

Glommen terrasse Sameie
v/ Solveig Meum

Fredrikstad 14.09.2015
/PS

ANSVAR FOR VEDLIHEOLD AV UTVENDIG ALUMINIUMSREKKVERK PÅ SAMEIETS TERASSER – VEDLIKEHOLD AV TERASSEGULV

Jeg viser til samtale med Solveig Meum og til tilsendte fotografier av aluminiumsrekkverk og flislagte gulv på egne terrasser.

Det er reist spørsmål om vedlikehold av aluminiumsrekkverket er sameiets, eller den enkelte sameiers ansvar.

De fleste er kjent med at den generelle hovedregel er at sameiet har ansvar for fellesarealer og ytre vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon. For balkonger innebærer det at seksjonseieren har omfattende ansvar for vedlikehold av balkongens innvendige bruksflater. Som alltid blir det et grensesnitt mellom sameiets og seksjonseierens ansvar. Når det gjelder påskrudde rekkverk slik man har i Glommen terrasse finner man ingen direkte veiledning verken i loven, eller i tilgjengelige kommentarutgaver. Vi har drøftet spørsmålet internt på kontoret, og er enige om at den beste løsningen må være å anse rekkverkene som en del av sameiets fasade som det er viktig at styret tar seg av. Da kan det organiseres samtidig vedlikehold som garanterer at arbeidene blir gjort samtidig og fagmessig og at fasaden får et enhetlig preg.

Når det gjelder ansvaret for vedlikehold av terrassegulv så er utgangspunktet at dette er sameierens ansvar så lenge det gjelder overflatene. Men her må man være klar over at eventuelle lekkasjer fra flislagte gulv kan skyldes at den opprinnelige membranen, som etter hva jeg har forstått vanligvis legges før gulvet får en påstøp, kan være svekket. Denne membranen er en del av konstruksjonen, og da er det sameiet som skal ta kostnadene ved utbedring. Jeg forstår det slik at i Glommen terrasse ble leilighetene levert med flislagte gulv. Må reparasjon gjøres som følge av at den opprinnelige nedstøpte membranen har blitt utett legger jeg til grunn at sameiet også må betale for nye fliser og leggingen.

Til orientering vedlegger jeg noter til lovkommentaren som kan være til noe veiledning.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET YTTERRBØL & CO AS
Per Sannrud

SARPSBORG

Sandesundvn. 3
Pb. 404, 1703 Sarpsborg
Telefon: 69 16 18 00
sarpsborg@ytterbol.com
Org. nr. 977 048 958 MVA

FREDRIKSTAD

Nygaardsgt. 55
Pb. 273, 1601 Fredrikstad
Telefon: 69 36 60 00
fredrikstad@ytterbol.com

MOSS

Værftgata 1C
Pb. 373, 1502 Moss
Telefon: 69 20 69 50
moss@ytterbol.com

HALDEN

Oscarsgt. 11
Pb. 404, 1703 Sarpsborg
Telefon: 69 19 69 50
halden@ytterbol.com



Medlem av Den Norske
Advokatforening

Kilde: Lover | www.rettsdata.no | 13-09-2019 10:02:34

L16.06.2017 nr. 65 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) (*)

§ 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten ⁽³⁴⁶⁾

Note (346)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

I likhet med den tidligere lov (§ 20) er det *innvendige* vedlikehold av bruksenheten seksjonseierens ansvar selv om loven ikke bruker dette uttrykket. Det *utvendige* vedlikehold og vedlikehold av selve bygningen, er det sameierfellesskapet som har ansvar for, jf. § 33. Her det også en ny regel om selvhjelpsvedlikehold.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten ⁽³⁴⁷⁾ slik at skader ⁽³⁴⁸⁾ på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. ⁽³⁴⁹⁾ Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Note (347)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Vedlikeholdsplikten gjelder selve bruksenheten og den omfatter både hoveddelen og eventuelle tilleggsdeler – innvendige så vel som utvendige. Bestemmelsen i annet punktum er derfor overflødig.

I noen tilfeller kan det være tvil om hvorvidt et areal eller en bygningsdel hører til bruksenheten eller er fellesareal. Eksempel på dette er altaner og terrasser som bare en seksjonseier kan benytte, men som ikke er gjort til tilleggsdel. I rettspraksis har vedlikehold av slike vært ansett som et felles ansvar, jf. *Eierseksjonsloven*, kommentarutgave, s. 181-183 med videre henvisninger. At altaner og terrasser kan knyttes til bruksenheten som tilleggsdel, endrer ikke på dette så langt det dreier seg om bygningsmessig vedlikehold. Annet vedlikehold som gjelder altanens bruk – f.eks. en vindskjerm eller innvendige fliser – er derimot en særutgift som den enkelte sameier må dekke, jf. LB-1997-2529. Se også LB-2011-149396 der retten kom til at membranen under en terrasse ikke hørte til bruksenheten slik at seksjonseieren ikke hadde vedlikeholdsplikt. I LB-2016-81835 fant retten at taket over loftsseksjonene ikke var en del av bruksenheten slik at fellesskapet måtte dekke vedlikeholdskostnader og erstatte skader som var oppstått. Men i RG 2008 s. 363 Borgarting kom retten til – på bakgrunn av forhistorien og konstruksjonens meget spesielle karakter – at seksjonseieren pliktet å vedlikeholde et karnapp med takterrasse forbeholdt en enkelt seksjon. Se også RG 2009 s. 1644 som gjelder et lignende tilfelle.

I innst. s. 61 bemerket kommunal- og forvaltningskomiteen at vedlikeholdsplikt for balkonger o.l. påhviler fellesskapet der de ikke tilhører bruksenheten, og stilte spørsmål om dette var tilsiktet. Departementet ble bedt om å vurdere behovet for klargjøring av dette i forskrift eller på annen måte. I prp. s. 95 heter det imidlertid at disse spørsmål er avklart i rettspraksis, og det må forstås slik at denne rettspraksis fortsatt vil være retningsgivende. Noen avklaring i forskrift er ikke mulig siden loven ikke hjemler forskrifter av denne type.

Note (348)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

I utgangspunktet er det opp til seksjonseieren selv hvor godt han vil vedlikeholde bruksenheten, og den lovfestede vedlikeholdsplikt rekker ikke lenger enn det som er nødvendig av hensyn til de andre sameiere. Så lenge et beskjedent vedlikehold ikke fører til skader på andre bruksenheter eller fellesareal, kan de andre sameiere ikke gripe inn.

Note (349)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Som nevnt i forrige note er det hensynet til de andre sameiere som begrunner sameierens vedlikeholdsplikt i bruksenheten. Derfor kan de andre sameierne også påtale manglende vedlikehold som fører til ulemper av en viss størrelse, f.eks. dårlig lukt på grunn av et omfattende kattehold.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som ⁽³⁵⁰⁾

Note (350)

Ved Christian Fr. Wyller. Noter er ny 23.03.2018.

På samme måte som i brl. § 5-12 skal ordene «slikt som» understreke at oppregningen ikke er uttømmende.

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk ⁽³⁵¹⁾

Note (351)

Ved Christian Fr. Wyller. Noter er ny 23.03.2018.

Som nevnt i note 347 regnes vedlikehold av terrasser og altaner som utvendig vedlikehold som påhviler sameierne i fellesskap. Det har neppe vært meningen å endre på dette slik at «membran og sluk» i bestemmelsen her bare gjelder innvendige våtrom. Dette støttes av at det i regelen om rensing av sluk er uttrykkelig sagt at den også gjelder balkonger e.l. som ligger til bruksenheten.

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ⁽³⁵²⁾ ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Note (352)

Ved Christian Fr. Wyller. Noter er ny 23.03.2018.

Grensen mot hvilke rør som er fellesanlegg går ved anbringen til stamledningsnett, jf. prp. s. 99.

- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. ⁽³⁵³⁾

Note (353)

Ved Christian Fr. Wyller. Noter er ny 23.03.2018.

Denne bestemmelsen er egentlig overflødig fordi en slik plikt følger av første ledd – den er tatt med fordi «det kan være nyttig at en slik regel fremgår direkte av lovteksten», jf. prp. s. 173.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. ⁽³⁵⁴⁾ Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. ⁽³⁵⁵⁾

Note (354)

Ved Christian Fr. Wyller. Noter er ny 23.03.2018.

Også denne bestemmelsen er bare en eksemplifisering av hovedregelen om seksjonseierens ansvar for vedlikeholdet.

Note (355)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

At en balkong «ligger til» bruksenheten må bety at den er fellesareal – ikke en del av bruksenheten. Likevel er det seksjonseieren som skal sørge for å holde avløpet åpent.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, ⁽³⁵⁶⁾ men ikke utskifting av sluk, ⁽³⁵⁷⁾ vinduer og ytterdører. ⁽³⁵⁸⁾

Note (356)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Loven skiller ikke mellom vedlikeholdsplikt og plikt til å skifte ut inventar og bygningsdeler – det er med andre ord opp til seksjonseieren om han vil gjøre det ene eller annet.

Note (357)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

I prp. s. 99-100 er det en omfattende drøftelse av spørsmålet om hvem som bør ha utskiftingsansvaret for sluk på våtrom, og departementet konkluderte med at sameieren burde ha det. Det var kommunal- og forvaltningskomiteen ikke enig i, jf. innst. s. 61, og tilføyde ordet «sluk» i lovteksten.

Note (358)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Det er hensynet til at eiendommen skal ha et enhetlig utseende som gjør at utskifting av vinduer og dører er fellesskapets ansvar – ikke seksjonseierens, jf. prp. s. 98-99. Dette hensynet vil ha betydning når man skal ta stilling til om utskifting er nødvendig eller om vedlikehold er tilstrekkelig. Bli en vindursute knust, kan den erstattes med en ny, og det må regnes som vedlikehold – det er bare hvis hele vinduet må skiftes at plikten påhviler fellesskapet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. ⁽³⁵⁹⁾

Note (359)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Dette er i samsvar med det som er antatt etter den tidligere lov. Språklig er det noe anstrengt å betegne «tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner» o.l. som fellesareal, men det vil likevel bli gjort. Uttrykksmåten i § 33 – «bygningen og felles installasjoner» er mer treffende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, ⁽³⁶⁰⁾ for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Note (360)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Tilfeldige skader er skader som skyldes andre enn seksjonseieren, jf. eksemplifiseringen som ikke er uttømmende. En skade som skyldes manglende vedlikehold fra andre seksjonseiere eller fellesskapet, er det også sameieren som plikter å utbedre, men han vil kunne kreve kostnadene erstattet etter § 34 eller § 35.

I vedtektene ⁽³⁶¹⁾ kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet. ⁽³⁶²⁾

Note (361)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Det er ikke krav om tilslutning for slike vedtekter.

Note (362)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Et kvalifisert flertall kan vedtektsfeste at vedlikeholdsplikten – eller deler av den – skal overføres til fellesskapet. En konsekvens av slik overføring vil være at felleskostnadene blir større.

Etter et eierskifte⁽³⁶³⁾ har den nye seksjonseieren plikt til å utføre⁽³⁶⁴⁾ vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet⁽³⁶⁵⁾ skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Note (363)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Uttrykket «eierskifte» er generelt og omfatter alle typer overføring av eiendomsretten til seksjonen; fritt salg, tvangssalg, makebytte, gave eller arv.

Note (364)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Seksjonseieren har ikke bare plikt til å *utføre* det forsømte vedlikehold (eller få andre til å utføre det), men også til å *bekoste* det. Men plikten rekker ikke så langt at den nye eieren plikter å betale erstatning til andre sameiere eller fellesskapet for skader som er oppstått før hans eiertid, jf. § 34 fjerde ledd.

Note (365)

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Må trolig leses som om det stod «vedlikehold, reparasjon og utskifting».

Note (347)**Norsk Lovkommentar**

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.

Vedlikeholdsplikten gjelder selve bruksenheten og den omfatter både hoveddelen og eventuelle tilleggsdeler – innvendige så vel som utvendige. Bestemmelsen i annet punktum er derfor overflødig.

I noen tilfeller kan det være tvil om hvorvidt et areal eller en bygningsdel hører til bruksenheten eller er fellesareal. Eksempel på dette er altaner og terrasser som bare en seksjonseier kan benytte, men som ikke er gjort til tilleggsdel. I rettspraksis har vedlikehold av slike vært ansett som et felles ansvar, jf.

Eierseksjonsloven, kommentarutgave, s. 181-183 med videre henvisninger. At altaner og terrasser kan knyttes til bruksenheten som tilleggsdel, endrer ikke på dette så langt det dreier seg om bygningsmessig vedlikehold. Annet vedlikehold som gjelder altanens bruk – f.eks. en vindskjerm eller innvendige fliser – er derimot en særutgift som den enkelte sameier må dekke, jf. [LB-1997-2529](#). Se også [LB-2011-149396](#) der retten kom til at membranen under en terrasse ikke hørte til bruksenheten slik at seksjonseieren ikke hadde vedlikeholdsplikt. I [LB-2016-81835](#) fant retten at taket over loftsseksjonene ikke var en del av bruksenheten slik at fellesskapet måtte dekke vedlikeholdskostnader og erstatte skader som var oppstått. Men i [RG 2008 s. 363](#) Borgarting kom retten til – på bakgrunn av forhistorien og konstruksjonens meget spesielle karakter – at seksjonseieren pliktet å

Note (351)**Norsk Lovkommentar**

Ved Christian Fr. Wyller. Noter er ny 23.03.2018.

Som nevnt i [note 347](#) regnes vedlikehold av terrasser og altaner som utvendig vedlikehold som påhviler sameierne i fellesskap. Det har neppe vært meningen å endre på dette slik at «membran og sluk» i bestemmelsen her bare gjelder innvendige våtrom. Dette støttes av at det i regelen om rensing av sluk er uttrykkelig sagt at den også gjelder balkonger e.l. som ligger til bruksenheten.

§ 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten* ⁽³⁴⁶⁾

Relaterte kilder

Maler og verktøy

Endringer

Forarbeider

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten ⁽³⁴⁷⁾ slik at skader ⁽³⁴⁸⁾ på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. ⁽³⁴⁹⁾ Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som ⁽³⁵⁰⁾

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk ⁽³⁵¹⁾

Note (351)

Norsk Lovkommentar

Ved Christian Fr. Wyller. Noten er ny 23.03.2018.