

Advokat Marianne Raa Bjaaland tlf. 450 20 271
Advokat Atle Thorsell tlf. 916 75 155
Advokat Knut Sannem tlf. 901 50 272
Advokat Anne Christine Ramsdal tlf. 994 58 225
Adv.flm. Tina Klakegg Neergaard tlf. 469 17 530
Adv.flm. Helge Morset tlf. 407 65 126

Søndre Blåbærstien Sameie
Att.: Styret

Bare sendt per e-post til: Camilla.Fosse@kreftforeningen.no

Oslo, 25.06.2019
Vår ref.: 3092/tnk
Ansvarlig advokat: Atle Thorsell

VEDR. SPØRSMÅL OM VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR VERANDAER

Vi viser til e-post av 2. juni med forespørsel om bistand vedr. spørsmål om vedlikeholdsansvar for verandaer, samt etterfølgende hyggelige telefonsamtaler med Camilla Fosse og Ellen Larsen.

1. Innledning

Styret i sameiet har bedt om en juridisk vurdering av hvem som skal betale for vedlikehold av verandaene.

Vi har oppfattet det slik at det på baksiden av, og noen steder foran, rekkehusene er oppført tverrgående verandaer med felles bæring. Dette innebærer – etter det vi har forstått – at 4-5 seksjoner i rekke har veranda med samme type bæring. Verandaene er oppført i tre, og bæres av trepåler.

Styreleder opplyser om at verandaene, herunder også pålene, var oppført som en del av den opprinnelige bygningsmassen, men da i vesentlig mindre format (ca. halve bredden). Mange av seksjonseierne har senere utvidet verandaene til dagens størrelse. Den enkelte seksjonseier har besørget og bekostet alt av vedlikehold til verandaene hittil. Styreleder antar at det også er enkelte som har skiftet ut pålene for egen regning i forbindelse med annet vedlikehold av veranda e.l. Omfanget av utbedrings/vedlikeholdsbehovet er på nåværende tidspunkt derfor usikkert. Styreleder er imidlertid bekymret for at enkelte av verandaene er i så dårlig stand at de må stenges til utbedring er gjennomført. Grovt sett anslås det å være om lag 50 seksjoner av totalt 135 som har veranda i tre.

Videre har vi oppfattet det slik at det er balkonger i betong i lavblokkene - som styret anser for å være en del av sameiets bygningsmasse og dermed som fellesskapet har ansvaret for å vedlikeholde/utbedre.

Nestleder har opplyst at sameiets vedtekter ble oppdatert i henhold til ny eierseksjonslov i 2018. Den største endringen for sameiet var da at vedlikeholdsansvar for dører og vinduer skulle bæres av sameiet. Tidligere var det hver enkelt sameier som har bygd ut/bygd på som hadde ansvaret for dette.

Styret har i denne forbindelse spurt om de nye vedtektene vil medføre noen endring av tidligere ansvarsfordeling.

Vi vil i det følgende redegjøre for de rettslige utgangspunktene samt vår vurdering av saken.

2. Rettslige utgangspunkter

Når det kommer til vedlikeholdsansvar er det etter eierseksjonsloven grovt sett en inndeling mellom utvendig og innvendig vedlikeholdsansvar.

Det overordnede utgangspunkt er her at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for den innvendige delen av sin bolig, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningskroppen, fellesinstallasjoner og annet fellesareal.

Disse utgangspunkter kan imidlertid fravikes dersom annet er fastsatt i vedtektene. En evt. overføring av vedlikeholdsansvar fra sameiet krever tilslutning fra den enkelte seksjonseier som et eventuelt utvidet vedlikeholdsansvar skal gjelde for. Etter rettspraksis og av hensyn til senere eiere, er det et vilkår at et eventuelt utvidet ansvar må fremkomme klart og tydelig av vedtektene (LB-1997-1675 og LB-2008-161976).

Hva som er den enkeltes ansvar og hva som er sameiets ansvar beror dermed bl.a. på en fortolkning av vedtektene. Eksempelvis må den enkeltes ansvar for utvendig vedlikehold må sammenholdes med sameiets utvendige vedlikeholdsansvar. Det som ikke hører til i den ene kategorien må nødvendigvis høre til i den andre.

3. Sameiets vedtekter

Sameiets og seksjonseierens vedlikeholdsansvar er fastsatt i sameiets vedtekter § 6. Bestemmelsen lyder som følger:

«§ 6-1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6-2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i

ADVOKATKONTORET I USBL

Medlemmer av Advokatforeningen

Advokat	Marianne Raa Bjaaland
Advokat	Atle Thorsell
Advokat	Knut Sannem
Advokat	Anne Christine Ramsdal
Adv.flm.	Tina Klakegg Neergaard
Adv.flm.	Helge Morset

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.»

Tidligere lød sameiets vedtektsbestemmelse om vedlikeholdsansvar slik:

«Den enkelte sameier har ansvar for innvendig og utvendig vedlikehold av sin eierseksjon.

a) Sameiers indre vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til elektrisk anlegg fra og med sikringsboks, wc, varmtvannstank, vann og avløpsrør fra stoppekran til vannlås

b) Sameiers ansvar for ytre vedlikehold (herunder beising) omfatter men er ikke begrenset til vertikalstilte vinduer, inngangsdører, panel samt det innvendige overflatevedlikeholdet av terrasser og altaner - inklusive avløp og sluk.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av både innvendige og utvendige fellesarealer, bygningenes bærende konstruksjon, tak og grunnmur/ fundamenteringer. Slikt vedlikehold skal iverksettes av sameiets styre, og belastes driftsbudsjettet og/eller vedlikeholdsfond i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan. Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fond et innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

Bruksenheten, samt eiendommen for øvrig, skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Sameier kan bli erstatningsansvarlig for skade/ulempe som skyldes manglende aktsomhet.

All utbedring av vedlikehold skal skje etter gjeldende offentlige forskrifter og sameiets ensartede estetiske uttrykk. Sameiet skal ha en vedlikeholdsplan som gir nærmere retningslinjer og bestemmelser for vedlikeholdet.»

Ved oppdateringen av vedtektene i tråd med ny eierseksjonslov, ble følgelig ordlyden i bestemmelsen om vedlikeholdsansvar endret.

Det er krav om 2/3 flertall for å overføre ansvar fra seksjonseier til sameiet (forutsatt at det mindretallsvernet ikke kommer til anvendelse), mens å overføre ansvar fra sameiet til den enkelte seksjonseier krever samtykke fra den enkelte seksjonseier som påføres et større ansvar.

Vi kan ikke se at endringen i dette tilfellet medfører at den enkelte seksjonseier påføres et større vedlikeholdsansvar enn hva som var tilfellet etter tidligere vedtektsbestemmelse. Det legges følgelig til grunn at vedtektsendringen er gyldig.

Sameiets gjeldende vedtektsbestemmelse om vedlikeholdsansvar samsvarer fullt ut med den nye eierseksjonslovens regler. Vi kan ikke se at vedlikeholdsansvaret for veranda/balkonger (utover sluk) er nevnt i § 6.

Advokat	Marianne Raa Bjaaland
Advokat	Atle Thorsell
Advokat	Knut Sannem
Advokat	Anne Christine Ramsdal
Adv.flm.	Tina Klakegg Neergaard
Adv.flm.	Helge Morset

Hvorvidt utbedringskostnadene knyttet til verandaene/balkongene skal anses som en felleskostnad som skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, vil etter dette derfor bero på om verandaene/balkongene skal anses som en del til den enkelte bruksenhet eller ikke.

4. Vår vurdering av forholdene i deres tilfelle

I forarbeidene til den nye eierseksjonsloven, står det bl.a. følgende om fordeling av vedlikeholdsansvaret i sameier:

«De enkelte seksjonseierne har vedlikeholdsplikten for bruksenhetene, mens sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene. Om vedlikeholdsplikten for et bestemt areal eller en bestemt bygningsdel tilligger enkeltseksjonseiere eller sameiet, beror altså på om arealet eller bygningsdelen anses for å være del av bruksenheten eller fellesarealet. Denne grensen er ikke alltid enkel å trekke og det oppstår ikke sjelden tvister om dette. For en del praktiske tilfeller, som altaner, terrasser og balkonger, er imidlertid mye avklart gjennom rettspraksis.»

Lovgiver viser altså her til at fordeling av ansvar mht. vedlikehold av balkonger mv. er avklart i rettspraksis.

Det foreligger flere dommer på området. Herunder skal nevnes RG 1993 1111 – som har blitt fulgt i senere praksis. Retten la her til grunn at rettslige utgangspunktet er at kostnader som gjelder vedlikeholdet av den indre bruksflate av verandaen/balkongen er en særkostnad for den seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til balkongen, mens kostnader som gjelder balkongen som en del av bygningskroppen er felleskostnader. Den ytre del av balkong/veranda har i rettspraksis blitt ansett som en del av bygningskroppen. Fra dommen hitsettes:

«Det finnes altså at denne beskrivelse gir et riktig uttrykk for innholdet av eierseksjonslovens § 13. Balkongene finnes med andre ord å måtte sies å høre til bygningskroppen og være en bestanddel av selve bygningen (og i dette tilfelle også å gi en rømningsmulighet for beboerne av tilgrensende leiligheter), samtidig som balkongene også utgjør et særkilt bruksområde for beboerne av de bakenforliggende leiligheter. Dette skulle innebære at utgiftene til de utførte arbeider på balkongene i Gørbitzgate 3 er å betrakte dels som fellesutgifter for samtlige beboere til ytre vedlikehold av selve bygningen, og dels som særutgifter for beboere av leiligheter med balkong til indre vedlikehold av balkongene, slik som det altså er lagt til grunn av sameiet ved utligning av "egenandeler" på beboerne av leilighetene med balkong.»

I LB-1997-2529 som omhandlet samme tematikk, uttalte lagmannsretten bl.a.:

«De ytre deler av balkongene må anses som deler av bygningskroppen, som inngår i det ytre vedlikehold som deler av husfasaden. Vedlikehold av den hører under sameiernes felles ansvar, som eiere av bygningen. Beslutninger om igangsetting av vedlikeholdsarbeider på bygningskroppen er et fellesanliggende, likeledes må ansvaret for gjennomføringen være det. Foranledningen til slikt arbeid vil kunne være hensynet til å ta vare på eiendommens økonomiske verdi, dens utseende og, som i denne sak, også å passe på at det ikke oppstår risiko for at manglende vedlikehold kan føre til skader på personer. Det gjelder vurderinger ut fra fellesskapets interesser, som går utover å ivareta balkongenes funksjon som bruksareal for de aktuelle seksjonseierne.»

ADVOKATKONTORET I USBL

Medlemmer av Advokatforeningen

Advokat	Marianne Raa Bjaaland
Advokat	Atle Thorsell
Advokat	Knut Sannem
Advokat	Anne Christine Ramsdal
Adv.flm.	Tina Klakegg Neergaard
Adv.flm.	Helge Morset

Nevnte dommer og utgangspunkter har blitt lagt til grunn i flere eksempler fra senere rettspraksis. Dommene gjelder riktignok balkonger, og ikke verandaer som i deres tilfelle, men vi kan ikke se at det er noen grunn til å skille mellom disse typene, da de samme prinsipper vil gjøre seg gjeldende.

Etter rettspraksis er det følgelig avklart at sameiet har ansvar for den ytre delen av balkonger/verandaer, mens den enkelte seksjonseier har ansvar for den innvendige delen – med mindre annet uttrykkelig er fastsatt i sameiets vedtekter. Som nevnt må et eventuelt utvidet ansvar for den enkelte seksjonseier fremkomme tydelig av vedtektene, jf. LB-1997-1675 og LB-2008-161976. Vi kan ikke se at dette er tilfelle i nærværende sak.

5. Konklusjon/oppsummering

Etter gjennomgang av ovennevnte, er vår vurdering og konklusjon at ansvaret for bæringen/pålene, dvs. den utvendige delen av verandaene, påhviler sameiet/fellesskapet.

Vi kan ikke se at tidligere praksis i sameiet kan ha betydning for ovennevnte vurdering. Slik saken er opplyst, fremstår eventuelle tidligere utbedringer av bæringen å være mer eller mindre tilfeldig, uten at det kan konstateres en fast praksis på en slik ansvarsfordeling. Tidligere praksis gir heller ikke grunnlag for å fravike vedtektene, da «feil ikke hjemler nye feil».

Slik vi vurderer det, samsvarer vår konklusjon med øvrig praksis i sameiet. Herunder med henvisning til at styret selv mener at sameiet har ansvaret for vedlikehold av balkongene som er oppført i betong i lavblokkene. Vi kan ikke se at det er rettslig grunnlag for å behandle disse to typer av bygningskonstruksjoner på ulik måte.

Konklusjonen samsvarer også med styrets ansvar for HMS. Styret vil være ansvarlig for sikkerheten til de menneskene som ferdes inne på sameiets eiendom, og for å sette i verk tiltak dersom det er fare for skade på person eller ting på egen eiendom. Styret har etter dette en plikt til å holde bygningene i en slik stand at andres liv og helse ikke utsettes for fare.

Slik saken er opplyst, er styret bekymret for verandaenes tilstand i dag. All den tid faren er kjent – og risikoen for skader kan være stor, anbefales det at styret snarest mulig iverksetter tiltak for å unngå at slike skader oppstå.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl


Tina Klakegg Neergaard
Advokatfullmektig