

Notat

Til: Styret i borettslaget Ola Narr
Ved: v/leder Aleksander Løkke-Sørensen

Fra: advokat Marius A. Rød
mar@raederbing.no

Dato: 31.10. 2023

Vår ref. 135128

OLA NARR BORETTSLAG - TREFELLING PÅ BORETTSLAGETS FELLESAREAL

1. INNLEDNING

Styret i Ola Narr Borettslag har bedt Ræder Bing advokatfirma AS vurdere styrets myndighet i en trefellingssak som har skapt stort engasjement blant flere beboere i borettslaget. Borettslagets ønsker å få vurdert hvorvidt en sak om å felle et tre på lagets felles uteareal er en avgjørelse som kan tas av styret, eller om saken er av en slik karakter at avgjørelsen hører under borettslagets generalforsamling (GF).

2. STYRETS MYNDIGHET FASTSATT I LOV

Den alminnelige regel om styrets myndighet fremgår av borettslagsloven (brl.) § 8-8, som slår fast to store hovedregler om styrets myndighet: For det første skal styret lede lagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i GF, og for det annet har styret kompetanse til å avgjøre alle saker som ikke loven eller vedtektene legger til GF.

Styrets stilling blir følgelig forskjellig for saker som hører under styret å behandle, og for saker som hører under generalforsamlingen å behandle, og der hvor generalforsamlingen har behandlet et bestemt spørsmål, og der hvor den ikke har uttalt seg. Saker som ikke har vært oppe på generalforsamlingen står styret fritt til å avgjøre etter eget skjønn, men i saker generalforsamlingen har tatt stilling til, er styret bundet til å følge den oppfatning som flertallet har gitt uttrykk for.

For ordens skyld opplyses at styrets myndighet i dette tilfelle ikke vil være begrenset av offentligrettslige begrensninger for trefellingen, ettersom reguleringsplanen for eiendommen er opphevet og det er kommuneplanen som er gjeldende reguleringsbestemmelser for tiltaket.

3. HVILKE SAKER ER LAGT TIL GENERALFORSAMLINGEN (GF)

Det følger direkte av brl. § 8-9 hvilke saker som krever samtykke fra GF. Dette gjelder saker om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn i laget, salg eller kjøp av eiendom, og *andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning.*

De saker som går inn under vanlig forvaltning hører under styrets oppgaver og myndighet. Styret har også en plikt til å sørge for vanlig forvaltning. Under styrets kompetanseområde ligger det således å sørge for at fellesarealer innomhus og utomhus vedlikeholdes og driftes forsvarlig. Det er derfor etter vår vurdering helt på det rene at styret har kompetanse til å beslutte å både beskjære og fjerne trær på fellesområdet. Vi vil strekke dette ansvaret så langt at styret *plikter* å fjerne treet dersom dette er påkrevet. Påkrevet kan det være dersom treet er til hinder for gjennomføring av andre besluttede tiltak eller er til fare for eller til stor ulempe omgivelsene.

4. FORHOLDET TIL GENERALFORSAMLINGEN (GF)

Styret er alltid underlagt generalforsamlingens beslutninger. Dette betyr at dersom saken blir behandlet av GF må styret selvsagt respektere GF's beslutning.

Styret har derimot ingen generell plikt til å forelegge saker som går under alminnelig drift og forvaltning for generalforsamlingen. Styret har heller ikke plikt til å forelegge større eller mer viktige saker for generalforsamlingen. Selv f.eks. spørsmål om økning av akonto til felleskostnader og større vedlikeholdsarbeider som har stor betydning for andelseierne, plikter ikke styret å legge frem for GF. Eksempelet illustrerer det faktum at styret har myndighet til å lede lagets virksomhet.

På den annen side kan generalforsamlingen instruere styret om en hvilken som helst sak uten hensyn til hvor liten den er.

5. STYRET STÅR FRITT TIL Å VELGE PROSESS

Styret står på sin side fritt til å overlate denne typen beslutninger til GF. Men styret bør være varsom med å overlate typiske forvaltningsoppgaver til GF, da dette kan gjøre borettslaget styringsudyktig. Det er erfaringsvis sjelden at alle andelseiere er enig i alle styrets beslutninger. At én stemme roper høyt, betyr ikke at et flertall av andelseierne er av samme oppfatning. Her må styret foreta en selvstendig vurdering av de ulike hensyn veid opp mot hverandre.

Styret står også fritt til valg av fremgangsmåte. Velger styret å invitere til en uoffisiell høringsrunde betyr ikke dette at styret er bundet av innspillene. Styret må også i disse tilfellene foreta en selvstendig vurdering basert på faktum og saklige hensyn. Men styret bør selvsagt også se hen til de motforestillinger som er frembrakt i «høringen». Tilsvarende kan saken eksempelvis tas opp i et beboermøte for diskusjon, selv om beboermøtet ikke er et bindende forum. Men som sagt - selve beslutningen er det styret som må ta.

6. KONKLUSJON

Det ligger klart innenfor styrets myndighet å beslutte å felle trær på borettslagets grunn uten forutgående samtykke fra GF. Styret står fritt til å avgjøre saken etter eget skjønn.