene etter sameiebrøken med mindre alle seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige i at kostnadene skal fordeles etter leilighetene areal (BRA). Eierseksjonslovens hovedregel er at felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøken, uten hensyn til hvilket grunnlag sameiebrøken bygger på. Unntak fra denne hovedregelen krever uttrykkelig enighet fra alle som berøres.

#### 2. Eierseksjonsloven § 29 – fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Eierseksjonsloven § 29 første og andre ledd lyder:

*«Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.*

*Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»*

---

Vedtektene deres avviker dermed fra eierseksjonslovens hovedregel om hvordan felleskostnadene skal fordeles, og vi forstår det nå slik at det ikke foreligger enighet om bestemmelsen om fordelingen av felleskostnadene mellom alle seksjonseierne. Ved tidligere vurderinger av vedtektene, var vi av den oppfatning at samtykke fra alle seksjonseierne enten allerede forelå eller ville bli innhentet. Ettersom dette ikke er tilfellet, må man i utgangspunktet falle tilbake på hovedregelen om at felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøken.

Spørsmålet videre er imidlertid om eldre lovgivning eller etablert praksis likevel medfører at dagens vedtektsbestemmelse går foran reguleringen i eierseksjonsloven.

### 3. Betydningen av eldre lovgivning og etablert praksis

Dersom et sameie har hatt en annen fordeling av felleskostnadene enn etter sameiebrøken siden seksjonering, eller har bestemt en annen fordeling i lovlig vedtatte vedtekter, tilsier dette at fordelingen i vedtektene kan legges til grunn.

Regelen om at en annen fordeling av felleskostnadene enn etter sameiebrøken krever tilslutning, ble innført i eierseksjonsloven i 1997. Kravet om tilslutning ble endret til et krav om at alle som berøres uttrykkelig sier seg enige i 2018.

I 1983-loven, kunne man vedtektsfeste en annen fordeling enn etter sameiebrøken med 2/3 flertall. Det var altså mulig å vedta en annen fordeling av felleskostnadene enn etter sameiebrøken i en vanlig vedtektsbestemmelse frem til 1997. Dette tilsier at tidspunktet for når den aktuelle vedtektsbestemmelsen ble vedtatt har betydning for hvorvidt den er gyldig.

Eierseksjonsloven § 67 siste ledd fastslår imidlertid at avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Loven trådte i kraft i 1. januar 2018. Eierseksjonsloven fra 1997 hadde den samme formuleringen, men med en annen tidshorisont. Overgangsbestemmelsen i någjeldende eierseksjonslov § 67 er et tungtveiende argument for å fordele felleskostnadene etter sameiebrøken selv om dere har bestemt en annen fordeling i vedtektene.

Vedtektene har også vært gjenstand for endringer ved flere anledninger, og det er uklart hvilke bestemmelser som har blitt endret. Det er derfor ikke mulig å fastslå hvorvidt bestemmelsen om at felleskostnadene skal fordeles etter størrelsen på leilighetene opprinnelig var lovlig vedtatt, eller om bestemmelsen har kommet inn som en ulovlig vedtektsendring.

Man kunne ha hevdet at felleskostnadene skal fordeles etter størrelsen på leilighetene dersom man hadde kunnet dokumentere at:

- bestemmelsen i vedtektene ble vedtatt med 2/3 flertall før 1997,
- bestemmelsen ikke har blitt endret siden vedtakelsen, og
- selve fordelingen av felleskostnadene ikke har endret seg.

Med manglende dokumentasjon på det overnevnte, er det tvilsomt at reguleringen i vedtektene vil stå seg mot et eventuelt krav fra en eller flere seksjonseiere om at kostnadene skal fordeles etter sameiebrøk. Dagens fordeling, hvor man ikke kan redegjøre for hvordan og hvorfor kostnadene fordeles slik de gjør, vil også kunne virke urimelig.





Den mest praktiske, og også mest korrekte løsningen, er dermed å legge bestemmelsen i eierseksjonsloven § 29 til grunn for hvordan fellesutgiftene skal fordeles. Alternativt, kan dere sørge for at alle seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige i at felleskostnadene skal fordeles etter størrelsen på leilighetene (BRA).

#### 4. Hva ligger i kravet om uttrykkelig enighet?

Dersom dere vil vedtektsfeste en annen fordeling av felleskostnadene enn etter sameiebrøk, krever dette altså at seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, jf. eierseksjonsloven § 29 første og andre ledd. Man berøres både dersom man får en høyere og lavere andel.

Uttrykkelig enighet innebærer videre at stilltiende aksept ikke er tilstrekkelig. Alle som berøres av fordelingen av felleskostnadene må aktivt si seg enige. For dere skal kunne dokumentere at samtykket er gitt i ettertid, anbefales det å innhente skriftlig samtykke for eksempel ved å benytte et samtykkeskjema som signeres av alle seksjonseierne.

Med vennlig hilsen  
**INDEM ADVOKATFIRMA AS**

Cecilie Hamborgstrøm  
Advokat  
ch@indem.no | (+47) 900 62 889

## Vedlegg 3 – Advokatens redegjørelse om tilbakevirkende krav

Englegården - Sameiet Torshov Kv 14B  
v/FRAM Forvaltning AS  
1671 Kråkerøy

Oslo, 24.03.22

Ansvarlig advokat:  
Brit Haarklou Mathisen  
Vår ref.: 2020350

### **SPØRSMÅL VEDRØRENDE ENDRET FORDELINGSNØKKELE FOR FELLESKOSTNADER**

#### **Tilbakebetalingskrav**

Vi forstår det slik at dere ønsker en vurdering av om eventuelle tilbakebetalingskrav fra seksjonseiere som har betalt for mye i felleskostnader vil føre frem. På generelt grunnlag vurderer vi det som lite sannsynlig at det vil komme større tilbakebetalingskrav fra seksjonseiere som vil føre frem. Begrunnelsen for dette følger nedenfor.

Eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd lyder:

«En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.»

Første ledd stadfester at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken, og fjerde ledd at kostnadene skal innbetales akonto. Seksjonseierne som har betalt for mye i felleskostnader, har dermed i utgangspunktet krav på å få tilbakebetalt det overskytende.

Dette er imidlertid bare et utgangspunkt. Sameiet har mottatt totale felleskostnader i henhold til budsjett, og eventuell tilbakebetaling til enkelte seksjonseierne må dekkes av de andre seksjonseierne. Det finnes imidlertid ingen bestemmelse som sier at seksjonseierne som har betalt for lite, må etterbetale. Dette er heller ikke regulert i vedtektene, men det kan selvsagt innfortolkes en tilbakebetalingsplikt i lovens system og oppbygning.

Det er imidlertid usannsynlig at ingen seksjonseiere motsetter seg å etterbetale, og man blir dermed sittende med konflikter på begge sider dersom det skal gjennomføres korreksjon bakover i tid. Eierskifter gjør det hele enda mer komplisert.

I tillegg har man problematikken rundt foreldelse. I utgangspunktet, foreldes fordringer på pengekrav etter 3 år fra tidspunktet man tidligst hadde krav på oppfyllelse. Det kan også tenkes at tilleggsfrister kommer til anvendelse, og hvert enkelt eventuelle krav om tilbakebetaling må vurderes konkret.

---



På generelt grunnlag, vurderes det som lite sannsynlig at tilleggsfrister kommer til anvendelse ettersom man enkelt kan se om man har betalt i henhold til tinglyst brøk dersom man ser på sameiets regnskap. Seksjonseiere vil også kunne bli møtt med argumentet om at de har akseptert størrelsen på kostnadene.

I tillegg, har man argumentet om at dere tidligere hadde en vedtektsbestemmelse om at kostnaden skulle fordeles etter størrelse. Selv om det kan stilles spørsmålstegn ved gyldigheten av denne bestemmelsen ettersom det ikke kan dokumenteres hvordan og når den ble vedtatt, har en slags variant av fordeling etter størrelse blitt praktisert over lengre tid uten protester fra seksjonseierne.

Vi forstår saken videre slik at de fleste eventuelle tilbakebetalingskrav vil være av beskjedne størrelse, i hvert fall dersom ingen tilleggsfrister mtp. foreldelse kommer til anvendelse. På denne bakgrunn, vurderes det som lite sannsynlig at seksjonseiere vil bruke ressurser på å forfølge kravene sine rettslig.

En ideell løsning hadde vært at alle enstemmig ble enige om en dato for når man skal begynne å fordele kostnadene etter sameiebrøken, og at ingen avregning bakover i tid skal gjennomføres. Dersom dette ikke lar seg gjøre for alle, vil likevel et flertall for en slik løsning kunne ha en preventiv effekt med tanke på konflikter.

Dersom det likevel skulle komme inn krav, må styret vurdere kravet konkret og se på en kost vs. nytte-vurdering med tanke på en eventuell minnelig løsning.

#### **Eventuelle krav mot tidligere forretningsfører**

Dere ønsker også en vurdering av hvorvidt eventuelle krav mot forretningsfører, enten fra sameiet samlet eller enkelte seksjonseiere vil kunne føre frem. Det vurderes som usannsynlig at et krav mot forretningsfører vil føre frem.

På generelt grunnlag, skal det mye til for at man skal nå frem med et krav om erstatning. Det må foreligge en ansvarsbetingende handling, dette er typisk uaktsomhet, et økonomisk tap og tilstrekkelig årsakssammenheng mellom den ansvarsbetingende handlingen og det økonomiske tapet. Den som krever erstatning, må dokumentere at alle vilkårene er oppfylt.

Per i dag, foreligger det ikke et økonomisk tap for sameiet. Det kan argumenteres for at utlegg i forbindelse med å rette opp i kostnadsfordelingen er et økonomisk tap. Størrelsen på disse kostnadene vil imidlertid trolig være såpass beskjedne at det uansett ikke lønner seg å gå videre med et krav.

Seksjonseiere som eventuelt får et etterbetalingskrav, vil ikke lide et økonomisk tap ettersom det er tale om en korreksjon. Det som gjenstår, er dermed et eventuelt krav som seksjonseierne som har betalt inn for mye i fellesutgifter og som ikke får dette tilbakebetalt. De har lidt et økonomisk tap, og spørsmålet er da om det kan påvises en ansvarsbetingende handling hos forretningsfører.

I avtalen som er inngått med tidligere forretningsfører, gjeldende fra 1.5.2005, finnes det ikke grunnlag for at forretningsfører skulle ha undersøkt grunnlaget for beregning av felleskostnader. Dette kunne ha stilt seg annerledes dersom det var OBOS som utarbeidet





gjeldende oversikter og grunnlag da forretningsføreroppdraget ble inngått. Ettersom dette ikke er nevnt i avtalen, legges det til grunn at dette var beregnet forut for forretningsføreroppdraget.

Som tidligere nevnt, er det kanskje mulig å trekke noe ut av avtalens pkt. A5, men dette blir å tøyne strikken langt. Ordlyden indikerer at fellesutgiftene allerede er vedtatt av sameiet, og det å føre kontroll med innbetalingene omfatter ikke å kontrollere grunnlaget for innbetalingene.

På denne bakgrunn, tror jeg ikke at det vil være mulig å nå frem med et eventuelt krav mot tidligere forretningsfører.

Med vennlig hilsen  
**INDEM ADVOKATFIRMA AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "CH" or similar initials, written in a cursive style.

Cecilie Hamborgstrøm  
Advokat  
ch@indem.no | (+47) 900 62 889

## Vedlegg 4, forskjell på BRA og BTA

Her ser man forskjellen på BRA (oppe) og BTA (nede). Begge disse er BEREGNET som eksemel, ikke målt.

