

ANSVARSFORDELING FOR VEDLIKEHOLD I EIERSEKSJONSSAMEIER

I et sameie kan det ofte være forvirring rundt vedlikeholdspliktene til beboerne. Hva har sameiet ansvar for, og hva må hver enkelt seksjonseier stå for selv? Med endringene i eierseksjonsloven er dette blitt klargjort ytterligere

Før det ble gjort endringer i eierseksjonsloven var grensen mellom vedlikeholdsplikten til seksjonseier og sameiet uklar. Derfor ble dette skillet klargjort ytterligere ved endringen av loven som trådte i kraft 1. januar 2018.

Det å gjøre seg kjent med disse reglene vil være svært nyttig, spesielt før det eventuelt skulle oppstå en skade eller konflikt. Fordi både styret og seksjonseiere i eierseksjonssameier bør gjøre seg kjent med lovverket har vi samlet det viktigste i denne artikkelen.

Det er viktig å merke seg at det i sameiets vedtekter kan fremgå en annen fordeling av vedlikeholdsplikten enn det loven her legger opp til.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Som seksjonseier har du etter eierseksjonsloven § 32 vedlikeholdsplikt på en rekke områder som omhandler din seksjon. Du har blant annet ansvar for vinduer, ytterdører, listverk, innvendige dører, skap, benker, skillevegger, tapet, vegg-, gulv og himlingsplater, samt inventaret.

I tillegg er du som eier ansvarlig for:

- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Vedlikeholdsplikten til en seksjonseier omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det ovenfor det som er nevnt over, men ikke *utskifting* av sluk, vinduer og ytterdører.

Den gjelder heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Loven fastsetter at når en seksjon skifter eier, overtar den nye seksjonseieren plikten til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Den nye eieren er likevel bare erstatningsansvarlig for tap på grunn av manglende vedlikehold i sin eiertid.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Når det gjelder sameiets vedlikeholdsplikt er den beskrevet i § 33 i den nye eierseksjonsloven. Vedlikeholdsplikten til sameiet omfatter i utgangspunktet utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert felles installasjoner. Dette vil i hovedsak gjelde selve bygningskonstruksjonen, balkonger, felles oppganger og kjeller. Husk at en annen

vedlikeholdsfordeling kan fremgå av vedtektene til sameiet.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten til sameiet alt som ikke faller under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Dette er kjent som selvhjelpsvedlikehold. Til dette sier forarbeidene følgende:

«Faren for skade eller ødeleggelse må være reell og aktuell – det er ikke nok at skade eller ødeleggelse er en sannsynlig følge av det mangelfulle vedlikeholdet om lang tid. For å kunne foreta selvhjelpsvedlikehold er det altså ikke nok at sameiet unnlater å vedlikeholde eiendommen på forsvarlig måte slik at eiendommens tilstand blir dårligere enn den ville ha vært dersom vedlikeholdsplikten hadde blitt overholdt. Det er først når tilstanden blir så alvorlig at det er reell mulighet for skade eller ødeleggelse, at retten til selvhjelpsvedlikehold inntreer.»

Før en seksjonseier starter slik selvhjelpsvedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles. Forarbeidene uttaler følgende:

«Det er «de øvrige seksjonseierne» som skal varsles, ikke sameiet (ved styret) som sådan. Årsaken er at det må antas å ha lite for seg å varsle styret, som er det som i utgangspunktet har forsømt å vedlikeholde fellesarealene. Ved at de øvrige seksjonseierne varsles, kan disse eventuelt legge press på styret til å utføre vedlikeholdet. Ettersom styrets medlemmer normalt også er seksjonseiere, vil disse bli varslet og kan eventuelt kalle inn til styremøte for å behandle varselet i sameiets organer. Bestemmelsen sier ikke noe om varselets form eller innhold.»

Seksjonseierens erstatningsansvar ved manglende vedlikehold

En ny regel i eierseksjonsloven er § 34 om seksjonseierens erstatningsplikt ved manglende vedlikehold. Det er misligholdt vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32 som er avgjørende.

Dersom misligholdt vedlikeholdsplikt går utover andre seksjoner eller fellesarealer, har de berørte seksjonseiere eller sameiet rett på erstatning for det tap de er påført. Ansvar er i utgangspunktet objektivt. Det er bare der seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den, at han eller hun ikke er erstatningsansvarlig. Dette er kjent som kontrollansvar.

En kan tenke seg en situasjon der en seksjonseier ikke utfører nødvendig vedlikehold i våtrom i sin seksjon og dette medfører lekkasjer i seksjonen under. I en slik situasjon er seksjonseieren i utgangspunktet erstatningsansvarlig overfor den berørte seksjonseieren.

Sameiets erstatningsansvar ved manglende vedlikehold

Den nye eierseksjonsloven § 35 klargjør at et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene. Som med seksjonseierne er ikke sameiet heller erstatningsansvarlige dersom de kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes noe utenfor deres kontroll.

Dersom sameiet for eksempel ikke vedlikeholder taket tilstrekkelig og dette fører til lekkasjer i en seksjon, vil sameiet måtte erstatte tap dette medfører for de berørte seksjonseierne.

Direktekrav mot tredjeperson

Loven stiller også opp en regel hvor de erstatningsberettigede, enten berørte seksjonseiere eller sameiere, kan gå direkte på tredjeperson som seksjonseier eller sameiet har engasjert for å utføre vedlikehold og det viser seg at dette vedlikeholdet er mangelfullt.

Dersom sameiet for eksempel har engasjert en taktekker til å utføre vedlikehold på taket og vedlikeholdet er mangelfullt og fører til lekkasjer i en seksjon, kan berørt seksjonseier rette erstatningskrav direkte mot taktekkeren.