

# VEDLIKEHOLDSANSVARET OG VANNLEKKASJER I EIERSEKSJONSSAMEIER



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 612  
Leveringsfrist: 25.11.11

Til sammen 17 812 ord

22.11.2011



# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Tema og problemstillinger	1
1.2	Kort om eierseksjoner	1
1.3	Plan for videre fremstilling	2
1.4	Avgrensninger og presiseringer	3
1.5	Rettskilder	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>EIERSEKSJONSSAMEIER</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1	Innledning og utgangspunkter	5
2.2	Grensen bruksenheter – fellesarealer	8
2.3	Utgangspunkter for vedlikeholdsansvaret	12
2.4	Erstatningsansvar	13
<b><u>3</u></b>	<b><u>FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDET</u></b>	<b><u>15</u></b>
3.1	Egen seksjon	15
3.2	Fellesarealer	15
<b><u>4</u></b>	<b><u>VEDLIKEHOLD AV EGEN SEKSJON</u></b>	<b><u>18</u></b>
4.1	Innledning og utgangspunkter	18
4.2	Forsvarlighetskravet	18

<b>4.3</b>	<b>Vannlekkasje på bad</b>	<b>20</b>
4.3.1	Culpa-ansvar	21
4.3.2	Ansvar etter de ulovfestede erstatningsrettslige regler om objektivt ansvar	22
4.3.3	Ansvar etter analogibetraktninger fra borettslagsloven	26
4.3.4	Eldre bad	28
<b>5</b>	<b><u>VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER</u></b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Innledning og utgangspunkter</b>	<b>30</b>
<b>5.2</b>	<b>Vedtekter</b>	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>Selvhjelpsvedlikehold og dugnad</b>	<b>33</b>
<b>5.4</b>	<b>Erstatningsansvar for styret og sameiet</b>	<b>34</b>
<b>5.5</b>	<b>Regress</b>	<b>36</b>
<b>5.6</b>	<b>Vannlekkasje på tak</b>	<b>37</b>
5.6.1	Culpa-ansvar	37
5.6.2	Kan det ilegges strengere ansvarsgrunnlag?	39
5.6.3	Indirekte tap	43
<b>6</b>	<b><u>VEDLIKEHOLD AV TERRASSER</u></b>	<b>46</b>
<b>6.1</b>	<b>Innledning og utgangspunkter</b>	<b>46</b>
<b>6.2</b>	<b>Vannlekkasje på takterrasse</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b><u>SANKSJONER</u></b>	<b>54</b>
<b>7.1</b>	<b>Innledning og utgangspunkter</b>	<b>54</b>
<b>7.2</b>	<b>Sanksjoner overfor seksjonseieren</b>	<b>54</b>
<b>7.3</b>	<b>Sanksjoner overfor styret</b>	<b>58</b>

<b>8</b>	<b>KILDER</b>	<b>60</b>
<b>8.1</b>	<b>Lover</b>	<b>60</b>
<b>8.2</b>	<b>Forarbeider</b>	<b>61</b>
<b>8.3</b>	<b>Domsregister</b>	<b>61</b>
8.3.1	Høyesterett	61
8.3.2	Lagmannsretten	61
8.3.3	Tingretten	61
<b>8.4</b>	<b>Litteratur</b>	<b>62</b>
<b>8.5</b>	<b>Tidsskriftartikler</b>	<b>62</b>

## 1 Innledning

### 1.1 Tema og problemstillinger

Det vil i avhandlingen redegjøres for reglene om vedlikeholdsansvaret av eierseksjonssameier, slik de fremkommer i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Et særlig fokus vil rettes mot problemstillingene som kan oppstå ved vannlekkasjer i eierseksjonssameier. Dette er noe som ikke sjeldent oppstår, slik at problemstillingene er av stor praktisk betydning. Et typisk tilfelle vil være der et vannrør har sprunget lekk, og forårsaker skader på andre seksjoner og fellesarealer. Her vil blant annet spørsmål om ansvars- og kostnadsfordeling komme på spissen.

### 1.2 Kort om eierseksjoner

Eierseksjonssameier er en av flere typer boformer. Tradisjonelt sett skilles det mellom det å eie bolig, og det å leie bolig,<sup>1</sup> hvoretter en eierseksjon representerer førstnevnte.

Et eierseksjonssameie består av to eller flere seksjoner. I henhold til § 22 tredje ledd første punktum kan ingen ”erhverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet.” Det medfører at det i større boligseksjonssameier i de fleste tilfeller vil være flere eiere. Forbudet utelukker imidlertid kun at en person tilegner seg mer enn to seksjoner ved *erwerb*, og ikke for at vedkommende tilegner seg flere ved for eksempel arv eller ekspropriasjon, jf. § 22 tredje ledd annet punktum. Også juridiske personer kan eie eierseksjoner. På denne bakgrunn vil det lett kunne oppstå spørsmål om hvem som har ansvar for hva i sameiet.

---

<sup>1</sup> Wyller (2009) s. 30.

Forholdet mellom sameierne er regulert i eierseksjonsloven kapittel IV, hvor det gitt en generell beskrivelse av reglene om vedlikeholdsansvaret. Forarbeidene<sup>2</sup> sier lite om bakgrunnen for reglene om vedlikehold, men de synes hovedsakelig å være begrunnet i behovet for regulering av hvordan, og i hvilken grad, et eierseksjonssameie skal holdes i stand, slik at det ikke oppstår unødvendige skader og slitasje på eiendommen. I denne forbindelse kan det også fremheves at en regulering av ansvarsfordelingen mellom den enkelte seksjonseier og sameiet som enhet, vil kunne bidra til å forebygge tvister mellom eierne av de ulike bruksenhetene. Det vil videre være en selvstendig samfunnsøkonomisk interesse å forhindre at bygget forfaller, ved å pålegge sameiet en viss vedlikeholdsplikt, da samfunnet er lite tjent med forfalne og ubeboelige eiendommer, både av estetiske og økonomiske hensyn.

### 1.3 Plan for videre fremstilling

Hovedformålet med avhandlingen er å redegjøre for reglene om vedlikehold, både hva gjelder fellesarealer og egen seksjon, samt å redegjøre for ansvarsforholdet ved vannlekkasjer som oppstår på ulike steder i et eierseksjonssameie.

I punkt 2 gis en introduksjon til eierseksjonssameier, og utgangspunktene for vedlikeholdsansvaret for disse. Et viktig spørsmål er hvordan vedlikeholdet av eiendommen og de ulike seksjonene skal finansieres, hvilket vil søkes belyst i punkt 3. I punkt 4 vil vedlikeholdsansvaret for den enkelte seksjonseier behandles, herunder spesielt ansvarsforholdet ved vannlekkasje på bad. I punkt 5 vil det redegjøres for vedlikeholdsplikten for fellesarealer, herunder ansvarsforholdet ved vannlekkasje fra taket på eiendommen. I punkt 6 vil det ses nærmere på hvilke regler som gjelder for terrasser, både hvem som har vedlikeholdsplikten for disse, og hvilket ansvarsforhold som gjelder ved en eventuell vannlekkasje. Avslutningsvis vil det i punkt 7 redegjøres kort for hvilke sanksjoner som kan pålegges ved brudd på vedlikeholdsansvaret.

---

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) og Innst. O. nr. 57 (1996-1997).

## 1.4 Avgrensninger og presiseringer

Det vil i avhandlingen avgrenses mot forhold som ikke faller inn under eierseksjonsloven. Lignende boformer, som borettslag og boliger som er eiet i sameie og regulert av sameieloven<sup>3</sup>, faller dermed utenfor avhandlingen. Slike boformer vil likevel kunne bli brukt i eksempler og argumentasjon for å belyse eventuelle likheter og forskjeller i forhold til eierseksjoner.

Et eierseksjonssameie kan etter eierseksjonsloven § 6 bestå av næringsseksjoner og samleseksjoner, i tillegg til boligseksjoner. Næringsseksjoner og samleseksjoner vil ikke bli behandlet i avhandlingen, og det samme gjelder for boligseksjoner som er fritidsboliger. Det nevnes likevel at reglene som blir behandlet i avhandlingen vedrørende boligseksjoner, i stor grad tilsvarer reglene for forannevnte.

Begrepene ”seksjonseier” og ”sameier” vil i det følgende bli brukt om hverandre. Betydningen er ment å være den samme, det vil si eieren av en seksjon i et eierseksjonssameie.

## 1.5 Rettskilder

Det er eierseksjonsloven som er den primære rettskilden for avhandlingen, og der det ikke nevnes noen annen lov er det denne det refereres til. Loven er som hovedregel preseptorisk, jf. § 4, og opprettelse av andre typer sameier enn det som fremgår av § 1 er i utgangspunktet ulovlig.<sup>4</sup>

Det foreligger lite Høyesterettspraksis på område, men det foreligger en viss mengde underrettspraksis som er relevant for temaet. Da eierseksjonsloven 1997 i det vesentlige er

---

<sup>3</sup> Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

<sup>4</sup> Se Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 11 for nærmere begrunnelse.



en videreføring av eierseksjonsloven av 1983, vil rettspraksis relatert til loven av 1983 også kunne være relevant.<sup>5</sup>

Det foreligger ingen offentlig innstilling til 1997- loven, da det ikke ble oppnevnt et offentlig utvalg til å utarbeide forslag til ny lov.<sup>6</sup> Øvrige forarbeider er naturligvis en viktig kilde, og særlig kan Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) fremheves.<sup>7</sup> I tillegg til forarbeidene, kom Gert-Fredrik Malt med et omfattende notat til Stortingets kommunalkomité under deres behandling av loven. Flere av hans synspunkter i dette notatet ble tatt hensyn til i den videre prosessen. Notatet ble senere publisert, og utgjør også en relevant kilde.<sup>8</sup> Av juridisk teori er det særlig Hagen, Lilleholt og Wyllers kommentarutgave til eierseksjonsloven<sup>9</sup> og Wyllers *Boligrett* som er relevant for avhandlingen.

---

<sup>5</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 5.

<sup>6</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 5.

<sup>7</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) og Innst. O. nr. 57 (1996-1997).

<sup>8</sup> Malt (1997).

<sup>9</sup> Hagen (2008).

## 2 Eierseksjonssameier

### 2.1 Innledning og utgangspunkter

Den første alminnelige lov om eierseksjoner kom i 1983, og var ment å skulle forenkle prosessen med å seksjonere næringslokaler og boliger. Før nevnte lovs ikrafttredelse, forelå det et midlertidig forbud mot seksjonering, vedtatt ved lov i 1976<sup>10</sup>. Dette forbudet gjaldt for eksisterende eiendommer med mer enn fire boliger, men med mulighet for dispensasjon. Forbudet mot seksjonering kom som en følge av at eierleilighetene før 1976 var politisk omstridte, fordi disse kunne omsettes fritt. Dette kunne ikke borettslagsleiligheter og leieboliger, ettersom disse var underlagt prisregulering. Mange eiere ønsket dermed å gjøre om slike boliger til eierseksjoner, slik at de kunne selge boligene for en bedre pris. Dette ble problematisk for boligpolitikken, og et midlertidig forbud ble innført for å kunne vurdere de ulike sidene ved eierleiligheter nærmere.<sup>11</sup> På denne måten mente kommunaldepartementet at det kunne innhentes mer kunnskap som kunne føre til en bedre lovregulering av eierleiligheter.<sup>12</sup> Med ny lov i 1983 ble det igjen åpnet for å seksjonere, og loven bygget da på den tradisjonelle sameiemodellen. Denne modellen ble videreført, og sameiemodellen er også modellen for seksjonering etter dagens lov.<sup>13</sup>

Eierseksjonsloven av 1997 definerer i § 1 første ledd annet punktum hva som skal forstås som en eierseksjon etter sameiemodellen:

---

<sup>10</sup> Lov av 28. mai 1976 nr. 36 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger.

<sup>11</sup> Wyller (2009) s. 426-427.

<sup>12</sup> Ot.prp. nr. 48 (1981-1982) s. 3-4.

<sup>13</sup> Wyller (2009) s. 428.

*”Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.”*

Ordlyden tilsier at sameierne i et eierseksjonssameie eier hele bygningen og tomten sammen, men slik at hver sameier eier en ideell andel av eiendommen. I tillegg har hver sameier en eksklusiv bruksrett til en bestemt del av bebyggelsen.

En eierseksjon er etter dette en sameieandel i en bebygd eiendom, hvor hver seksjonssameier har enerett til å bruke en bestemt del av eiendommen. Alle seksjonene betraktes langt på vei som selvstendige eiendommer.<sup>14</sup> Et eierseksjonssameie er i utgangspunktet et tingsrettslig sameie, og sameierne hefter etter dette kun for sin sameieandel.<sup>15</sup> Noe av poenget med et eierseksjonssameie er at det skal ligne på den juridiske konstruksjonen det er å eie en enebolig.<sup>16</sup> Et utslag av dette er blant annet at sameierne hefter proratarisk etter sameiebrøken overfor sameiets kreditorer, slik at de ikke er ansvarlige for de andre sameiernes gjeld til disse.<sup>17</sup> På den annen side er sameierne pålagt å følge vanlige husordensregler som kan fastsettes av sameiets flertall etter eierseksjonsloven § 19 sjette ledd, noe eieren av en enebolig slipper å ta hensyn til.<sup>18</sup>

Eierseksjonslovens virkeområde følger av § 1 første ledd første punktum. Det fremgår av denne bestemmelsen at den bare gjelder der det er foretatt formell seksjonering etter lovens kapittel to, eller hvor formell seksjonering etter tilsvarende modell er foretatt før loven trådte i kraft. Den viktigste bestemmelsen om seksjonering etter dagens lov er § 6, hvor de fleste regler for seksjonering er samlet. Her oppstilles det blant annet krav til bruksenheterens hoveddel (første ledd), og krav til fellesarealene (annet ledd). Videre stilles det krav til selve eiendommen, som at seksjoneringen kun kan gjelde én grunneiendom

---

<sup>14</sup> Lilleholt (2004) s. 180

<sup>15</sup> LB-2010-163553, se avsnitt 2 av lagmannsrettens begrunnelse.

<sup>16</sup> Innst. O. nr. 57 (1995-1996) s. 13.

<sup>17</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 62

<sup>18</sup> Wyller (2009) s. 478.

(tredje ledd), og at det ikke er anledning til å bare seksjonere én del av denne, samtlige bruksenheter må omfattes av seksjoneringen (fjerde ledd).

Irregulære seksjonssameier er ikke omfattet av eierseksjonsloven. Et irregulært sameie foreligger der to eller flere sameiere har bruksrett knyttet til sameieandelen, men uten at formell seksjonering etter lovens kapittel to er gjennomført. Disse seksjonssameiene følger ikke kravene til opprettelse av eierseksjoner som er oppstilt i lovens kapittel to. De omfattes dermed ikke av loven, jf. § 1 første ledd, selv om de formelt sett omfattes av lovens definisjon av hva som er et eierseksjonssameie.<sup>19</sup>

Loven gjelder derimot for eierseksjoner som er opprettet etter eiendomsmodellen. Denne modellen går ut på at sameierne eier grunn- og fellesareal i fellesskap, i tillegg til at hver sameier har eiendomsrett til en fysisk del av bygningen.<sup>20</sup> Slike eierseksjoner faller ikke inn under ordlyden i § 1 første ledd annet punktum, men etter § 1 annet ledd gjelder loven likevel for disse. I § 2 første ledd oppstilles det et forbud mot å opprette nye seksjonssameier som bygger på denne modellen.

Det finnes tre varianter av eierseksjoner: boligseksjoner, næringsseksjoner og samleseksjoner.<sup>21</sup> En boligseksjon kan kun brukes til beboelse, og må etter § 6 syvende ledd oppfylle enkelte krav til standard, som at hver bolig må ha kjøkken og et eget badrom i hoveddelen.<sup>22</sup> Det er ikke tilsvarende krav til standard for næringsseksjonene, og disse kan brukes til alt annet enn beboelse. Bruken av næringsseksjoner kan ikke begrenses ved en snever formålsangivelse, som for eksempel en butikkseksjon, men det er likevel mulig å begrense bruken ved å vedtektsfeste dette. Slike begrensninger krever etter § 19 fjerde ledd tilslutning fra den eller de begrensningen skal gjelde.<sup>23</sup> En samleseksjon kan bestå av enten

---

<sup>19</sup> Hagen (2008) s. 27-28.

<sup>20</sup> Aulstad (2007) s. 258

<sup>21</sup> Wyller (2009) s. 447-449.

<sup>22</sup> Hagen (2008) s. 68.

<sup>23</sup> Wyller (2009) s. 448.

alle næringslokalene eller alle boligseksjonene i bygget.<sup>24</sup> Boliger som går under en samleseksjon, eller som er fritidsboliger, trenger etter § 6 syvende ledd tredje punktum ikke oppfylle kravene til avgrenset bad, kjøkken og WC etter § 6 syvende ledd første og annet punktum.

## 2.2 Grensen bruksenheter – fellesarealer

Arealet i et eierseksjonssameie er enten fellesarealer eller bruksenheter, det finnes ingen mellomting. Det kan imidlertid bestemmes en slik mellomstilling i vedtektene, ved at enkelte av sameierne får midlertidig, eksklusiv bruksrett til deler av arealene, med hjemmel i eierseksjonsloven § 19 femte ledd.<sup>25</sup> Overordnet kan fellesareal beskrives som arealet alle sameierne har rett til å benytte seg av, og en bruksenhet som en avgrenset del av bygget en enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Hva som er fellesareal og hva som er bruksenheter, skal fremgå av plantegningene som skal medfølge seksjonsbegjæringen ved opprettelse av et eierseksjonssameie, jf. § 7 annet ledd. Endring av disse grensene krever reseksjonering etter §§ 12 eller 13. Fremgår det ikke klart av disse tegningene hva som er fellesareal og hva som er bruksenheter, er utgangspunktet, i hvert fall hva gjelder vedlikeholdsansvaret, at arealet må regnes som fellesareal.<sup>26</sup>

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, hvilket vil si at vedkommende har enerett til å benytte denne avgrensede delen av eiendommen. De andre sameierne har som hovedregel ingen adgangsrett her uten tillatelse fra seksjonseieren. Eierseksjonsloven § 6 første ledd inneholder regler for hva som skal til for at en del av bygningen skal kunne være en bruksenhet. For det første er det et krav at det til hver bruksenhet skal være en hoveddel. Denne hoveddelen må være (i) ”klart avgrenset”, (ii) en ”sammenhengende del av en bygning”, og (iii) ”ha egen inngang”, jf. § 6 første ledd annet og tredje punktum.

---

<sup>24</sup> Wyller (2009) s. 449.

<sup>25</sup> Wyller (2009) s. 445.

<sup>26</sup> Aulstad (2007) s. 268.

Dette vil si at hoveddelen må være adskilt med vegger og tak, og i tillegg må seksjonseieren kunne komme seg til alle deler av den uten å måtte krysse fellesareal. Videre kan en bruksenhet etter § 6 første ledd fjerde punktum ha én eller flere tilleggsdeler. En tilleggsdel kan for eksempel være annet innendørs areal som en bod eller en garasje, eller utendørs areal, som en hage som knyttes til bruksenheten.<sup>27</sup> En tilleggsdel kan bare tilhøre én bruksenhet, men en bruksenhet kan ha flere tilleggsdeler.<sup>28</sup> For eksempel kan en hoveddel bestå av selve boligen, som ofte vil være en leilighet, og til denne kan det følge med en garasjeplass og en kjellerbod som er tilleggsdeler.

Hovedregelen om sameiernes faktiske rådighet over bruksenheten følger av § 19, hvor det fremgår at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. Den enkelte seksjonseier har som hovedregel full frihet til å gjøre hva vedkommende vil med denne, så lenge det ikke er til skade for de andre seksjonseierne. Dette kan ikke leses ut direkte av loven, men det følger av lovens system når den fastsetter råderetten og hjemler begrensninger i denne.<sup>29</sup> Den enkelte seksjonseier kan dermed i prinsippet fritt leie ut seksjonen, eller pusse opp så mye han eller hun måtte ønske innenfor bruksenheten. En begrensning følger imidlertid av § 19 annet ledd om at bruken ikke må påføre de andre seksjonseierne skader eller ulemper på ”en urimelig eller unødvendig måte”. En annen begrensning følger av § 30 annet ledd bokstav a, hvor det fastsettes at seksjonseieren må få to tredjedels flertall på sameiermøtet dersom han eller hun ønsker å bygge om boligen i en slik grad at det går ut over den bygningsmessige konstruksjonen, eller felles installasjoner som finnes inne i bruksenheten.<sup>30</sup> Dette vil typisk være der seksjonseieren ønsker å endre sentrale deler av boligen, som å flytte et baderom til et annet sted i boligen, og dermed må gjøre endringer på soilrør eller andre installasjoner som er felles i eierseksjonssameiet. Ønsker seksjonseieren dette, må vedkommende få tilstrekkelig flertall for en slik endring på sameiermøtet etter § 30 annet ledd. En annen skranke følger av § 19 annet ledd, jf. § 6 sjette ledd, hvor det fremgår at bruksenheten ikke kan brukes til noe annet enn dens formål.

---

<sup>27</sup> Wyller (2009) s. 446.

<sup>28</sup> Hagen (2008) s. 71.

<sup>29</sup> Wyller (2009) s. 477.

<sup>30</sup> Hagen (2008) s. 165.

Dette vil si at bruksenheten må brukes enten til bolig eller til næring. Likevel må det kunne godtas at en liten del av en boligseksjon benyttes til næring, så langt det ikke går ut over de andre seksjonseierne. Kriteriet er at boligbruken fortsatt er det dominerende i seksjonen, slik at den fortsatt har karakter av å være en bolig. Det vil i denne vurderingen også kunne spille inn om næringsvirksomheten er naturlig og vanlig å drive i en bolig.<sup>31</sup>

Hva som skal være fellesareal i et eierseksjonssameie fremgår av § 6 annet ledd annet punktum. Fellesarealer blir i denne bestemmelsen definert med en negativt avgrensning, ved at alt som ikke er bruksenheter er fellesareal.

Sameierne har som utgangspunkt lik rett til å benytte seg av fellesarealene. Fellesarealene har en annen funksjon enn bruksenheter, fordi de skal tjene som areal til bruk av alle sameierne, ettersom bruken av dette arealet er en ordinær sameierrett. Det vil si at bruken må tilpasses, blant annet ved at sameierne må ta hensyn til hverandre når de benytter seg av fellesarealene. Det er altså ikke slik at eierne av store bruksenheter har større rett til å benytte fellesarealene enn de som eier de mindre bruksenheter. En slik fordeling etter sameiebrøken ble foreslått under forberedelsene til loven, men ble ikke vedtatt.

Begrunnelsen for dette var blant annet fordi det ble ansett sannsynlig at det ville oppstå unødige diskusjoner og problemer rundt dette.<sup>32</sup>

Bruksenheter og fellesarealer har etter dette ulike funksjoner, og utgjør til sammen et eierseksjonssameie. Grensen mellom bruksenheter og fellesareal går normalt i veggene og i etasjeskillene.<sup>33</sup> Alt som er innenfor vegger og etasjeskiller hører til bruksenheter. Dette inkluderer ledninger og utstyr samt innredninger for vann, kloakk og elektrisitet. Grensen mellom fellesareal og bruksenheter går for vann og kloakk ved tilkoblingene i

---

<sup>31</sup> Aulstad (2007) s. 262 – 263.

<sup>32</sup> Aulstad (2007) s. 270.

<sup>33</sup> Wyller (2009) s. 480 – 481.

stamledningsnett, og for elektrisitet ved inntaket i sikringsskapet.<sup>34</sup> Stamledningsnett og det elektriske anlegget som går fra sikringsskapet og ut, er således fellesareal.

Utvendige tak og vegger anses som fellesareal. Arealet mellom hoveddeler og tilleggsdeler vil også som regel være fellesareal, i tillegg til arealet mellom de ulike bruksenhetene, som for eksempel trappeoppgang og heis. Av § 6 annet ledd tredje punktum følger det at ulike deler av eiendommen *skal* være fellesareal. Dette er enten fordi det er nødvendig for at alle skal kunne komme til og bruke sine bruksenheter, eller fordi plan- og bygningsloven<sup>35</sup> har fastsatt at arealet skal være fellesareal. Slikt areal kan verken ved seksjoneringen eller senere gjøres om til en del av en bruksenhet eller til en tilleggsdel. Dette arealet kan heller ikke gjøres om til arealer som en av seksjonseierne får midlertidig enerett til bruk av etter § 19 femte ledd. Av § 6 annet ledd fjerde punktum følger det videre at en viss andel av arealet også skal være fellesareal ved seksjoneringen av eiendommen, som ”vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal”. Til forskjell fra areal som nevnt i tredje punktum, kan dette senere gjøres om til deler av bruksenheter.<sup>36</sup> Videre vil all bebyggelse som ikke er permanent være fellesarealer, da slikt areal ikke oppfyller kravene for å være bruksenheter.<sup>37</sup>

Det kan etter dette oppstå spørsmål om balkonger og terrasser hører til de ulike bruksenhetene eller til fellesarealene. I de fleste tilfeller vil dette følge av seksjoneringstegningene, og dermed ikke være noe spørsmål. I noen tilfeller vil imidlertid balkonger eller terrasser være oppført i senere tid. Det vil dermed ikke fremgå av tegningene om de hører til de enkelte bruksenheter eller til fellesarealene, med mindre tegningene blir oppdatert. Dersom eiendommen har balkonger eller terrasser, vil eierne av de enkelte bruksenhetene ofte ha eksklusiv adgang til en av disse. Dette tilsier at de bør anses som en del av den enkelte bruksenhet. På den annen side er de en del av bygningsmassen, hvilket tilsier at de bør anses for å være fellesareal. Loven gir ikke noe

---

<sup>34</sup> Hagen (2008) s. 68.

<sup>35</sup> Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling.

<sup>36</sup> Wyller (2009) s. 447.

<sup>37</sup> Hagen (2008) s. 74.



særlig veiledning i slike tilfeller. Problemstillinger som kan oppstå her vil bli nærmere behandlet under avhandlingens punkt 6.

### 2.3 Utgangspunkter for vedlikeholdsansvaret

Det vil i eierseksjonssameier finnes en rekke oppgaver som må utføres for at eiendommen skal holdes ved like. Det må blant annet påberegnes at oppgaver må males, trapper vaskes, utearealer må rakes og lukes om sommeren, og måkes fri for snø om vinteren. Vedlikehold vil i hovedsak si at det utføres tiltak for å opprettholde en etablert standard på eiendommen. Veggene i oppgangen males for å opprettholde en pen front, og lyspærer som har gått, skiftes ut med nye. Uttrykket *vedlikehold* må forstås som et dynamisk uttrykk, slik at det vil kunne forandre seg i tidens løp. Gamle løsninger må kunne tillates byttes ut til dagens nye og bedre løsninger, uten at det kan sies at tiltaket går ut over hva som regnes som vedlikehold.<sup>38</sup> For eksempel må det kunne regnes som vedlikehold at det blir byttet ut gamle, trekkfulle vinduer med nye og moderne vinduer, selv om dette i seg selv er en oppgradering av standarden, og det dermed i utgangspunktet er gjort mer enn å opprettholde en etablert standard.<sup>39</sup> Det ville gitt liten mening om det var nødvendig å skifte ut gamle vinduer med nye vinduer av samme dårlige standard. Vedlikehold av et eierseksjonssameie kan etter dette både omfatte det at sameierne opprettholder en etablert standard av eiendommen, samt en viss forbedring av denne.

Utgangspunktene for vedlikeholdsansvaret er forskjellig for bruksenhetene og fellesarealene. For bruksenhetene følger hovedregelen av lovens § 20 første ledd. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvar for vedlikeholdet. Det vil si at det påhviler seksjonseieren å vedlikeholde alt innenfor bruksenhetens vegger og etasjeskiller. Det samme gjelder for bruksenhetens tilleggsdeler, og også innsiden av balkonger og terrasser, dersom disse anses som en del av bruksenheten.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Sjøvold (2009) s. 163.

<sup>39</sup> Hagen (2008) s. 185

<sup>40</sup> Hagen (2008) s. 183.

For fellesarealene følger hovedregelen om vedlikehold av § 20 annet ledd første punktum, hvorefter fellesarealene skal ”holdes forsvarlig ved like”. Loven legger i § 40 ansvaret om vedlikehold av fellesarealene til styret. Vedtak om vedlikehold kan etter § 30 også treffes med vanlig flertall på sameiermøtet, slik at alle sameierne kan være med å bestemme hva som skal gjøres. Det følger av eierseksjonssameiets konstruksjon at sameierne i fellesskap har ansvaret for vedlikehold av fellesarealene, ettersom fellesarealene ligger i sameie mellom disse. Det vil dermed som regel være i alle sameiernes interesse at fellesarealene blir vedlikeholdt etter lovens standard, ettersom dårlig vedlikeholdte fellesarealer vil kunne forringe eiendommens verdi. Lovens krav til standard på vedlikeholdet er både for seksjonene og fellesarealene at det må være ”forsvarlig”, jf. § 20 første og annet ledd. Det vil bli sett nærmere på dette forsvarlighetskravet under avhandlingens punkt 4.2 for seksjoner og punkt 5.1 for fellesarealer.

## 2.4 Erstatningsansvar

Dersom vedlikeholdet utføres på en slik måte at det oppstår skader på en av bruksenhetene eller på fellesarealene, oppstår spørsmålet om det kan kreves erstatning for de oppståtte skader. For at det skal kunne kreves erstatning, er det tre vilkår som må være oppfylt. For det første må det foreligge et ansvarsgrunnlag, for det andre må det foreligge årsakssammenheng mellom det dårlige vedlikeholdet og de oppståtte skader, og for det tredje må det foreligge et økonomisk tap.<sup>41</sup>

Eierseksjonsloven innehar ikke selv regler om ansvarsgrunnlag, og et eventuelt ansvar må dermed i utgangspunktet forankres i de alminnelige erstatningsrettslige regler om culpa-ansvar. Culpa-ansvar vil si at den eller de som har utført det dårlige vedlikeholdet kan klandres for dette, og på grunn av dette kan vedkommende holdes ansvarlig.<sup>42</sup> Dersom ingen er å klandre for det dårlig utførte vedlikeholdet, kan det oppstilles spørsmål om det kan pålegges et objektivt ansvar. Et slikt ansvar vil si at det vil kunne pålegges ansvar selv

---

<sup>41</sup> Lødrup (2005) s. 38.

<sup>42</sup> Lødrup (2005) s. 95.

om ingen er å klandre for det dårlige utførte vedlikeholdet.<sup>43</sup> En annen løsning kan også være en mellomting mellom disse ytterpunktene, nemlig et kontrollansvar.<sup>44</sup> Her vil vedkommende bli ansvarlig dersom det dårlige vedlikeholdet som førte til skadene kan sies å ha vært innenfor den ansvarliges kontroll. Dette ansvarsgrunnlaget er dermed ikke like strengt som det objektive ansvaret, fordi den som har vedlikeholdsansvaret vil bli fri for ansvar dersom fire kumulative vilkår er oppfylt. Skaden må (i) skyldes en hindring, (ii) hindringen må være utenfor den ansvarliges kontroll, (iii) hindringen må ikke med rimelighet kunne forutses, og (iv) følgene av skaden kunne ikke vært unngått eller overvunnet.<sup>45</sup> Mulige ansvarsgrunnlag vil bli drøftet nærmere under punkt 4, 5 og 6.

Når det gjelder årsakssammenheng, må dette foreligge både mellom ansvarsgrunnlaget og de oppståtte skader, samt mellom de oppståtte skader og det økonomiske tapet. Norsk rett bygger på betingelseslæren når det kommer til årsakssammenhengen, hvilket vil si at "A er årsak til B dersom A er en nødvendig betingelse (vilkår) for B's inntreden".<sup>46</sup> Det er dermed en nødvendig betingelse for å kunne kreve erstatning ved manglende vedlikehold, at det manglende vedlikeholdet er årsaken til den oppståtte skaden. Når det gjelder tapet som har oppstått, er utgangspunktet i norsk rett at det bare er det økonomiske tapet som er blitt påført som dekkes, og ikke et eventuelt ikke-økonomiske tap.<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Lødrup (2005) s. 169 og 223.

<sup>44</sup> Et slikt ansvarsgrunnlag blir nærmere beskrevet i Rt. 2004 s. 675, i den såkalte "Agurkpinnedommen".

<sup>45</sup> Lilleholt (2006) s. 465.

<sup>46</sup> Lødrup (2005) s. 254.

<sup>47</sup> Lødrup (2005) s. 34.

### 3 Finansiering av vedlikeholdet

#### 3.1 Egen seksjon

Hovedregelen om finansiering av vedlikeholdet av seksjonene er at hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for utgiftene til vedlikehold av sin seksjon. En slik hovedregel kan ikke leses direkte ut fra loven, men følger indirekte ved at seksjonseierne selv har ansvar for alt vedlikehold innenfor sin seksjon. Utgiftene til dette må således bekostes av hver enkelt seksjonseier, og kan ikke kreves dekket av de andre seksjonseierne.

#### 3.2 Fellesarealer

Vedlikeholdet av fellesarealene er seksjonseierens ansvar i fellesskap, og det er dermed også naturlig at utgiftene til vedlikeholdet dekkes av seksjonseierne i fellesskap. Et slikt utgangspunkt blir også slått fast av Høyesterett, i den såkalte Takterrassedommen<sup>48</sup>. Her uttaler førstvoterende at "[m]angler ved fellesarealer berører normalt samtlige sameiere, slik at utgiftene til utbedring må bæres i fellesskap."<sup>49</sup> Dersom et tiltak faller inn under hva som anses som vanlig vedlikehold av fellesarealer, kan styre på egenhånd beslutte dette, uavhengig av hvor kostnadskrevenne tiltaket er. Slike tiltak kan også besluttes på sameiermøtet med vanlig flertall.<sup>50</sup>

Vedlikeholdsutgifter vil i hovedsak være en del av felleskostnadene som nevnt i eierseksjonslovens § 23, og hovedregelen er etter bestemmelsens første ledd at felleskostnadene "skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken". Felleskostnadene skal etter § 23 tredje ledd betales à konto. Dette vil si at det på forhånd beregnes omtrent hva sameiets utgifter vil bli, og så fordeles dette på seksjonseierne etter sameiebrøken.

---

<sup>48</sup> Rt. 2003 s. 387.

<sup>49</sup> Se avsnitt 29 i dommen.

<sup>50</sup> Hagen (2008) s. 185-186.

Sameiebrøken blir fastsatt ved seksjoneringen av eiendommen, jf. § 6 åttende ledd, og skal gi uttrykk for hvor stor andel av de økonomiske interesser og deltakelse den enkelte seksjonseier har i sameiet.<sup>51</sup> Loven innehar ingen regler for hvordan brøken formelt skal fastsettes, i motsetning til 1983-loven, hvor hovedregelen var at sameiebrøken skulle fastsettes etter seksjonenes areal. Praksis er likevel også etter 1997-loven at den ofte fastsettes i henhold til de ulike seksjonenes størrelse, men også slik at det tas hensyn til seksjonens verdi.<sup>52</sup> En sikkerhetsventil finnes i avtaleloven<sup>53</sup> § 36, som kan benyttes som hjemmel til å tilsidesette en sameiebrøk som er klart urimelig og vilkårlig fastsatt. På grunn av denne muligheten ble det ved utarbeidelsen av loven ikke ansett å være nødvendig å regulere fastsettelsen av sameiebrøken nærmere.<sup>54</sup>

Det ble i forarbeidene drøftet om felleskostnadene skulle deles etter nytte eller etter sameiebrøken. Departementet kom til at det lett ville kunne oppstå tvister i sameier dersom kostnadene skulle fordeles etter nytten, fordi det ofte vil være vanskelig å fastslå nøyaktig hvilken nytte en sameier har av de ulike fellesarealene. En slik fordeling ville dermed lett bli urettferdig.<sup>55</sup> Hovedregelen etter loven ble dermed at fordelingsnøkkelen for felleskostnader ligger fast, men at det likevel oppstilles en adgang for sameierne til å fordele kostnadene etter nytte eller forbruk i enkelttilfeller, med hjemmel i § 23. Vilkåret for en slik fordeling er etter bestemmelsens første ledd at ”særlige grunner” må tale for det. Ordlyden tilsier at det skal mye til for å få gjennomslag for en annen fordeling enn etter lovens hovedregel, og at dette dermed er en snever unntaksregel. Forarbeidene underbygger dette. Det fremkommer her at det ikke skal kunne kreves fordeling etter nytte eller forbruk i ethvert tilfelle hvor det kan sies at en eller flere sameiere har mer nytte av noe, eller har

---

<sup>51</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 31.

<sup>52</sup> Hagen (2008) s. 88.

<sup>53</sup> Lov av 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer.

<sup>54</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 31.

<sup>55</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 61.

mer bruk for noe, enn de andre. Dersom felleskostnader skal fordeles etter forbruk, er det i det minste et krav om at forbruket må være noenlunde målbart.<sup>56</sup>

Et spørsmål i denne forbindelse er om det er adgang for sameiet til å spare opp til et vedlikeholdsfond. Dette er indirekte lovfestet i § 23 tredje ledd annet punktum, men kan ikke alene bestemmes av styret. For at det skal være anledning til å spare opp til et vedlikeholdsfond, må dette vedtas på sameiermøtet. Er det først på sameiermøtet blitt vedtatt at et slikt fond skal bygges opp, er det opp til styret å fastsette beløpet, med mindre også dette ble vedtatt på sameiermøtet. Det følger ingen begrensninger på fondets størrelse av loven, men et ubegrenset fond kan neppe aksepteres.<sup>57</sup>

Det fremgår ikke av loven hvilket flertall som kreves på sameiermøtet for å vedta at sameiet skal spare opp til vedlikeholdsfond, og dette må antakelig avgjøres etter hvilket tiltak det skal spares til. Skal det spares til et tiltak som krever vanlig flertall å vedta på sameiermøtet, for eksempel vanlig vedlikehold som sameiermøtet kan vedta etter § 30 første ledd, er det naturlig at det også kreves vanlig flertall for å vedta oppsparing til dette. Krever tiltaket to tredjedels flertall på sameiermøtet for å bli vedtatt, for eksempel påbygning etter § 30 annet ledd bokstav a, kreves det også slikt flertall for å vedta oppsparing til dette.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 61 – 62.

<sup>57</sup> Wyller (2009) s. 500.

<sup>58</sup> Hagen (2008) s. 227 – 228.

## 4 Vedlikehold av egen seksjon

### 4.1 Innledning og utgangspunkter

Eierseksjonslovens hovedregel om vedlikehold av egen seksjon følger av § 20 første ledd:

*”Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.”*

Utgangspunktet er dermed at det er eieren av den enkelte bruksenheten som selv er ansvarlig for vedlikeholdet av denne. Et slikt utgangspunkt blir også uttrykkelig uttalt i forarbeidene, hvor det påpekes at det ofte er i sameierens egen interesse å vedlikeholde boligen. Dette er særlig med tanke på å forhindre en forringelse av verdien av seksjonen, i tillegg til at de fleste har en selvstendig interesse av å holde ting i stand i egen bolig.<sup>59</sup> Uavhengig av dette, ville det nok vært svært vanskelig å håndheve en strengere lovregulering enn det som fremgår av § 20. En detaljert vedlikeholdsplikt av egen seksjon vil være tilnærmet umulig å kontrollere. I tillegg vil en slik streng regulering kunne føles svært inngripende i den private sfære.

### 4.2 Forsvarlighetskravet

Det blir ikke beskrevet i lovteksten den nøyaktige graden av vedlikehold hver seksjonseier må utøve. Ordlyden tilsier at seksjonseierne ikke kan velge å forsømme vedlikeholdet av sine egne seksjoner helt, ettersom den setter et krav til forsvarlighet. Det blir imidlertid ikke beskrevet nærmere i loven hva som skal falle inn under dette forsvarlighetskravet. Dersom det manglende eller begrensede vedlikeholdet ikke går ut over de andre, må forsvarlighetskravet anses som oppfylt, fordi kravet må sees i sammenheng med

---

<sup>59</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 55 og 56.

bestemmelsens forbud mot å påføre de andre sameierne ”skade eller ulempe”, jf. § 20 første ledd.<sup>60</sup> Med andre ord, så lenge bruksenheten blir vedlikeholdt på en slik måte at det ikke går ut over andre, vil dette i utgangspunktet anses som forsvarlig. På denne bakgrunn kan det spørres om hvilken selvstendig betydning kravet om forsvarlighet i realiteten har, ettersom det uansett rammes av siste del av bestemmelsen, da det her er et krav om at det dårlige vedlikeholdet ikke skal gå ut over de andre seksjonseierne.

Her er det nødvendig å nærmere klarlegge hva ”skade eller ulempe” i § 20 første ledd omfatter, ettersom det verken i lovteksten eller i forarbeidene er foretatt noen ytterligere presisering av disse begrepene. Ordlyden tilsier at det ved *skade* må foreligge en fysisk ødeleggelse på noe håndfast, som på selve bygningsmassen eller på møbler. Dette sammenfaller med beskrivelsen i kommentarutgaven til eierseksjonsloven, hvor uttrykket *skade* blir beskrevet som ”konkret påviselige bygningskader”,<sup>61</sup> og som eksempel blir det nevnt skade oppstått fra lekkasjer.<sup>62</sup> Skade må dermed forstås som en fysisk, påviselig skade, som har materialisert seg på selve bygningen.

Ved uttrykket *ulempe* tilsier ordlyden at det er noe mer uhåndgripelig som er blitt påført de andre sameierne. Dette vil blant annet kunne være tilfellet ved manglende vedlikehold av utvendig areal. Eksempler på dette kan være dårlig vedlikehold av en garasje, slik at dens dårlige stand sjenerer de øvrige sameierne, eller at gulvet i seksjonen er i så dårlig stand at det knirker unødvendig høyt og holder naboene våkne om natten. Også dette sammenfaller med beskrivelsen i kommentarutgaven til eierseksjonsloven, hvor *ulempe* blir beskrevet som ”de mer avledede skader”.<sup>63</sup>

Når bestemmelsen etter dette leses i sammenheng, blir det lettere å finne ut av hva som vil måtte anses som tilstrekkelig vedlikehold. En sameier kan klart nok ikke lovlig forsømme vedlikeholdet så grovt at det vil gå ut over de andre sameierne. Et eksempel på dette vil

---

<sup>60</sup> Hagen (2008) s. 180.

<sup>61</sup> Hagen (2008) s. 181.

<sup>62</sup> Hagen (2008) s. 181.

<sup>63</sup> Hagen (2008) s. 181.



være å ikke utbedre et synlig ødelagt badegulv, slik at det renner vann ned til naboen og dermed også skader hans seksjon. På den annen side kan de andre sameierne som hovedregel ikke pålegge en seksjonseier å holde boligen bedre ved like, så lenge det dårlige vedlikeholdet ikke går ut over de andre sameierne. Utover de tilfeller står den enkelte sameier ellers fritt til å gjøre så mye eller lite vedlikehold han eller hun ønsker.<sup>64</sup> Dette underbygges også av forarbeidene, hvor det fremgår at sameierne rår som en eier over den seksjonen de har eksklusiv bruksrett til, og dermed at rådigheten over en seksjon i utgangspunktet skal være lik som for eieren av en enebolig.<sup>65</sup>

Det kan i denne forbindelse stilles spørsmål ved *hvem* skaden eller ulempen må ramme for at den skal omfattes av bestemmelsen. Det følger av eierseksjonsloven at det må gå ut over ”de andre sameierne”, jf. § 20 første ledd. Ordlyden tilsier at det ikke har noen betydning om skaden eller ulempen kun har rammet én sameier, eller om det er flere som har blitt berørte av den. Dette underbygges også av lovens kommentarutgave, hvor det samme blir hevdet.<sup>66</sup> En skade eller ulempe som har gått ut over fellesarealene vil også kunne falle inn under § 20 første ledd, da det ikke er et krav om at det må være en *seksjon* som er rammet. Siden sameierne eier bygningen i fellesskap, vil en skade på fellesarealene gå ut over sameierne i fellesskap, og dette vil dermed også falle inn under ordlyden.

### 4.3 Vannlekkasje på bad

I det videre vil drøftelsen omhandle et eksempel hvor det har oppstått vannlekkasje i en seksjonseiers egen seksjon. Det interessante vil være i de tilfellene der seksjonen ikke er blitt holdt ”forsvarlig ved like” og det har oppstått ”skade eller ulempe for de andre sameierne”, jf. § 20 første ledd. Eksempelet vil ta for seg det tilfellet at det har oppstått vannlekkasje på et nyere bad, grunnet manglende vedlikehold av badet, og dermed påført eieren av seksjonen under vannskader i denne seksjonen. Et klassisk eksempel er der et rør

---

<sup>64</sup> Se også Hagen (2008) s. 180.

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 59.

<sup>66</sup> Hagen (2008) s. 181.

i badegulvet har sprunget lekk, uten at det har gitt seg til syne på badet til seksjonseieren, og forårsaket skader i den underliggende seksjonen.

Det vil i disse tilfellene være relativt klart at de erstatningsrettslige vilkårene om at det må foreligge økonomisk tap og årsakssammenheng er oppfylt. Det som her skal drøftes er hvorvidt eieren av seksjonen hvor vannlekkasjen har oppstått vil kunne bli erstatningsansvarlig for de oppståtte skader. Begrunnelsen for dette må være fordi vedkommende har forsømt sitt vedlikeholdsansvar av egen seksjon, nærmere bestemt badet, jf. § 20 første ledd.

Det vil være tre aktuelle ansvarsgrunnlag: (i) culpa-ansvar i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler, (ii) ulovfestet objektivt ansvar, og (iii) ansvar etter analogi fra borettslagsloven<sup>67</sup>. Avslutningsvis vil spørsmålet om resultatet hadde blitt annerledes dersom badet hadde vært av eldre dato drøftes.

#### 4.3.1 Culpa-ansvar

Hvorvidt seksjonseieren kan bli ansvarlig etter den alminnelige erstatningsrettslige regelen om culpa-ansvar, beror på en konkret vurdering. Utgangspunktet etter lovens § 20 første ledd er klart nok; vedlikeholdsansvaret påhviler eieren av bruksenheten. Med andre ord, når skader som følge av manglende vedlikehold oppstår, er dette ansvaret ikke overholdt. Loven regulerer derimot ikke følgene av manglende vedlikehold. Dersom eierseksjoner ikke blir holdt ”forsvarlig ved like”, jf. § 20 første ledd, og eieren av seksjonen kan klandres for dette, må et eventuelt ansvar for skadene som oppstår på grunn av vedlikeholdsforsømmelsen, hjemles i den alminnelige erstatningsrettslige culpa-regelen<sup>68</sup>.

På den ene siden står de tilfeller der seksjonseieren ikke har hatt noen rimelig eller naturlig grunn til å undersøke eller forebygge forholdet før skaden inntraff. Her vil det vanskelig

---

<sup>67</sup> Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag

<sup>68</sup> Hagen (2008) s. 183-184.

kunne sies at seksjonseieren har opptrådt uaktsomt, og vedkommende vil dermed ikke kunne holdes ansvarlig etter culpa-regelen. På den annen side står de tilfeller hvor seksjonseieren var klar over forholdet, men unnlot å foreta seg noe. For eksempel kan det nevnes tilfeller hvor seksjonseieren tydelig har sett at det ligger fukt eller vann på badegulvet, uten å undersøke hvor dette kommer fra, og heller ikke gjøre noe med det. Her vil det lettere kunne foreligge culpa-ansvar.

På bad av nyere dato er det lite som tilsier at rørsystemet ikke skal være i god stand. Det er dermed små muligheter for en seksjonseier å forebygge skaden, dersom den ennå ikke er synlig i vedkommende sin seksjon, ettersom seksjonseieren ikke ville ha oppdaget vannlekkasjen med mindre flisene på badet hadde blitt hugget opp, eller en fagperson hadde blitt leid inn for å undersøke badet. På et bad av nyere dato vil dette neppe kunne forventes av en seksjonseier, og i slike tilfeller kan det vanskelig sies at en seksjonseier utviser uaktsomhet ved å ikke undersøke forholdet nærmere. Gode grunner taler dermed for at det i et eksempel som det foreliggende, ikke vil være utvist tilstrekkelig skyld til å bli rammet av ansvar etter culpa-regelen, da det her ikke vil foreligge noen naturlig eller rimelig grunn til å undersøke badet nærmere. Etter dette blir dermed konklusjonen at seksjonseiere i slike tilfeller ikke vil kunne pålegges erstatningsansvar etter culpa-regelen.

#### 4.3.2 Ansvar etter de ulovfestede erstatningsrettslige regler om objektivt ansvar

For de tilfeller at en seksjonseier ikke blir ansvarlig etter regelen om culpa, blir det neste spørsmålet om vedkommende kan holdes ansvarlig etter de ulovfestede regler om objektivt erstatningsansvar. Ettersom både loven og forarbeidene forholder seg tause til spørsmålet, må det ses hen til andre rettskilder.

Eierseksjonslovens formål synes å tale for at seksjonseiere kan bli ansvarlig etter reglene om objektivt ansvar, da formålet med vedlikeholdsplikten etter § 20 første ledd er å forhindre at det skal oppstå ”skade eller ulempe for de andre sameierne”. Dersom en seksjonseier risikerer objektivt erstatningsansvar hvor noe, på grunn av manglende vedlikehold, går i stykker hos han eller henne, og forårsaker skade hos en av de andre

seksjonseierne eller på fellesarealer, vil dette kunne virke som en god oppfordring til oftere å foreta sjekker av rørsystemer og andre installasjoner. Dette er særlig fordi slike vedlikeholdsmangler har et stort skadepotensiale for de andre i eierseksjonssameiet, og reparasjoner av eventuelle følgeskader av dette i mange tilfeller vil bli svært kostbart. Et objektivt erstatningsansvar vil dermed kunne virke forbyggende på slike skader.

Spørsmålet om seksjonseiere kan ilegges et objektivt ansvar for manglende vedlikehold, er til nå ikke blitt prøvd for Høyesterett. Et lignende spørsmål har imidlertid vært oppe i Borgarting lagmannsrett, inntatt i RG 2000 s. 1224. Spørsmålet var her om en seksjonseier kunne bli erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag, for skader påført underliggende leilighet som følge av en vannlekkasje. Seksjonseier A hadde hatt vannlekkasje på badet sitt, noe som blant annet hadde ført til skade på leiligheten til seksjonseier B. A hadde benyttet badet på vanlig måte, og hadde ikke selv oppdaget noen lekkasje inntil B varslet om fukt- og råteskader i etasjeskilleren. Det var særlig anført av B at grannelova<sup>69</sup> kunne komme til anvendelse på tilfellet, ettersom grannelova hjemler erstatning etter objektivt ansvar.<sup>70</sup> Lagmannsretten kom til at denne loven ikke kunne benyttes på eierseksjonen saken dreide seg om, fordi eierseksjonen i dette tilfellet ikke kunne falle inn under begrepet ”granneeigedom” i grannelova § 2.<sup>71</sup> Da grannelova ikke kom til anvendelse, kom lagmannsretten videre til at seksjonseier B ikke kunne kreve erstatning fra A. Dette ble begrunnet med at A ikke hadde utvist noe skyld i saken, og retten fant ikke grunnlag for å pålegge A et strengere ansvarsgrunnlag enn culpa-ansvar, ettersom det er dette som er hovedregelen i norsk erstatningsrett. I lagmannsrettens begrunnelse ble det blant annet uttalt at:

---

<sup>69</sup> Lov av 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar.

<sup>70</sup> B fikk medhold av byretten i dette, se dom fra Oslo byrett nr. 98-08744. A ble dermed etter byrettens dom erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag med hjemmel i grannelova § 9, da byretten mente at tilfellet falt inn under grannelovas anvendelsesområde.

<sup>71</sup> Se avsnitt 3 av lagmannsrettens begrunnelse.

*”Det ulovfestede erstatningsansvaret på objektivt grunnlag kan ikke strekkes så langt at en leilighetsinnehaver pålegges objektivt ansvar for skade på underliggende leilighet som skriver seg fra vannlekkasje i etasjen over”.*<sup>72</sup>

A ble dermed ikke funnet erstatningsansvarlig for skadene oppstått hos B.

Underrettspraksis peker etter dette i motsatt retning av lovens formål, og taler for at det ikke kan pålegges et strengere ansvar enn det alminnelige erstatningsrettslige culpa-ansvaret.

Også juridisk teori peker i denne retningen. I kommentarutgaven til eierseksjonsloven<sup>73</sup> blir det hevdet at det på den ene siden finnes gode argumenter for et objektivt ansvar for vedlikeholdsmangler. Særlig trekkes hensynet til at noe av poenget med eierseksjoner er at eiere av bruksenheter i stor grad skal behandles som eiere av vanlige eneboliger frem, og her er ansvaret objektivt, for blant annet vedlikeholdsmangler, etter grannelova § 9 jf. §2.<sup>74</sup> På den annen side er det hensynet til uheldige boligkjøpere som blir ansett for å være det sterkeste argumentet mot objektivt ansvar for vedlikeholdsmangler. Forfatterne mener at dersom et objektivt ansvar legges til grunn, kan uheldige boligkjøpere risikere å ende opp som ansvarlige for skader som oppstår på grunn av den forrige eiers dårlige vedlikehold, og dette hensynet taler mot objektivt erstatningsansvar. Når det i tillegg er culpa-ansvaret som anses for å være hovedregelen i norsk rett, konkluderes det med at det ikke kan ilegges objektivt ansvar for vedlikeholdsmangler.<sup>75</sup> Også Wyller er enig i denne konklusjonen i sin *Boligrett*<sup>76</sup>, og argumenterer med at det bør ses hen til de alminnelige erstatningsrettslige regler, og dermed begrense ansvaret for vedlikeholdsmangler til culpa-ansvar. Han begrunner sitt standpunkt i hovedsak med at når loven ikke har inntatt noen regler om

---

<sup>72</sup> RG 2000 s. 1224, se avsnitt 9 i lagmannsrettens begrunnelse.

<sup>73</sup> Hagen (2008).

<sup>74</sup> Hagen (2008) s. 184.

<sup>75</sup> Hagen (2008) s. 185.

<sup>76</sup> Wyller (2009).

ansvarsgrunnlag, bør det heller ikke kunne pålegges noen et strengere ansvar enn den alminnelige regelen om culpa-ansvar.<sup>77</sup>

Til fordel for dette syn kan det påpekes at det vil kunne ramme en seksjonseier hardt å måtte bekoste reparasjoner i andre seksjoner. Vannlekkasjer er ofte dyrt å utbedre, og det vil dermed kunne påføre en enkeltperson, som er uheldig fordi han eller hun ikke oppdaget en vannlekkasje som vedkommende hadde små forutsetninger for å oppdage, uforholdsmessige store utgifter. Vannlekkasjer kan volde skade på flere seksjoner, og det vil virke rimeligere at hver enkelt seksjonseier bekoster reparasjoner i egen seksjon, i stede for at en uheldig seksjonseier må dekke alt. Rimelighetshensyn tilsier dermed at det ikke bør kunne pålegges et strengere erstatningsansvar enn det alminnelige culpa-ansvaret.

På den annen side taler det for å ilegge seksjonseieren et objektivt ansvar at muligheten til å tegne ansvarsforsikring er enkel og rimelig. På denne måten blir det et forsikringsselskap, og ikke den uheldige eier av en bruksenhet, som blir ansvarlig for skadene som har oppstått. Erstatningsansvaret vil her bli pulverisert som følge av forsikringstegningen, og det vil på denne måten ikke ramme verken skadelidte, eller eieren av seksjonen hvor vannlekkasjen oppstår, særlig hardt.

I tillegg taler det for et objektivt ansvar at når det først har oppstått en skade, og noen er påført et tap, vil det virke urettferdig at det er det tilfeldige offeret som får vannskader i sin bolig som må dekke tapet. Den skadelidende har i slike tilfeller ikke gjort seg skyld i annet enn å være den uheldige eier av seksjonen under en annen seksjon der det har oppstått en vannlekkasje. Det vil virke mer rettferdig om seksjonseieren som er eier av rørene hvor vannlekkasjen har oppstått dekker tapet, selv om vedkommende heller neppe kan sies å være skyld i skaden. På denne måten kan det hindres at den økonomiske byrden føles tilfeldig plassert. Rettferdighetshensyn taler dermed for at det kan pålegges et strengere ansvarsgrunnlag enn culpa-ansvaret.

---

<sup>77</sup> Wyller (2009) s. 481-482.

Til slutt kan det nevnes at spørsmålet om ansvarsgrunnlag blir tatt opp i grannelova § 9 jf. § 2. Her er erstatningsansvaret objektivt for skader en boligeier påfører sine naboer, grunnet blant annet dårlig vedlikehold av egen eiendom. Selv om tilfellene etter loven og eksempelet her blir noe forskjellig, regulerer grannelova forholdet mellom naboer, og siden seksjonseiere i et eierseksjonssameie bor tett på hverandre er det mange likheter. Det kan dermed virke vilkårlig om ansvarsgrunnlaget skulle være helt forskjellig for to så like tilfeller, da det er et alminnelig prinsipp i norsk rett at like tilfeller bør behandles likt. Dette taler for at det også bør være et slikt ansvar for ”naboer” i eierseksjonssameier.

Det er etter dette flere gode argumenter både for og mot å skulle pålegge seksjonseiere et strengere erstatningsansvar enn det som følger av de alminnelige erstatningsrettslige regler om culpa-ansvar. På den ene siden tilsier hensynet til at like tilfeller bør behandles likt for et strengere ansvarsgrunnlag. I motsatt retning er det særlig fraværet av hjemmel for å ilegge et strengere ansvar enn etter culpa-regelen, rimelighetshensyn, samt den begrensede rettspraksis som foreligger som veier tungt. Gode grunner taler for at sistnevnte momenter bør slå igjennom ovenfor likhetsprinsippet, slik at konklusjonen etter dette blir at det ikke kan pålegges ansvar etter de ulovfestede erstatningsrettslige regler om objektivt ansvar.

#### 4.3.3 Ansvar etter analogibetraktninger fra borettslagsloven

Et særlig spørsmål er om seksjonseiere kan holdes erstatningsansvarlig etter analogibetraktninger fra borettslagsloven. Borettslagsloven pålegger andelseierne i borettslag et kontrollansvar med omvendt bevisbyrde for skader oppstått hos andre andelseiere som følge av eget manglende vedlikehold i §5-15 jf. § 5-13 første ledd. Dette spørsmålet vil kun komme på spissen i de tilfeller ett eller flere av vilkårene for å gå fri etter kontrollansvaret ikke er oppfylt. Det som her skal drøftes er hvorvidt det er forsvarlig å pålegge seksjonseiere et ansvar på bakgrunn av analogibetraktninger fra en annen lov, ettersom loven i utgangspunktet ikke kommer til anvendelse i dette konkrete tilfellet.

Det taler for å anvende borettslagsloven analogisk at eierforholdene etter denne loven ligner mye på eierforholdene etter eierseksjonsloven. Det blir blant annet av Lilleholt med

flere i *Borettslovkommentaren* pekt på at andelseiernes rettigheter og plikter knyttet til bruken av boligen etter borettslagsloven i hovedsak svarer til reglene i eierseksjonsloven.<sup>78</sup> Også i kommentarutgaven til eierseksjonsloven<sup>79</sup> blir det påpekt at det er store likheter mellom borettslag og eierseksjonssameier, særlig når det gjelder reglene om vedlikehold og felleskostnader. Det blir videre hevdet her at borettslagsloven kan gi holdepunkter for spørsmål som kan oppstå i eierseksjonssameier, og at rettspraksis fra begge boformene vil være interessante ved tolkningen av reglene etter begge lover.<sup>80</sup> Det stemmer dermed dårlig med prinsippet i norsk rett, om at like tilfeller skal behandles likt, dersom utfallet av spørsmålet om erstatningsansvar vil bli forskjellig ettersom den ene eller den andre eierformen blir valgt, når de i realiteten er så like. I borettslag vil en andelseier etter borettslagsloven § 5-1, i likhet med en sameier i et eierseksjonssameie, ha eksklusiv rådighet over sin bolig. Selv om det her er tale om en lovbestemt bruksrett,<sup>81</sup> og andelseieren dermed ikke ”eier” boligen sin på samme måte som i eierseksjoner, er de to lovene helt like i sin formulering av boretten.<sup>82</sup> En analogisk anvendelse av borettslagsloven vil dermed kunne føre til at like tilfeller behandles likt, slik at det ikke oppstår tilfeller der det vil føles svært urettferdig at en andelseier har pådratt seg et erstatningsansvar for en vedlikeholdsmangel han eller hun hadde liten mulighet til å unngå, bare fordi vedkommende valgte å bo i en borettslagsleilighet i stede for i en eierseksjonsleilighet. Mange har nok liten kunnskap om hva forskjellen mellom disse boligformene i realiteten går ut på, og det synes dermed lite hensiktsmessig å regulere et ansvar som kan bli en stor økonomisk byrde for den enkelte, ulikt i de to lovene. I tillegg er formuleringen av hvordan boligen skal holdes i stand så å si identisk i de to lovene, der borettslagsloven bruker ”forsvarleg stand”, jf. § 5-12, og eierseksjonsloven bruker ”forsvarlig ved like” jf. § 20. Det virker dermed kunstig at ansvaret kan slå vidt forskjellig ut i de ulike boformene, dersom kravet til vedlikehold ikke blir oppfylt.

---

<sup>78</sup> Lilleholt (2006) s. 451.

<sup>79</sup> Hagen (2008).

<sup>80</sup> Hagen (2008) s. 22.

<sup>81</sup> Wyller (2009) s. 115-116.

<sup>82</sup> Lilleholt (2006) s. 421.



Det taler på den annen side mot å anvende analogi fra borettslagsloven at dette er en lov som ikke direkte omfatter forholdet mellom sameierne i et eierseksjonssameie.

Borettslagsloven er skrevet for å regulere rettsforholdet mellom andelseiere i borettslag, og ikke mellom sameiere i et eierseksjonssameie. Reglene vil dermed være tilpasset en annen eierkonstruksjon, noe som gjør at det bør vises varsomhet med å bruke den på tilfeller lovgiver ikke har ment å regulere med denne loven.

I samme retning peker det at et erstatningsansvar på objektivt grunnlag vil kunne ramme en seksjonseier hardt. Det kan dermed innvendes mot bruk av analogi at et slikt ansvar bør ha en klar lovhjemmel, slik at det sjelden vil oppstå tvil om hvem som sitter med ansvaret dersom en skade skulle oppstå. Resultatet ved å ikke anvende loven analogisk er ikke helt urimelig, da det er to uskyldige parter i saken her, ettersom ingen av de kan klandres for skadene som har oppstått. Dette taler også for at loven ikke bør kunne anvendes analogisk. Hadde resultatet blitt klart urimelig, ville det vært større grunn til å la borettslagsloven få anvendelse etter analogibetraktninger.

Etter dette taler gode grunner for at ansvarsgrunnlaget i de to lovene burde vært likt, ettersom de regulerer to så like tilfeller. Når det nå likevel ikke er slik, og eierseksjonsloven ikke inneholder regler om dette, veier momentene mot analogisk anvendelse av borettslagsloven tyngst, særlig fordi resultatet ved å anvende culpa-regelen ikke faller ned på helt urimelige resultater. Konklusjonen blir etter dette dermed at seksjonseiere ikke kan holdes ansvarlig etter analogi fra borettslagsloven.

#### 4.3.4 Eldre bad

Det siste spørsmålet som skal drøftes, er hvorvidt saken hadde stilt seg annerledes dersom badet hadde vært av eldre dato. Mer presist, spørsmålet om seksjonseiere får et økt aktsomhetskrav når badet er gammelt.

På den ene siden kan det anføres at selv om badet er gammelt, så vil en seksjonseier av den grunn ikke nødvendigvis ha noen særlig foranledning til å undersøke badet nærmere kun

fordi det er gammelt. Dette kan naturligvis stille seg annerledes der badet er av en slik årgang at unnløstelse av undersøkelse/oppussing i seg selv vil være uaktsomt. Det er rimelig å anføe at det må være en eller annen form for synlig skade som gir seksjonseieren en *foranledning* til å undersøke badet nærmere.

På den annen side er det ikke ubegrenset levetid på et bad og tilhørende rørsystem, og som medeier i et eierseksjonssameie har sameierne et ansvar overfor de andre beboerne. Det er allmenn kjent at det kan oppstå lekkasjer i gamle rør, og faren for stort skadeomfang, da vann kan renne nedover i etasjene, tilsier at det her bør utvises ekstra påpasselighet.

Med andre ord, hensynet til potensielt skadeomfang og øvrige seksjonseiere tilsier at man har et økt aktsomhetskrav ved gamle bad. Mangel på forsvarlig undersøkelse vil dermed kunne lede til erstatningsansvar for seksjonseiere etter culpa-regelen, dersom det skulle oppstå en vannlekkasje på et eldre bad.

## 5 Vedlikehold av fellesarealer

### 5.1 Innledning og utgangspunkter

Eierseksjonslovens hovedregel om fellesareal følger av § 20 annet ledd:

*”Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.”*

Ordlyden tilsier at fellesarealene må holdes så godt ved like at de ikke påfører noen av sameierne skade eller ulempe. Videre kan det utledes av ordlyden at fellesarealene neppe er holdt forsvarlig ved like dersom noe går i stykker.

Alle eierseksjonssameier plikter etter eierseksjonsloven § 38 å ha et styre, som etter § 40 har vedlikeholdsplikten. Det er ikke styremedlemmene selv som plikter å utføre vedlikeholdet, men det faller under vedlikeholdsplikten å bestemme hva som skal gjøres, og å skaffe noen til å gjøre det. Selv om styret har det daglige ansvaret, kan dets beslutninger overstyres av sameiermøtet. Dette er etter § 29 eierseksjonssameies øverste myndighet, og består av alle sameierne i fellesskap, jf. § 33. Sameiermøtet kan således, med ulike krav til flertall, fatte alle typer vedtak for eierseksjonssameiet, også vedtak om vedlikehold. Flertallskravene følger av § 30. Hovedregelen følger av første ledd, hvorefter vedtak på sameiermøtet krever vanlig flertall av de avgitte stemmer. Dette omfatter i praksis vedtak om vanlig vedlikehold.<sup>83</sup> Det finnes imidlertid omfattende unntak fra denne hovedregelen. For det første kreves det etter annet ledd to tredjedels flertall for vedtak som går ut over vanlig vedlikehold. For det annet vil det etter tredje ledd kreves tilslutning fra alle sameierne for svært inngripende vedtak om sameiet. Etersom sameiermøtet er sameiets øverste myndighet, kan det instruere styret i enhver sak, også i saker som dreier seg om vedlikehold. Sameiermøtet kan som øverste organ således også omgjøre

---

<sup>83</sup> Hagen (2008) s. 285.

styrevedtak. Det trengs ingen spesiell grunn til å gjøre om et styrevedtak, annet enn at flertallet i sameiermøtet ikke er enig i vedtakets innhold.<sup>84</sup>

Styrets oppgave etter § 40 dreier seg i hovedsak bare om det daglige vedlikeholdet, og hjemler således som utgangspunkt ikke en oppgradering av sameiets fellesarealer. Det kan i den forbindelse stilles spørsmål om hva som er vedlikehold, og hva som må anses som en oppgradering av fellesarealet. Det kan for eksempel ikke konkluderes med at oppussing av gamle piper er oppgradering bare fordi de har bedre standard etter oppussingen, dersom oppussingen var nødvendig for at de ikke skulle ramle ned fra taket, og de nå er pusset opp til dagens standard. På den annen side kan det ikke falle inn under vedlikehold dersom styret går for en løsning som er langt dyrere enn det kunne ha vært, fordi det ønsker å heve standarden til sameiet.

Ethvert tiltak som etter en nærmere vurdering anses å falle innenfor beskrivelsen av tiltak som krever minst to tredjedels flertall etter § 30 annet ledd, er utenfor hva styret har kompetanse til å beslutte på egenhånd. Slike tiltak er med andre ord utenfor hva som kan anses som vanlig vedlikehold. Dette vil blant annet være ”ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold” etter § 30 bokstav a. I disse tilfeller kreves det vedtak fra sameiermøtet med minst to tredjedels flertall.

Det er ikke bare styret eller sameiermøtet i fellesskap som har rett til å beslutte vedlikehold i et eierseksjonssameie. Retten til å holde fellesarealene forsvarlig ved like er en individualrettighet for alle sameierne.<sup>85</sup> Dette vil si at styret eller sameiermøtet ikke kan treffe vedtak om at fellesarealene *ikke* skal holdes forsvarlig ved like. Hver enkelt sameier kan således kreve at de andre sameierne bærer sin del av ansvaret om å holde fellesarealene forsvarlig ved like.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Wyller (2009) s. 541.

<sup>85</sup> Innst. O. nr. 57 (1995-1996) s. 13.

<sup>86</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111.

## 5.2 Vedtekter

Det følger av eierseksjonslovens § 28 at ”alle sameier skal ha vedtekter”. Vedtektene blir i første omgang fastsatt av den opprinnelige eier av eiendommen ved seksjoneringen, jf. § 7 første ledd bokstav d, og disse blir kalt de opprinnelige vedtekter. Senere kan vedtektene endres, for eksempel ved å endre noe som allerede står der eller ved å legge noe til. Loven åpner flere steder for at sameierne kan fravike lovens bestemmelser i vedtektene. Dette er blant annet tilfellet i § 22 annet ledd og § 23 annet ledd, henholdsvis om begrensning av seksjonseierens rettslige rådighet over seksjonene og om fordelingen av felleskostnader.

Vedtektene kan bare vedtas og endres på sameiermøtet, jf. § 28 annet ledd. Det vil her enten kreves flertall, tilslutning eller enighet av sameierne. Flertallskravet er etter § 28 annet ledd annet punktum aldri mindre enn to tredjedels flertall, det vil si minst to tredjedeler av de *avgitte* stemmene. Krav om tilslutning benyttes der en endring kun skal gjelde for de som tilslutter den, for eksempel etter § 20 annet ledd annet punktum, om en annen fordeling av vedlikehold av fellesarealer enn etter lovens hovedregel i første ledd. Endringen må i tillegg, etter at de som ønsker har tilsluttet seg den, bli vedtatt på sameiermøte med to tredjedels flertall etter § 28 annet ledd.<sup>87</sup> Kravet om enighet benyttes kun der alle sameierne positivt må tilslutte seg endringen, for eksempel etter § 38 sjette ledd, der sameierne, med tilslutning fra samtlige, kan vedtektsfeste at sameiet ikke skal ha styre.<sup>88</sup>

Sameierne kan etter § 20 annet ledd annet punktum vedtektsfeste en annen fordeling av vedlikeholdet av fellesarealene enn det som følger av hovedregelen i første punktum. Det blir i denne bestemmelsen åpnet for at enkelte seksjonseiere skal ha ansvaret for vedlikehold av en del av fellesarealene. For at unntaket skal kunne komme til anvendelse, følger det av bestemmelsen at sameierne det gjelder må ha godtatt denne fordelingen og

---

<sup>87</sup> Wyller (2009) s. 531-532.

<sup>88</sup> Wyller (2009) s. 532.

tilsluttet seg dette. En slik fordeling vil for eksempel være aktuell der noen i sameiet har spesiell tilgang til deler av fellesarealet i sameiet. Eksempler på dette er det utvendige vedlikeholdet på et seksjonert rekkehus eller vedlikeholdet av en garasje som i utgangspunktet er fellesareal, men som en eller flere seksjonseiere har midlertidig enerett til etter § 19 femte ledd. Her vil det kunne være naturlig at den som bor i rekkehuset har ansvaret for utvendig vedlikehold av dette, eller at den som har midlertidig enerett til en garasje, vedlikeholder denne selv.<sup>89</sup>

### 5.3 Selvhjelpsvedlikehold og dugnad

Blir vedlikeholdet av fellesarealene forsømt, for eksempel fordi styret ikke vil, eller ikke har, midler til å utføre det, er det et særlig spørsmål om den enkelte sameier kan utføre selvhjelpsvedlikehold. Dette vil si at sameieren utfører vedlikehold på fellesarealene på eget initiativ, enten på egenhånd eller ved å leie inn en fagmann, for så å kreve utgiftene til det utførte vedlikeholdet refundert av de andre sameierne. Det ble i forarbeidene drøftet om det burde inntas en slik regel, slik det for eksempel er i sameieloven § 8.<sup>90</sup> Det ble imidlertid ikke inntatt en slik bestemmelse. Grunnen til dette var for det første fordi departementet var redd dette skulle kunne misoppfattes som en hjemmel for den enkelte sameier til å ta seg til rette og skape konflikter i sameiet. For det annet ble det antatt at styret vil ivareta vedlikeholdet på en tilfredsstillende måte, slik at det ikke vil være behov for at de enkelte sameierne må utføre vedlikeholdet for egen regning.<sup>91</sup>

På den annen side fremgår det av forarbeidene at selvhjelpsvedlikehold kan utføres etter analogi fra sameieloven § 8. Slikt vedlikehold må antakelig begrenses til det helt nødvendige som må til for å hindre eller begrense skade på eiendommen. Her kan sameieren både ha rett og plikt til å utføre vedlikeholdet, enten selv, eller ved å leie inn fagfolk. Begrunnelsen er at siden vedlikehold av fellesarealene er en individualrettighet,<sup>92</sup>

---

<sup>89</sup> Wyller (2009) s. 484.

<sup>90</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 56 og 111.

<sup>91</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111.

<sup>92</sup> Innst. O. nr. 57 (1995-1996) s. 13.

trenger en sameier ikke å stå å se på at fellesarealene blir skadet, dersom vedkommende har mulighet til å hindre dette. Ved å utføre vedlikeholdet selv har sameieren også en mulighet til å spare sameiet for unødvendige kostnader.<sup>93</sup> Dette er med på å underbygge hvorfor det også anses som en plikt for den enkelte sameier å utføre slikt vedlikehold.

Har sameieren først utført vedlikeholdet på egen hånd, eller ved hjelp av en fagmann, kan han eller hun kreve regress fra de andre sameierne for utgiftene som var nødvendige for vedlikeholdet. I tillegg kan sameieren kreve et rimelig vederlag for jobben vedkommende har gjort, etter § 23 fjerde ledd. Dette regresskravet vil være sikret under legalpanteretten etter § 25.<sup>94</sup>

Siden forsvarlig vedlikehold av fellesarealene er en individualrettighet, er det også et spørsmål om sameierne kan pålegges en dugnadsplikt. Eierseksjonsloven inneholder ikke regler om dette. Spørsmålet ble imidlertid tatt opp i forarbeidene, og ble her besvart negativt, uten at det ble gitt noen begrunnelse til hvorfor en slik plikt ikke kan ilegges.<sup>95</sup> Et særlig spørsmål er i den forbindelse om sameiet kan pålegge de som nekter å delta på felles dugnad bøter, eller andre adekvate sanksjoner. Ettersom styret etter § 40 har ansvaret for vedlikeholdet av fellesarealene, har de muligheten til å engasjere håndverkere til å utføre vedlikeholdsarbeidet, noe som vil medføre utgifter for eierseksjonssameiet. I forlengelse av dette vil styret antakelig også ha mulighet til å arrangere dugnad, for så å pålegge de seksjonseierne som ikke stiller et rimelig vederlag for jobben som ble gjort på dugnaden, i form av en slags bot eller lignende.<sup>96</sup>

#### 5.4 Erstatningsansvar for styret og sameiet

Utfører ikke styret vedlikeholdsplikten på en slik måte at kravet i eierseksjonsloven § 20 annet ledd om at fellesarealene blir holdt ”forsvarlig ved like” er oppfylt, og styret er å

---

<sup>93</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111.

<sup>94</sup> Wyller (2009) s. 484.

<sup>95</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111.

<sup>96</sup> Aulstad (2007) s. 271-272.

bebreide for dette, kan det risikere å bli ansvarlig etter den alminnelige erstatningsrettslige regelen om culpa-ansvar. Et slikt ansvar ble ilagt et sameie i en dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2008-005635. Spørsmålet var om sameiet kunne holdes ansvarlig for en råteskade på en av bruksenhetene. Lagmannsretten kom til at sameiet hadde opptrådt uaktsomt da de ikke hadde undersøkt en persons kompetanse til å utføre bygningsarbeide for sameiet. I tillegg hadde de forsømt å gi opplysninger om eiendommen som var nødvendige for bygningsarbeidet som skulle utføres. Da det senere oppsto råteskade på en av bruksenhetene, ble sameiet holdt ansvarlig for disse skadene etter den alminnelige erstatningsrettslige regelen om culpa-ansvar, og dermed dømt til å betale erstatning til eieren av denne bruksenheten.

Fordi styret representerer sameiet, vil et ansvar styret pådrar seg på grunn av dårlig vedlikehold måtte deles av samtlige sameiere. Det vil si at utbetalingen av erstatning i slike tilfeller blir å anse som en felleskostnad.<sup>97</sup> Har det dårlige vedlikeholdet ført til skade på fellesarealer, vil et slikt ansvar følge av at alle seksjonseierne er sameiere i bygget. Det må dermed være samtlige seksjonseieres ansvar å betale for skadene som har oppstått. Selv om styret har det daglige ansvaret for vedlikeholdet, er utgiftene til å dekke dette vedlikeholdet en felleskostnad. På denne måten er sameierne ansvarlige for vedlikeholdet av fellesarealene i fellesskap, og denne plikten omfatter også reparering av skader på bygningen. Har det dårlige vedlikeholdet ført til skade på en av bruksenhetene, vil dette følge av et slags organansvar, slik at alle sameierne også her blir ansvarlige i fellesskap for de oppståtte skader.<sup>98</sup> Erstatningen blir i så fall også her en felleskostnad.<sup>99</sup> Dersom styret ikke har utvist tilstrekkelig skyld til å rammes av culpa-ansvaret, er rettsstillingen mer usikker. Et spørsmål er her om det kan ilegges et strengere ansvar enn den alminnelige regelen om culpa, slik at det likevel kan ilegges et erstatningsansvar. Dette vil bli behandlet i punkt 5.6, hvor det vil drøftes hvorvidt et slikt ansvar kan ilegges der det oppstår vannlekkasje på taket i et eierseksjonssameie.

---

<sup>97</sup> Hagen (2008) s. 187-188.

<sup>98</sup> Wyller (2009) s. 484.

<sup>99</sup> Hagen (2008) s. 188.



## 5.5 Regress

Et særlig spørsmål blir om sameierne kan kreve regress fra styremedlemmene, dersom disse har utvist uaktsomhet ved vedlikeholdsplikten, og dermed pådratt sameiet et erstatningsansvar. Eierseksjonsloven inneholder ikke regler om dette. Skal et slikt ansvar kunne pålegges styret, må det i så tilfelle utledes fra den alminnelige erstatningsrettslige regelen om culpa-ansvar.<sup>100</sup>

For det tilfellet at sameierne kan kreve regress fra styremedlemmene, blir spørsmålet hvilken vurderingsnorm som skal legges til grunn. Det vil i denne sammenheng være naturlig å se hen til lover som regulerer lignende tilfeller for veiledning. Regler om culpa-ansvar finnes i borettslagsloven § 12-1.<sup>101</sup> Her fremgår det at der et styremedlem under utføringen av sine oppgaver, herunder vedlikehold, uaktsomt har påført borettslaget eller en andelseier et tap, plikter styremedlemmet å erstatte dette. Denne loven regulerer en annen type boligkonstruksjon, men som er så lik eierseksjonssameier at det er naturlig å sammenligne eierseksjonssameier med denne. Det vil dermed også for eierseksjoner være naturlig å følge vurderingsnormen som her er lagt til grunn, ettersom eierseksjonsloven ikke selv har regler om dette. Et slikt synspunkt støttes også av Hagen med flere i kommentarutgaven til eierseksjonsloven.<sup>102</sup> Spørsmålet om sameierne kan kreve regress fra styret blir etter dette om den eller de i styret som har voldt den oppståtte skade, har gjort dette ”under utføringa av oppgåva si” jf. borettslagsloven § 12-1 første ledd første punktum. Er dette tilfellet, blir vurderingen om styremedlemmet eller styremedlemmene har voldt skaden ved utføringen av styrets vedlikeholdsplikt. Med andre ord, dersom styret ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt, og de samtidig er å bebreide for dette, vil de andre sameierne kunne ha rett til å kreve regress fra disse.

---

<sup>100</sup> Hagen (2008) s. 188.

<sup>101</sup> Også boligbyggelagsloven § 11-1 har en bestemmelse om dette, og denne er tilnærmet identisk med borettslagsloven § 12-1.

<sup>102</sup> Hagen (2008) s. 188.

Gode grunner taler imidlertid for å være forsiktig med å tillate et regresskrav overfor styret, og kun tillate dette i de tilfeller der styret klart er å bebreide. Dette er fordi styret i mange tilfeller ikke er fagmenn, og de har dermed små forutsetninger for å vite om alt som bør gjøres av vedlikehold i sameier. I tillegg er styreverv i eierseksjonssameier ofte ikke betalt, i tillegg til at det gjerne går på rundgang blant sameierne om hvem som sitter der. Hadde sameiere kunnet kreve regress i tilfeller der det er tvilsomt om styret har utvist skyld eller ikke, ville det sannsynligvis blitt svært vanskelig å få sameiere til å sitte i styret i sitt eierseksjonssameie. Dette er særlig fordi få vil være interessert i å påta seg et slikt ansvar uten noen særlig kompensasjon. Dette tilsier at regresskrav er forbeholdt de klare tilfeller.

## 5.6 Vannlekkasje på tak

Et ikke uvanlig tilfelle er at det har oppstått vannlekkasje på taket i et eierseksjonssameie på grunn av sprekker i takmembranen, noe som igjen kan forårsake vannskader på underliggende seksjoner. For de tilfeller at taket er en del av sameiets fellesareal, og styret ikke har holdt det ”forsvarlig ved like”, jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd, blir spørsmålet hvorvidt styret, på vegne av sameiet, kan holdes ansvarlig for skader som oppstår på grunn av vannlekkasjen.

Det vil i disse tilfellene være relativt klart at det foreligger årsakssammenheng og økonomisk tap, og dette vil dermed ikke drøftes nærmere.

### 5.6.1 Culpa-ansvar

Hvorvidt styret kan bli ansvarlig etter den alminnelige erstatningsrettslige regelen om culpa-ansvar, beror på en konkret vurdering.

På den ene siden står de tilfeller hvor styret ikke har hatt noen naturlig eller rimelig grunn til å undersøke eller forebygge forholdet før skaden inntraff. I slike tilfeller vil det vanskelig kunne sies at styret har opptrådt uaktsomt, og det kan dermed neppe bli ansvarlig etter culpa-regelen. På den annen side står de tilfeller hvor styret er klar over forholdet, for

eksempel der takmembranen er veldig gammel, men det unnlater å foreta seg noe. Her vil ansvar etter culpa-regelen lett kunne statueres.

Der hvor det foreligger mindre skader, for eksempel en sprekk i takmembranen, som styret ved en grundig gjennomgang kunne oppdaget, men som styret med en mer overfladisk undersøkelse har oversett, blir vurderingen noe vanskeligere.

På den ene siden har styret i slike situasjoner oversett en sprekk i takmembranen, noe som kan føre til skader på en eller flere seksjoner. Det vil i slike tilfeller være mulig for styret å forebygge skaden, dersom det hadde vedlikeholdt taket bedre, noe som isolert sett taler for culpa-ansvar. Videre kan skadepotensiale ved vedlikeholdsmangler på taket være relativt stort, noe som tilsier at styret bør være nøye med vedlikeholdet her.

På den annen side kan det neppe forventes at et styre foretar hyppige kontroller med taket. Styret består som regel ikke av fagfolk, og forventningen til hva de skal foreta seg av initiativ og undersøkelser må dermed måles deretter. Dette taler for at det ikke har utvist tilstrekkelig skyld til å kunne rammes av culpa-ansvar. Videre vil styret i en situasjon som her ikke få noen advarsel i forkant av skaden, slik at det har tid på seg til å utbedre, hvilket også taler mot at det kan sies å ha utvist tilstrekkelig grad av skyld til å rammes av culpa-ansvaret.

Gode grunner taler for at hensynet til styrets begrensede kunnskap, og det faktum at de fleste styrer består av en sammensetning av personer som ofte ikke er fagutdannede, bør veie tyngst. Det vil også kunne virke avskrekkende med hensyn til å få personer til å sitte i styret i eierseksjoner, dersom ansvaret blir for strengt. Med andre ord slik at styret i en situasjon som her ikke har utvist tilstrekkelig skyld til å bli rammet av ansvar etter culpa-regelen.

### 5.6.2 Kan det ilegges strengere ansvarsgrunnlag?

For de tilfellene hvor styret ikke er ansvarlig etter regelen om culpa-ansvar, blir det neste spørsmålet hvorvidt styret kan holdes ansvarlig etter andre strengere ansvarsgrunnlag.

Eierseksjonsloven regulerer ikke dette forhold. Heller ikke forarbeidene sier noe om å ilegge styret slike erstatningsansvar. Dette taler for at styret ikke kan bli ansvarlig etter strengere regler, enn etter regelen om culpa-ansvar, da erstatningsgrunnlag som kjent krever et ansvarsgrunnlag – og dette ansvarsgrunnlaget må ha en hjemmel.

Selv om det ikke kan utledes et strengere ansvarsgrunnlag direkte av loven, kan det stilles spørsmålstejn ved hvorvidt styret likevel kan bli erstatningsansvarlig.

Eierseksjonslovens formål taler for at styret kan pålegges et strengere ansvar enn etter culpa-ansvar. Loven har positivt lagt vedlikeholdsansvaret til styret, og skulle det ikke medføre noen konsekvenser for styret om det forsømmer sin vedlikeholdsplikt, annet enn der hvor det klart er utvist skyld, kan dette bidra til at noe av motivasjonen for å opprettholde et godt vedlikehold forsvinner. Dersom dårlig vedlikehold fra styret fører til skader på en eller flere av seksjonene, og seksjonseierne må dekke slike skader selv, vil dette neppe virke som en oppfordring for styret til å ta vedlikeholdsplikten på alvor.

Spørsmålet er ikke blitt prøvd for Høyesterett, men lignende spørsmål har vært oppe i lagmannsretten. Det kan her vises til en dom fra Agder lagmannsrett, LA-2002-00212. I denne dommen var spørsmålet om et eierseksjonssameie kunne holdes erstatningsansvarlig for vannskader påført en av seksjonseiernes bruksenhet, uten at sameiet kunne bebreides for vannskaden som hadde oppstått, det vil si etter reglene om objektivt ansvar. Faktum i saken dreide seg om en av bruksenhetene, som var blitt påført vannskader som følge av vanninnsig som hadde kommet ved en av pipene på taket. Skadene hadde oppstått etter at regnvann hadde seget inn i bruksenheten via pipeløpene i bygget. Lagmannsretten kom, i likhet med tingretten, til at sameiet var erstatningsansvarlig for de oppståtte skader, da pipen hvor vanninnsiget var kommet fra måtte anses som fellesskapets ansvarsområde.

Lagmannsretten begrunner sitt standpunkt ved å vise til juridisk litteratur,<sup>103</sup> uten å begrunne resultatet i noen øvrige rettskilder. Det kan således stille spørsmålsteget ved hvor godt begrunnet resultatet er, og herunder den rettskildemessige verdien av dommen. På den annen side er dette en av få dommer om temaet som er kommet opp i lagmannsretten, og den bør dermed likevel ha en viss betydning. I tillegg er dette en rettskraftig dom, og dermed den tyngste rettskilden som er på dette området.

Dette resultatet underbygges av en dom fra Hålogaland lagmannsrett, inntatt i RG 2000 s. 397.<sup>104</sup> Her hadde en av seksjonseierne i et eierseksjonssameie hatt utgifter til å rive og bygge ny bod, på grunn av setninger i grunnen som hadde ført til skade på boden. Spørsmålet var om sameiet skulle dekke kostnadene til utbedring av denne boden, som en av seksjonseierne hadde eksklusiv disposisjonsrett til. Sameiet var ikke å bebreide for skaden som hadde oppstått. Lagmannsretten kom, i motsetning til tingretten, til at utgiftene seksjonseieren hadde blitt påført som følge av skadene på boden var å anse som en fellesutgift, slik at sameiet måtte dekke disse utgiftene. Dette ble begrunnet med at boden visuelt sett var en del av hovedbygningen, og det ble uttalt at:

*”Både i juridisk teori og i rettspraksis har man støtte for at visse bygningsmessige utgifter i tilknytning til altaner som den enkelte sameier har eksklusiv fysisk rådighet over skal betraktes som fellesutgifter”.*<sup>105</sup>

Det var altså ikke betvilt i dommen at seksjonseieren hadde eksklusiv rådighet over boden. Likevel ble det ansett som en fellesutgift å dekke de oppståtte skader, selv om styret eller sameiet ikke på noen måte hadde misligholdt vedlikeholdsplikten. De var dermed ikke å bebreide for de oppståtte skader.

---

<sup>103</sup> Lagmannsretten viser til Hagen (1999), se avsnitt 4 i lagmannsrettens begrunnelse.

<sup>104</sup> Saken ble avgjort etter 1983- loven, men resultatet ville antakelig blitt det samme etter den nye loven, da reglene i all hovedsak er like.

<sup>105</sup> RG 2000 s. 397, se avsnitt 10 av lagmannsrettens begrunnelse.

Underrettspraksis taler etter dette for at det kan pålegges et strengere ansvarsgrunnlag for styret, på vegne av sameiet, enn det alminnelige culpa-ansvaret.

Av sammenlignbare lover, har borettslagsloven et kontrollansvar for styret, i likhet med for den enkelte andelseier, i § 5-18, noe som taler for at et slikt ansvar også bør kunne pålegges i eierseksjonssameier. Vurderingstemaet for om det bør kunne idømmes erstatningsansvar etter analogi fra borettslagsloven blir i all hovedsak det samme som under avhandlingens punkt 4.3.3, hvor resultatet blir at det ikke vil være forsvarlig å gjøre dette. Likevel vil det at denne loven har hjemlet kontrollansvar kunne være et argument for å pålegge seksjonssameiet et slikt ansvar, da lovene er så like som de er, og regulerer tilstanden på områder som er svært like. Dette taler dermed for å kunne ilegge styret et strengere ansvar enn culpa-ansvaret.

Det vil videre være et argument for å pålegge styret et strengere ansvar enn culpa-ansvar, dersom det sees hen til dansk rett. Dansk rett har, i likhet med norsk rett, ingen direkte hjemmel for å pålegge et eierseksjonssameie et objektivt erstatningsansvar i et slikt tilfellet som saken her dreier seg om. Likevel antas det av Blok i dansk juridisk teori at et seksjonssameie kan ilegges et slikt ansvar.<sup>106</sup> Selv om dette ikke er en tungtveiende rettskilde, er vurderingen i stor grad lik som etter den norske loven. Dette taler dermed for at det også i norsk rett bør kunne ilegges et slik ansvar.

Videre taler det for at styret kan pålegges et strengere ansvar enn regelen om culpa at sameierne, etter sameiemodellen, bare eier en ideell andel av eiendommen, og således kun har en eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Siden eierseksjonssameier er bygget opp etter denne konstruksjonen, slik at hele eiendommen ligger i sameie mellom alle sameierne, taler dette for at ansvaret bør kunne pulveriseres blant alle disse, selv om skaden bare rammer en av seksjonene.<sup>107</sup>

---

<sup>106</sup> Blok (1995) s. 269-270.

<sup>107</sup> Hagen (2008) s. 188-189.

På den annen side er utgangspunktet i norsk rett at det kreves et særlig grunnlag for at det skal kunne ilegges erstatningsansvar uten at det foreligger skyld.<sup>108</sup> Når det her i utgangspunktet ikke foreligger et slikt grunnlag, bør det derfor utvises forsiktighet med å likevel pålegge et slikt strengt erstatningsansvar. Tapet vil uten et slikt ansvarsgrunnlag bli værende der det rammer, slik at sameiet ikke behøver å dekke skader som oppstår der de ikke har handlet uaktsomt. Dette kan virke som et logisk resultat, når det ikke foreligger en klar hjemmel for å pålegge noen ansvar for de oppståtte skader. Manglende hjemmel for ansvarsgrunnlag taler etter dette for at styret ikke skal kunne bli ansvarlig, ettersom det her ikke har utvist skyld, og at den enkelte sameier dermed må bære kostnadene som har rammet seksjonen på egenhånd.

Dette underbygges også av at ingen er å klandre for de oppståtte skader. Dersom sameiet skal bli ansvarlig for alle hendelige uhell og skader som oppstår i alle seksjoner, vil det kunne ende opp med å bli veldig dyrt. Resultatet av et slikt ansvar vil dermed kunne bli høye felleskostnader for eierne av bruksenhetene, da det er felleskostnader som må dekke et slikt ansvar. Dette vil være en uheldig konsekvens, blant annet fordi boligmarkedet i de store byene i Norge, hvor eierseksjoner er spesielt utbredt, allerede er tøft å komme inn på. Høye felleskostnader vil gjøre det enda vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på markedet, da denne kostnaden vil komme i tillegg til månedlige utgifter med boliglån, hvilket vil gjøre det enda dyrere å eie egen bolig. Også for utleiemarkedet av private eierseksjoner vil en økning av felleskostnader kunne påvirke leieprisene i en negativ retning, slik at det også blir dyrere å leie da utleiery av eierseksjoner vil få større utgifter å betjene.

Det er vanskelig å komme frem til en klar løsning på hvilket ansvarsgrunnlag som bør legges til grunn for styret, da gode argumenter taler for begge løsninger. Allikevel synes de tyngste momenter å tale for et tilnærmet objektivt ansvar for styret, og både underrettspraksis og juridisk teori har konkludert med et slikt ansvar. Gode grunner taler for at det kan være naturlig å falle ned på et kontrollansvar, ettersom dette også er

---

<sup>108</sup> Hagen (2008) s. 188.

ansvarsformen som er benyttet i borettslagsloven. Dette vil gjøre at det vil bli sammenheng i reglene for rettsområdet. Etter dette blir konklusjonen at styret bør kunne pålegges et strengere erstatningsansvar enn etter regelen om culpa.

### 5.6.3 Indirekte tap

Et spørsmål i denne forbindelse blir om styret også vil være erstatningsansvarlig for indirekte tap. Et eksempel kan være der hvor det i tillegg til å oppstå skade på selve bygningsmassen, også oppstår skade på innbo, for eksempel et maleri eller ødelagte møbler. Ettersom sameiet i fellesskap er ansvarlig for bygningsmassen, er det også naturlig at et eventuelt erstatningsansvar i det minste dekker skadene for direkte tap, som skader på vegger i seksjonen.<sup>109</sup> Spørsmålet dreier seg dermed om seksjonseiere også kan kreve erstatning for ødelagt innbo.

Loven forholder seg taus også til dette spørsmålet, og det foreligger heller ikke relevant rettspraksis, verken fra Høyesterett eller fra lagmannsretten.

Det foreligger imidlertid noe tingrettspraksis om temaet, men som peker i hver sin retning.

I en dom fra Oslo tingrett, TOSLO 2007-75146, var faktum at en seksjonseier hadde tapte leieinntekter som følge av en vannlekkasje fra en takterrasse som hadde ført til at bruksenheten ble ubeboelig. Seksjonseieren krevde dette erstattet av sameiet. Retten kom til at sameiet ikke hadde utvist culpa, men at det kunne holdes ansvarlig etter de ulovfestede reglene om objektivt ansvar. Retten så imidlertid på de tapte leieinntektene som et indirekte tap, som det objektive ansvaret ikke kunne dekke. Det ble videre uttalt at sameiet, dersom det ikke hadde utvist culpa, bare vil være erstatningsansvarlig for bygningsmessige skader.<sup>110</sup> Det ulovfestede objektive ansvaret kunne ifølge dommen ikke dekke annet enn de bygningsmessige skader, og for å begrunne dette ble det vist til

---

<sup>109</sup> Hagen (2008) s. 189.

<sup>110</sup> Se avsnitt 8-10 av tingrettens bemerkninger.



kommentarutgaven til eierseksjonsloven.<sup>111</sup> Denne dommen taler dermed mot at seksjonseiere kan kreve erstatning for ødelagt innbo.

I motsatt retning peker en dom fra Trondheim tingrett, TTRON 2009-21082. Her hadde en seksjonseier hatt vannlekkasje i sin leilighet som sameiet ble ansett for å være ansvarlig for. Saksøker krevde erstatning for utgifter til annen bolig i tiden bruksenheten ble renoveret. Retten kom til at seksjonseieren hadde krav på å få disse utgiftene dekket. At han ikke faktisk hadde hatt utgifter til annen bolig, fordi han ikke hadde økonomi til å leie seg noe annet i tiden under renoveringen, ble ikke ansett for å være avgjørende. Retten mente bruksenheten var i så dårlig stand at seksjonseieren burde ha bodd et annet sted. Retten kom til at sameiet kunne holdes ansvarlig enten etter reglene om det ulovfestede objektive erstatningsansvar, eller etter de ulovfestede reglene om objektivt ansvar for ”farlig bedrift”. Etter reglene om objektivt ansvar ble det uttalt at sameiet kun ble erstatningsansvarlig for bygningsmessige skader, men dersom det ble ansvarlig etter reglene om ”farlig bedrift” kunne det også bli erstatningsansvarlig for andre utgifter. Retten kom til at sameiet ble ansvarlig etter reglene om ”farlig bedrift”. Dette var blant annet fordi sterke reelle hensyn talte for at seksjonseieren også burde få andre utgifter, enn til bygningsmessig arbeider, erstattet. Seksjonseieren kunne således kreve erstatning for utgifter til annet enn for bygningsmessige skader.<sup>112</sup> Dette taler altså for at seksjonseiere kan kreve indirekte tap, herunder innbo, erstattet.

Spørsmålet er tatt opp i kommentarutgaven til eierseksjonsloven<sup>113</sup>, hvor det konkluderes med at sameiet kun vil være ansvarlig for bygningsmessige skader dersom det blir ansvarlig på objektivt grunnlag. Et slikt ansvar vil dermed ikke dekke indirekte tap, slik som ødelagt innbo. Det blir kort tatt opp i et petit-avsnitt om dette vil kunne stille seg annerledes dersom sameiet blir holdt ansvarlig etter det ulovfestede objektive ansvar for ”farlig bedrift”, som nevnt i tingrettsdommen TTRON 2009-21082, men uten at det blir tatt

---

<sup>111</sup> Hagen (2008) s. 187-189.

<sup>112</sup> Se rettens bemerkninger, under avsnittene ”ansvarsgrunnlag” og ”økonomisk tap”.

<sup>113</sup> Hagen (2008).

opp om dette vil gjelde for tilfeller som forelagt her.<sup>114</sup> Dette taler for at seksjonseiere ikke kan kreve erstatning for skader oppstått på innbo.

I motsatt retning taler rimelighetshensyn. Det vil virke rimelig om seksjonseiere får dekket alle sine utgifter etter en vannlekkasje, dersom sameiet først holdes ansvarlig.

Vedkommende har vært uheldig og fått noe av innboet sitt ødelagt, uten å ha utvist noe skyld overhode. Dersom sameiet dekker tapet vil det pulveriseres ut over samtlige sameiere, slik at det ikke blir en uheldig stakkar som står igjen med ett stort tap.

På den annen side er heller ikke sameiet skyld i skaden, og det kan dermed virke urettferdig at de skal være med å dekke et slikt tap. De bygningsmessige skader er en del av bygningskroppen som alle sameierne er medeiere i, mens de ikke har noe med seksjonseierens egne eiendeler som han har brakt inn i sin bolig. Det vil dermed kunne virke urettferdig at hele sameiet skal være med på å erstatte for eksempel et meget dyrt maleri. Dette taler mot at sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som oppstår.

Det er vanskelig å komme frem til en klar løsning, ettersom det forelegger lite rettskilder for å underbygge en konklusjon godt. De beste grunner taler imidlertid for å legge mest vekt på tingrettsdommen fra 2007 og den begrensede juridiske teorien som foreligger om spørsmålet, da det vil virke mest naturlig om sameiet kun blir ansvarlig for de bygningsmessige skader. Ettersom alle seksjonseierne eier bygget i sameie, samtidig som de ikke har noe med de enkelte seksjonseieres personlige eiendeler å gjøre, tilsier det at dette blir det mest rimelige resultatet. Dette samsvarer i tillegg med regelen om kontrollansvar som følger av borettslagsloven, og som det vil være naturlig å sammenligne situasjonen her med. Etter reglene om kontrollansvar i borettslagsloven § 5-18 annet ledd, vil ikke indirekte tap kunne kreves erstattet. Konklusjonen blir etter dette at styret bare vil kunne holdes erstatningsansvarlig for direkte tap.

---

<sup>114</sup> Hagen (2008) s. 187-189.

## 6 Vedlikehold av terrasser

### 6.1 Innledning og utgangspunkter

Vedlikehold av terrasser reiser særlige spørsmål. Et av spørsmålene vil være hvem som har vedlikeholdsplikten for disse, er det styret eller den enkelte seksjonseier? Terrasser, enten de er på taket eller på utsiden av seksjonene lenger ned, vil som regel være en del av selve bygningsmassen, og knytter seg dermed i stor grad til ytterveggene og taket. Dette tilsier at det er styret som bør ha vedlikeholdsplikten, da denne plikten i utgangspunktet påhviler styret for yttervegger og tak. På den annen side vil ofte bruksenheten som ligger i tilknytning til terrassen ha eksklusiv adgang til terrassen fra dennes hoveddel. Det kan da neppe kreves at styret skal kunne få ha adgang til en terrasse som krever at de må gå gjennom hoveddelen til en av bruksenhetene. Den eksklusive adgangen taler dermed for at det bør være den enkelte seksjonseier som skal ha vedlikeholdsansvaret for terrasser.

Dersom terrassen tilhører bruksenheten kan den enten være en del av hoveddelen, eller være en egen eller tilhøre en annen tilleggsdel. Dersom terrassen er sammenhengende med hoveddelen, og eieren av denne har enerett til å benytte terrassen, bør den være en del av hoveddelen.<sup>115</sup> Er terrassen ikke sammenhengende med hoveddelen, for eksempel fordi det er fellesareal mellom terrassen og hoveddelen, eller der terrassen er på bakkeplan og ikke oppfyller lovens krav til hoveddel om at den må være klart avgrenset, jf. eierseksjonsloven § 6 første ledd annet punktum, kan den være en tilleggsdel. Hvis terrassen ikke tilhører bruksenheten, vil den være en del av fellesarealene. Det er i slike tilfeller en mulighet at en seksjonseier får midlertidig, eksklusiv bruksrett til den. Dette må i så fall fastsettes i seksjonssameiets vedtekter, i medhold av § 19 femte ledd.

---

<sup>115</sup> Hagen (2008) s. 71.

## 6.2 Vannlekkasje på takterrasse

I det følgende vil spørsmålet om hvem som må bære ansvaret ved vannskader som kan spores tilbake til vannlekkasjer fra takterrasser drøftes. Spørsmålet vil særlig komme på spissen for det tilfelle at en takterrasse er bygget i tilknytning til en av seksjonene i senere tid, og det ikke følger av plantegningen hvorvidt den skal være fellesareal eller tilhøre seksjonen.

Dersom det på grunn av dårlig vedlikehold oppstår vannlekkasje fra en slik takterrasse, som skader den underliggende seksjonen, blir spørsmålet hvem som kan holdes ansvarlig for dette. Det interessante blir her de tilfeller hvor ingen kan klandres for å ha utført vedlikeholdet for dårlig, fordi det ikke har vært noen tegn på takterrassen til at noe var galt. Et eventuelt ansvar for, eller regresskrav mot, bygningsarbeiderne som oppførte terrassen faller utenfor avhandlingen.

Eierseksjonsloven regulerer ikke forholdet om hvem som har vedlikeholdsplikten for terrasser, og det må dermed ses hen til andre rettskilder for å finne veiledning om vedlikeholdsplikten av disse. Forarbeidene tar ikke et klart standpunkt til hvordan vedlikeholdet av balkonger og terrasser skal utføres. Det uttales likevel at normalløsningen bør være at eieren av bruksenheten bør ivareta vedlikeholdet på innsiden av balkongen eller terrassen, mens det bør være en del av felleskostnadene, og dermed styrets oppgave, å vedlikeholde delen av balkongen eller terrassen som er en del av bygningskroppen. Der det er snakk om frittliggende hus eller rekkehus, mener forarbeidene at det som regel vil være hensiktsmessig at den enkelte seksjonseier vedlikeholder både innsiden og utsiden av balkongen eller terrassen selv, og dette kan reguleres i avtale.<sup>116</sup>

Dommen inntatt i Rt. 2003 s. 387 (takterrassedommen) peker i retning av at seksjonseiere selv må dekke de oppståtte skader dersom det oppstår vannlekkasje fra takterrassen. Her hadde et par hadde kjøpt en leilighet i et eierseksjonssameie, og året etter oppdaget de at

---

<sup>116</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111.

parketten i stuen hadde vannskader som stammet fra en lekkasje ved seksjonens takterrasse. Tvisten dreide seg om prisavslag ved kjøp av denne leiligheten, blant annet på grunn av skadene som hadde oppstått som følge av lekkasjen, og om dette skulle anses som en mangel ved leiligheten. Et av spørsmålene var om takterrassen i det hele tatt var omfattet av kjøpsavtalen, eller om den ikke tilhørte seksjonen. Høyesterett sa seg enig med lagmannsretten,<sup>117</sup> som hadde kommet til at terrassen måtte anses å være ”forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten”<sup>118</sup>, og at det dermed forelå en mangel ved leiligheten. Høyesterett tok ikke klart stilling til om terrassen måtte anses som en del av bruksenheten i eierseksjonslovens forstand. Gode grunner taler likevel etter denne dommen for at takterrassen bør anses som en del av bruksenheten, i alle fall slik at ansvar for skader oppstått på grunn av terrassen påhviler seksjonseieren, ettersom eierseksjonsloven pålegger seksjonseieren vedlikeholdsansvaret av egen bruksenhet i § 20 første ledd. Det vil videre synes vanskelig å vite hvor grensen går for ansvar dersom terrassen skal anses som en del av bruksenheten i forhold til avhendingslova, men ikke etter eierseksjonsloven. Denne dommen taler dermed for at det er seksjonseieren, og ikke sameiet, som må dekke kostnader knyttet til vannlekkasjer fra terrasser.

En dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2006-186103 (karnapp-dommen), taler for samme resultat. Faktum dreide seg om et eierseksjonssameie, hvor en av bruksenhetene oppdaget en vannlekkasje på taket i en karnapp-lignende konstruksjon som følge av en konstruksjonsfeil. Karnappet tilhørte seksjonseieren. Spørsmålet var om kostnadene til utbedring av disse skadene måtte anses som en felleskostnad eller om seksjonseieren måtte dekke kostnadene selv, med andre ord hvem som måtte bære ansvaret for de oppståtte skader. Lagmannsretten kom til at karnappet måtte anses som seksjonseierens eget ansvar, og at utgiftene til reparasjonen måtte bæres av ham. Det ble dermed slått fast at karnappet var den enkelte seksjonseiers ansvar, selv om det var en del av bygningsmassen og i

---

<sup>117</sup> I motsetning til tingretten, som mente at takterrassen måtte være en del av fellesarealet, og at et eventuelt krav måtte rettes mot sameiet.

<sup>118</sup> Rt. 2003 s. 387, se dommens avsnitt 30.

utgangspunktet er sameiets ansvar, og dermed en felleskostnad. Lagmannsrettens begrunnelse for resultatet var blant annet at karnappet var en integrert del av bruksenheten, særlig fordi seksjonseieren hadde eksklusiv adgang til sitt karnapp. Videre var karnappet i sin helhet blitt bekostet av den enkelte seksjonseier da det ble oppført, noe som også talte for at det skulle være den enkelte seksjonseiers ansvar. I tillegg hadde det ingen felles funksjon for sameierne, og var mest sannsynlig oppført uten samtykke fra styret, hvilket talte for det samme.<sup>119</sup> Dommen kan imidlertid ikke tillegges for mye vekt i dette eksempelet, da takterrasser som regel tjener som tak for seksjonen under, og dermed kan sies å ha en funksjon også for andre sameiere, noe som taler for at sameiet bør ha vedlikeholdsansvaret. Det at takterrasser ofte fungerer som tak for seksjonen under, gjør at det er mer naturlig å se disse som en del av selve bygningsmassen og fellesareal, som sameiet bør ha vedlikeholdsansvaret for. Noe vekt vil dommen imidlertid ha. Det er her snakk om et karnapp, kun til bruk for en enkelt seksjonseier, og det vil dermed være mange av de samme vurderingstemaer som for de enkelte seksjonseiers takterrasser. Dette er fordi disse på samme måte er en del av den bygningsmessige konstruksjonen, og seksjonseierne gjerne har eksklusiv adgang til de.<sup>120</sup> Dommen taler dermed, om enn med ikke altfor mye vekt, for at det er den enkelte seksjonseier, og ikke sameiet, som må dekke kostnadene dersom det oppstår en vannlekkasje på en takterrasse som ligger i tilknytning til en seksjon.

Lagmannsretten fulgte opp dette resultatet i en annen dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2008-16976. Faktum i denne dommen var at lekkasjer i et glasstak over en takterrasse hadde forårsaket vannskader i en bruksenhet i et eierseksjonssameie. Spørsmålet var om omkostningene ved disse skadene skulle dekkes av seksjonseieren selv eller av sameiet. Lagmannsretten kom til at glasstaket hvor lekkasjen hadde oppstått måtte anses som en del av fellesarealet, ettersom det utgjorde en del av ”bygningkroppen”.<sup>121</sup> Likevel la retten ansvaret for de påløpte utgifter grunnet vannlekkasjen på seksjonseieren. Dette ble

---

<sup>119</sup> Se punkt 4.2 i dommen.

<sup>120</sup> Dommen er omtalt i Sjøvold (2009) s. 165.

<sup>121</sup> Se avsnitt 4 av lagmannsrettens begrunnelse.

forankret i eierseksjonslovens § 23, da retten i dette tilfellet mente at ”særlige grunner”, jf. § 23 første ledd, talte for en annen fordeling av felleskostnadene enn etter fordelingsnøkkelen i sameiet. Begrunnelsen for dette var blant annet at seksjonseieren hadde eksklusiv adgang til terrassen, slik at det var vanskelig for sameiet å følge med på glasstakets behov for vedlikehold. Videre var utbyggingen av takterrassen blitt bekostet av eieren av seksjonen, uten formelt samtykke fra sameiet, som på den tiden var organisert som et aksjeselskap. Det fremgår i dommen at retten var i tvil om resultatet, hvilket gjør at den rettskildemessige betydningen av den blir noe begrenset.<sup>122</sup> Likevel har dommen betydning i eksempelet her, særlig hvis seksjonseiere i slike tilfeller selv har bekostet sin terrasse, og ingen andre enn seksjonseieren har adgang til den, slik at vurderingstemaet dermed blir mye av det samme.

I samme retning peker også dommen fra Gulating lagmannsrett, LG-2001-00797. Her dreide faktum seg om en kjøper som krevde prisavslag og erstatning for en leilighet i et eierseksjonssameie, ettersom det var vannskader i et av rommene som stammet fra vannskader på leilighetens takterrasse. Spørsmålet var om takterrassen skulle anses som en del av bygningskroppen og dermed være fellesareal eller om den måtte anses som en del av selve seksjonen. Dette spørsmålet ble av retten blant annet vurdert slik:

*”Opprinnelig var arealet som nå utgjør takterrassen, en del av leilighetens boareal. Det er ikke bestridt at eier av seksjon nr. 9 har enerett til bruk av takterrassen, som har utgang fra stuen. Takterrassen er forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at terrassen, i forhold til avhendingslovens system, må anses som en del av den aktuelle bruksenhet.”<sup>123</sup>*

Lagmannsretten uttaler senere i dommen at den ikke tar stilling til om det likevel måtte være sameiet som hadde vedlikeholdsansvaret. Det er likevel, som nevnt overfor, mye som taler for at vedlikeholdet bør være seksjonseierens ansvar, dersom terrassen først anses som

---

<sup>122</sup> Se nest siste avsnitt av lagmannsrettens begrunnelse.

<sup>123</sup> Se avsnitt 4 av lagmannsrettens begrunnelse.

en del av bruksenheten etter avhendingsloven. Dette gjelder særlig hvis terrassen tidligere var en del av leilighetens boareal, og seksjonseieren har eksklusiv utgang til den fra leiligheten sin.

På den annen side kan det vises til en dom fra Borgarting lagmannsrett, inntatt i RG 2002 s. 70. Faktum i saken dreide seg om vannlekkasje fra en takterrasse, som hadde oppstått ikke lenge etter at den ble bygget. Spørsmålet var hvem som måtte dekke de oppståtte skader, og retten kom i denne saken til at det var sameiet som måtte bekoste reparasjonene. Begrunnelsen for dette var at de oppståtte skader kunne føres tilbake til bygningsmessige svakheter, slik at dette ikke falt inn under den enkelte seksjonseiers ansvar.<sup>124</sup> Det ble i tillegg lagt vekt på at rimelighet og reelle hensyn tilsa at sameierne i fellesskap skulle dekke utbedringskostnadene, uten at dette ble utdypet i særlig grad.<sup>125</sup> Denne dommen taler dermed for at det er sameiet som må bekoste oppståtte skader ved vannlekkasje på takterrasser.

I samme retning peker også dansk rett, hvor terrasser regnes som en del av fellesarealet. Omkostninger som følge av terrasser skal dermed bæres av sameiet, og anses som felleskostnader. Dette gjelder i dansk rett også for terrassens bærende konstruksjon, selv om den anses som særreie for seksjonseieren og ikke som fellesareal.<sup>126</sup> Dette taler dermed for at det er sameiet som helhet, og ikke den enkelte seksjonseier, som må dekke de oppståtte skader.

Også juridisk teori peker i denne retningen. Wyller uttaler at terrasser enten kan være en del av bruksenhetens hoveddel eller en tilleggsdel til denne, dersom den kun kan benyttes av en seksjonseier.<sup>127</sup> Likevel uttaler han at:

---

<sup>124</sup> Se avsnitt 10 av lagmannsrettens begrunnelse.

<sup>125</sup> Se avsnitt 11 av lagmannsrettens begrunnelse.

<sup>126</sup> Blok (1995) s. 213

<sup>127</sup> Wyller (2009) s. 446.



*”Altaner og terrasser er en del av bygningskroppen og det bygningsmessige vedlikeholdet påhviler derfor alle sameierne – ikke bare den som har bruksretten.”<sup>128</sup>*

Også Hagen m.fl. innehar et slikt standpunkt, og uttaler at:

*”Altaner og terrasser er en del av bygningskroppen og følgelig en del av fellesarealet. Av dette følger det at det er en fellesoppgave å vedlikeholde slike.”<sup>129</sup>*

Juridisk teori taler altså for at det er sameiet, og ikke den enkelte seksjonseier som må ta regningen for vannskader som kan spores tilbake til terrasser, ettersom det her menes at terrasser må anses som sameiets ansvar.

I tillegg taler det for at sameiet må ha vedlikeholdsplikten for takterrasser at de ofte fungerer som tak for bruksenheten under, og at de dermed er av en slik art at de må anses som en del av bygningsmassen som sameiet i fellesskap har ansvaret for. Dette tilsier at det bør være styret som har vedlikeholdsplikten, og dermed styret på vegne av sameiet som må dekke et eventuelt erstatningsansvar dersom det skulle oppstå vannlekkasje.

Det er etter dette ikke et klart svar på om det må være seksjonseieren eller sameiet som bør stå for kostnadene ved de oppståtte vannskader. Rettspraksis er noe sprikende, men taler nok best for at det er den enkelte seksjonseier som selv må stå bekoste de oppståtte skader, særlig dersom vedkommende har bygget den på eget initiativ, uten å informere styret. På den annen side har takterrasser i de fleste tilfeller også en funksjon som tak for seksjonen under, hvilket må veie tungt for at det bør være sameiet som sammen blir ansvarlig dersom det oppstår skader. Dette er særlig fordi yttervegger og tak i utgangspunktet skal være fellesareal og dermed hører under styrets vedlikeholdsansvar. Gode grunner taler etter dette for at sameiet som hovedregel i fellesskap må bære kostnader ved vannlekkasjer fra

---

<sup>128</sup> Wyller (2009) s. 481.

<sup>129</sup> Hagen (2008) s. 182.

takterrasser, men likevel slik at det kan tenkes unntak etter en konkret vurdering i hvert tilfelle. Det vil i en slik vurdering være naturlig å legge vekt på om seksjonseieren har eksklusiv adgang til terrassen, og om den kun har en funksjon for den enkelte seksjonseier som har eksklusiv adgang til den. Er svaret ja på disse to spørsmålene, peker rettspraksis i retning av at seksjonseieren selv må være ansvarlig for eventuelle vannskader som måtte oppstå.

## 7 Sanksjoner

### 7.1 Innledning og utgangspunkter

Dersom styret ikke vedlikeholder fellesarealene på en tilfredsstillende måte, eller den enkelte seksjonseier forsømmer vedlikeholdet av sin egen seksjon på en slik måte at det går ut over de andre i sameiet, bør sameiet ha mulighet til å gjøre noe med dette. Et spørsmål i denne forbindelse blir hvilke sanksjonsmuligheter som finnes dersom vedlikeholdsplikten ikke blir oppfylt.

Eierseksjonsloven har ikke en egen spesialbestemmelse om sanksjoner ved for dårlig utført vedlikehold. Utgangspunktet er derfor at seksjonseierne må gå via namsmyndighetene for å kunne ta affære dersom vedlikeholdsplikten ikke blir overholdt.<sup>130</sup>

### 7.2 Sanksjoner overfor seksjonseieren

Eierseksjonsloven innehar ikke bestemmelser om hvilke sanksjoner som kan pålegges seksjonseiere som ikke utfører vedlikeholdet av egen seksjon på en tilfredsstillende måte. Forarbeidene begrunner valget med å ikke innta en slik bestemmelse blant annet med målsetningen om at

*”den enkelte sameier i størst mulig utstrekning skal kunne rå som en eier over seksjonen innenfor de rammer formålet setter.”<sup>131</sup>*

Dersom de øvrige seksjonseiere hadde vært gitt mulighet til å bane seg vei inn i en seksjonseiers bruksenhet på grunn av manglende vedlikehold, ville dette kunne ha gått ut

---

<sup>130</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 111.

<sup>131</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 56.

over denne målsetningen. Videre blir det uttalt at de andre seksjonseierens interesser blir godt nok ivaretatt ved deres muligheter til å gå til namsmyndighetene, ved hjelp av de alminnelige regler om tvangsfullbyrdelse. Det var derfor ikke ønskelig å innta en egen bestemmelse som ga sameierne rett til dette i loven. Det ble ikke ansett som et tyngre hensyn at mannen i gata ofte ikke vil kjenne til disse reglene, og dermed ikke vil ha særlig store muligheter til å benytte seg av disse.<sup>132</sup>

Dersom det dreier seg om et nødstilfelle, kan de øvrige sameierne gripe inn med hjemmel i tvisteloven<sup>133</sup> kapittel 34 om midlertidig forføyning.<sup>134</sup> Det vil da være tvisteloven § 34-1 første ledd bokstav b som benyttes. Skal denne bestemmelsen komme til anvendelse må det være ”for å avverge en vesentlig skade eller ulempe”, jf. tvisteloven § 34-1 første ledd bokstav b. Ordlyden tyder på at kravet er strengt, da den tilsier at *vesentlig* ikke omfatter tilfeller der sameierne ikke står overfor en situasjon med et stort skadepotensiale. På den annen side tyder ordlyden på at sameierne ikke trenger å vente til skaden eller ulempen har materialisert seg, de kan reagere dersom de ser at noe er i ferd med å skje slik at de har mulighet til å *avverge* det. Dersom det først oppstår et nødstilfelle, vil midlertidig forføyning kunne gjennomføres etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven<sup>135</sup> kapittel 13 II til VI, jf. tvisteloven § 34-4 første ledd. Det vil ved tilfeller av vedlikeholdsmangler i hovedsak være tvangsloven kapittel 13 III om fravikelse av fast eiendom som er mest aktuell. Dersom eieren av den dårlig vedlikeholdte bruksenheten slipper de andre sameierne til i bruksenheten, vil de jo kunne forhindre skade eller ulempe uten å behøve midlertidig forføyning.

Dersom sameierne ikke står overfor et nødstilfelle, men det dårlige vedlikeholdet av en bruksenhet likevel i stor grad er sjenerende, har sameierne en annen mulighet. Eierseksjonslovens § 26 gir hjemmel til at sameiets styre kan pålegge en seksjonseier å selge sin bruksenhet i sameiet, dersom denne ”til tross for advarsel vesentlig misligholder

---

<sup>132</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 56 og Malt (1997) s. 51.

<sup>133</sup> Lov av 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister.

<sup>134</sup> Hagen (2008) s. 181.

<sup>135</sup> Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse.

sine plikter”, jf. § 26 første ledd første punktum. Dette omfatter også de tilfeller hvor en seksjonseier misligholder sine vedlikeholdsplikter på en slik måte at det sjenerer de andre seksjonseierne, til tross for skriftlig advarsel fra styret.<sup>136</sup> Ordlyden tilsier at det skal mye til for at styret skal kunne gå til et slikt skritt og kreve bruksenheten solgt, fordi det er et krav at seksjonseieren har misligholdt sin vedlikeholdsplikt *vesentlig*. Lovens formål tilsier også at det skal mye til for styret å kunne pålegge en seksjonseier å selge sin bruksenhet, ettersom loven er ment å gi seksjonseierne tilnærmet lik rett som eiere av eneboliger, og overfor disse kan en slik sanksjon ikke pålegges.<sup>137</sup>

Det må foretas en helhetsvurdering av om det foreligger en god nok grunn til å kreve at seksjonseieren som har misligholdt sin vedlikeholdsplikt, skal pålegges å selge sin bruksenhet.<sup>138</sup> Det er i denne vurderingen flere momenter som spiller inn. Det må blant annet legges vekt på det dårlige vedlikeholdets omfang, hvor lenge det dårlige vedlikeholdet har pågått, og om styret har mulighet til å iverksette alternative sanksjoner.<sup>139</sup> Det dårlige vedlikeholdets omfang må være relativt stort, ettersom de andre seksjonseierne i utgangspunktet ikke har noe med hvor godt eller dårlig vedlikeholdet blir utført innenfor bruksenhetenes fire vegger. Som nevnt ovenfor må det være av et slikt omfang at det sjenerer de andre seksjonseierne, og det må foreligge muligheter for skade eller ulempe. Det må her være snakk om skade eller ulempe på fellesarealene, eller på en eller flere av de andre bruksenhetene, da de andre sameierne ikke har noe med om det dårlige vedlikeholdet går ut over den aktuelle seksjonen selv. Når det gjelder tidsperspektivet vil dette kunne variere etter hvor grovt vedlikeholdsplikten er misligholdt. Er det svært grove vedlikeholdsmangler, vil det være naturlig å anta at det ikke bør kreves at det har pågått over så lang tid, og dette må særlig gjelde dersom skadepotensialet er stort. Rettes ikke forholdet etter at skriftlig varsel er gitt etter § 26 første ledd tredje punktum, kan seksjonen kreves solgt etter at det har gått seks måneder etter at skriftlig varsel om at seksjonen kan selges ved tvangssalg er gitt, dersom vedlikeholdsmanglene ikke blir rettet opp, jf. § 26

---

<sup>136</sup> Hagen (2008) s. 249.

<sup>137</sup> Hagen (2008) s. 248.

<sup>138</sup> Hagen (2008) s. 251.

<sup>139</sup> Hagen (2008) s. 250.

annet ledd. Det er styret, eller eventuelt forretningsføreren dersom sameiet har det, som kan gi advarsler, da dette må anses for å være en oppgave som ligger under den daglige driften av sameiet som er lagt til styret i § 40.<sup>140</sup> Dersom det manglende vedlikeholdet ikke blir rettet opp, vil bruksenheten kunne bli solgt etter reglene om tvangssalg i kapittel 11 i tvangsfullbyrdelsesloven, ”så langt de passer” jf. § 26 annet ledd første punktum.<sup>141</sup>

Et annet alternativ for seksjonseiere som ønsker å bli kvitt en seksjonseier som ikke overholder vedlikeholdsplikten, er å kreve fravikelse av seksjonen etter § 27. Det er etter denne bestemmelsen et krav om at det manglende vedlikeholdet må være av en så grov art, at det er ”fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen”, jf. § 27 første ledd. Foreligger det fare for dette, kan styret kreve at seksjonseieren som forårsaker denne faren må fravike sin bruksenhet. Ordlyden tilsier at det er svært mye som skal til for at denne bestemmelsen skal komme til anvendelse. Ordet *ødeleggelse* tilsier at det er noe mer enn estetiske småskader på eiendommen som skal til, og *vesentlig forringelse* omfatter antakelig kun de groveste tilfellene av forringelse av eiendommen. Også her må det ved vurderingen av om fravikelse kan kreves, legges vekt på alternative sanksjoner. Dette ble det lagt vekt på i en kjennelse fra Borgarting Lagmannsrett, LB 2001-00501. Her krevde sameiet blant annet fravikelse etter § 27, av en seksjonseier som hadde latt sin seksjon stå tom over lengre tid. Sameiet begrunnet kravet om fravikelse med at de var redde for frostskafer, ettersom den tomme leiligheten var uten oppvarming. Lagmannsretten kom imidlertid til at det ikke var nødvendig med fravikelse fra leiligheten, da faren for frostskafer kunne forhindres ved hjelp av oppvarming. Faren for ødeleggelse eller forringelse kunne dermed forhindres ved hjelp av en mildere sanksjon, og fravikelse kunne ikke pålegges.

Det vil ikke være nok at det dårlige vedlikeholdet fører til at det *ser* stygt ut for de andre sameierne. I utgangspunktet må det dårlige vedlikeholdet også gå ut over de andre seksjonene eller fellesarealene. Noe av begrunnelsen for regelen om at det kan kreves

---

<sup>140</sup> Hagen (2008) s. 248.

<sup>141</sup> Hagen (2008) s. 258.

fravikelse er nettopp hensynet til de andre sameierne. Det bør dermed kunne kreves mindre dersom det dårlige vedlikeholdet går ut over fellesarealene, eller en av de andre seksjonseiernes bruksenhet, enn dersom det kun går ut over seksjonseieren som er ansvarlig.<sup>142</sup> Det vil likevel i noen tilfeller antakelig kunne kreves fravikelse, selv om ødeleggelsene eller forringelsen ikke direkte går ut over andres bruksenheter eller fellesareal. Dette vil for eksempel gjelde dersom knuste ruter fører til at det regner inn i seksjonen, og forårsaker dårlig lukt i resten av seksjonssameiet på grunn av råte og sopp, eller lignende, da det over tid vil kunne skje en vesentlig forringelse av eiendommen. Samtidig med kravet om fravikelse må det fremsettes begjæring om salg etter § 26, jf. § 27 første ledd annet punktum. Ved fravikelse er det reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 som vil komme til anvendelse, jf. § 27 første ledd første punktum.

### 7.3 Sanksjoner overfor styret

Styret har i hovedsak ansvaret for vedlikehold av fellesarealene, og hva som skal utføres besluttet enten av styret, eller på sameiermøtet med alminnelig flertall. Dersom styret ikke utfører slikt vedlikehold, kan det ikke bli snakk om tvangssalg eller fravikelse slik som det blir dersom det er en av seksjonseierne som misligholder plikten til vedlikehold. Det foreligger her ikke en seksjonseier et slikt krav kan rettes mot. Er seksjonseierne misfornøyde med hvordan styret overholder vedlikeholdet av fellesarealene, kan det på sameiermøte vedtas at den eller de styremedlemmene det er misnøye med skal fjernes fra styret med hjemmel i § 38 femte ledd tredje punktum. Et slikt vedtak krever etter denne bestemmelsen vanlig flertall på sameiermøtet.

Et særlig spørsmål i denne forbindelse er om mindretallet må finne seg i at flertallet på sameiermøtet går sammen om å forsømme nødvendig vedlikehold av fellesarealene. Her vil i utgangspunktet mindretallet kunne bli hørt med reglene om mindretallsvern i § 32. I

---

<sup>142</sup> Hagen (2008) s. 263.

tillegg vil mindretallet kunne kreve at flertallet eller styret oppfyller plikten til forsvarlig vedlikehold ved å anlegge sak mot disse.<sup>143</sup>

---

<sup>143</sup> Malt (1997) s. 51



## 8 Kilder

### 8.1 Lover

1918 Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) av 21. mai 1918 nr. 4.

1961 Lov om rettshøve mellom grannar (granneloven) av 16. juni 1961 nr. 15.

1965 Lov om sameige (sameieloven) av 18. juni 1965 nr. 6.

1976 Lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger av 28. mai 1976 nr. 36. Opphevet.

1985 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven 1985) av 4. mars 1983 nr. 7. Opphevet.

1992 Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86.

1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31.

2003 Lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) av 6. juni 2003 nr. 38.

2003 Lov om burettslag (borettslagsloven) av 6. juni 2003 nr. 39.

2005 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90.

2008 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71.

## 8.2 Forarbeider

Ot.prp. nr. 48 (1981-1982)	Om lov om eierseksjoner av 4. mars 1985 nr. 7.
Ot.prp. nr. 33 (1995-1996)	Om lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Innst. O. nr. 57 (1996-1997)	Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

## 8.3 Domsregister

### 8.3.1 Høyesterett

Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen)

Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinnedommen)

### 8.3.2 Lagmannsretten

RG 2000 s. 397 (Hålogaland lagmannsrett)

RG 2000 s. 1224 (Borgarting lagmannsrett)

LG-2001-00797

RG 2002 s. 70 (Borgarting lagmannsrett)

LA-2002-00212

LB-2006-186103

LB-2008-005635

LB-2008-161976

LB-2010-163553

### 8.3.3 Tingretten

Oslo Byrett nr. 98-08744

TOSLO 2007-75146

TTRON 2009-21082

## 8.4 Litteratur

Blok, Peter. *Ejerlejligheder* 3. utg. Danmark 1995.

Hagen, Ørnulf, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven* *Kommentarutgave*, 1. utg. Universitetsforlaget, 1999.

Hagen, Ørnulf, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller. *Eierseksjonsloven* *Kommentarutgave*, 2. utg. Universitetsforlaget, 2008.

Lilleholt, Kåre. *Knophs oversikt over Norges rett* 12. utg. Universitetsforlaget 2004

Lilleholt, Kåre, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs. *Borettslovkommentaren*, 1. utg. Stavanger 2006.

Lødrup, Peter. *Lærebok i Erstatningsrett* 5. utg. Gyldendal Norsk Forlag, 2005.

Malt, Gert-Fredrik. *Notater om forslaget til ny eierseksjonslov 1996* Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo, Stensilserie nr. 154, Oslo 1997.

Wyller, Christian Fr. *Boligrett* 5. utg. Stavanger 2009.

## 8.5 Tidsskriftartikler

Aulstad, Johan Greger. *Sameierens faktiske og juridiske rådighet over boenheten og fellesarealene i et eierseksjonssameie*, Tidsskrift For Eiendomsrett 2007-3 s. 258-290.

Sjøvold, Terje og Daniel Kjørberg Siraj. *Vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i borettslag og eierseksjonssameier*, Tidsskrift For Eiendomsrett 2009-3 s. 160-180.