

Bygdø, 29. november 2010

Til andelseierne i Grandeløkken borettslag

INFORMASJONSBREV NR 3/2010

Dette informasjonsbrevet gir nærmere orientering om bakgrunnen for innkallingen til ekstraordinær generalforsamling.

I generalforsamlingen den 17. juni i år ble det bl.a. fattet to vedtak: 1) Borettslaget skal ikke bidra økonomisk i saken mellom Kjellbergs arvinger og BBE før det er endelig avgjort at borettslaget er rettslig forpliktet til det. 2) Borettslaget skal fortsatt være partshjelper i i den videre rettstvist mellom BBE og Kjellbergs arvinger.

Juristene kan imidlertid fortelle at det å være partshjelper i en rettstvist innebærer medansvar – såkalt solidaransvar - for partens omkostninger knyttet til rettstvisten. I praksis betyr dette at borettslaget i kraft av å være partshjelper vil være medansvarlig for de prosessomkostninger Kjellbergs arvinger pådrar seg i forbindelse med rettstvisten med BBE. Det kan således oppfattes å være motstrid mellom vedtak nr 1 og vedtak nr 2.

For borettslagets styre, som er forpliktet til lojalt å gjennomføre og etterleve generalforsamlingens vedtak, blir det vanskelig å forholde seg til to vedtak som peker i hver sin retning. En avklaring er nødvendig. Styret foreslår at man går tilbake på vedtak nr 2 - om å være partshjelper, og begrunnelsen for dette følger nedenfor.

Som partshjelper vil borettslaget som nevnt kunne pådra seg utgifter til dekning av Kjellbergs prosessutgifter, og vi ser at disse kan omfatte bl.a.: a) Kjellbergs advokaters tid i retten, forberedelser og oppfølging. Kan beløpe seg til flere hundre tusen kroner. b) Om Kjellberg taper saken kan motparten bli tilkjent saksomkostninger, noe som kan medføre krav på ytterligere flere hundre tusen kroner for dekning av BBEs omkostninger. c) Om saken ankes til Høyesterett av den ene eller annen part og den aksepteres fremmet, noe som ikke er usannsynlig ettersom det denne gang dreier seg om en prinsippavgjørelse, vil det kunne påløpe ytterligere store beløp i omkostninger. Summen av ovenstående vil kunne komme opp i millionbeløp.

Borettslaget har ikke noe overskudd av penger til et slikt formål. Tvert imot er situasjonen den at vi står overfor store og nødvendige arbeider som det for tiden ikke finnes dekning for i budsjettet. Efterslepet i vedlikehold av bygningene er av fagfolk beregnet til å koste nær 2 millioner kroner å ta igjen. Dette arbeidet er nu påstartet og planlagt gjennomført over 3 år. Dertil kommer at husene har behov for utvendig maling, noe som foreløpig ikke er prisberegnet, men som også vil koste millionbeløp. Videre vil en nødvendig brannsikring av loftene også koste store summer. På toppen av det hele må borettslaget neste år begynne å betale avdrag på det pantelånet som ble tatt opp for noen år siden.

Fra det tidligere styret er det blitt hevdet at det foreligger en forpliktende avtale om å dekke Kjellbergs prosessutgifter, og det fremgår av protokollen fra generalforsamlingen 17.6.10 at avtalen om dette skulle følge som vedlegg til protokollen. Så er ikke skjedd. Til tross for løfter om det fra det tidligere styret har det i den forløpne tid ikke vært mulig å få innsyn i avtalen. Gjentagne henvendelser det siste halvåret til Kjellberg, til det tidligere styret og til den advokaten som bistod det tidligere styret (og Kjellberg) har ikke ført til noe resultat. Det kan være grunn til å stille spørsmål om det virkelig foreligger en slik bindende avtale. Ikke

bare fordi den søkes unndratt innsyn for andelseierne og det lovlig valgte styre, men også fordi beløpene er så store at den etter loven skulle vært forelagt generalforsamlingen for å være gyldig. Det kan dessuten nevnes at det i et prosesskrift nylig fra samme advokat, som omhandler dette spørsmålet, kun vises til ”en forståelse” mellom borettslaget og Kjellberg om dekning av advokatutgifter – noen avtale er ikke omtalt.

Det er all mulig grunn til å regne med at om borettslaget velger å fri seg fra oppgaven som partshjelper, vil vi være fri for etthvert krav om dekning av Kjellbergs kommende prosessutgifter i rettstvisten mellom BBE og Kjellberg.

For ordens skyld nevnes at styret foreløpig ikke har vurdert om det er grunnlag for å kreve tilbake noe av det som er betalt i advokatkostnader, og i tilfelle hvem dette skal kreves av. Formålet nu er å hindre at borettslaget pådras ytterligere kostnader.

Det har vært en målsetning for styret å unngå økning i husleien (de månedlige fellesutgiftene). Om borettslaget i tillegg til avdrag på lån og nødvendige arbeider på eiendommen også skal ta ansvaret for Kjellbergs prosessutgifter, uansett hva de måtte beløpe seg til, vil dette selvsagt føre til et øket press på økonomien – og en husleieøkning vil da vanskelig kunne unngås.

I de årene som tvisten har versert har borettslaget betalt nærmere 2 millioner kroner i advokatutgifter, i alt vesentlig knyttet til tvisten. Det er styrets mening at nok er nok; nu trenger faktisk borettslaget pengene selv.

Det nuværende styrets målsetning for borettslaget er som tidligere nevnt

- en sunn økonomi
- et skikkelig vedlikehold av borettslagets eiendom
- et trivelig miljø blant beboerne.

Å være partshjelper i rettstvisten mellom Kjellbergs arvinger og BBE vil neppe være til hjelp for borettslaget på noen av disse områdene.

Det foreligger forslag til avtale mellom BBE og borettslaget som ikke bare frigjør borettslaget fra partshjelperrollen, men som også innebærer at partene vil akseptere en rettskraftig dom i Kjellberg-saken som retningsgivende også for alle andre overdragelser. Om det fremlagte forslag til vedtak aksepteres kan vi trolig se slutten på en årelang ørkenvandring i rettssalene og istedet fokusere på å gjenskape et godt bomiljø for de menneskene som dette borettslaget var ment å tilgodese.

Styret anbefaler andelseierne å stemme for forslaget på generalforsamlingen.

For styret i Grandeløkken borettslag
Knut Christiansen