

Hei,

Jeg viser til din henvendelse av 10. april i år vedrørende vedlikeholdsplikt for soilrør i et sameie. Vårt saksnummer er 18003261.

En av våre juridiske konsulenter har i anledning saken forsøkt å nå deg per telefon, uten å lykkes.

Ut fra innsendt informasjon, har vi forstått det slik at to sameiere skal rehabilitere sine bad, og spørsmålet i saken er hvem som bærer ansvaret for å bekoste utskiftning av soilrør.

Først og fremst vil vi påpeke at en enkelt sameier ikke kan binde resten av sameiet til å bekoste utskiftning av felles vann- og avløpsrør ved å iverksette oppussing av eget bad. Dersom oppussingsarbeidene nødvendiggjør arbeidet på areal eller installasjoner som er felles, må den enkelte sameieren for det første få nødvendig tillatelse fra sameiet til å iverksette arbeidet. For det andre må sameieren bekoste arbeidet selv, med mindre sameiet går med på å bære kostnader. Likevel er det slik at dersom det er nødvendig med vedlikehold av fellesareal eller -installasjoner, påhviler det sameiet et selvstendig ansvar for å gjennomføre nødvendige tiltak. Dette gjelder imidlertid helt uavhengig av den enkelte sameiers interesse i, og behov for å pusse opp eget bad.

Eierseksjonsloven regulerer fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom den enkelte seksjonseier og sameiet. Den overordnede regelen er at seksjonseieren skal vedlikeholde sin bruksenhet, mens sameiet skal vedlikeholde alt som ikke faller innenfor den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32 første ledd og § 33 første ledd tredje punktum.

I medhold av eierseksjonsloven § 32 fjerde ledd, skal den enkelte seksjonseier rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Utskiftning og reparasjon frem til og med fellesledningen hører til den enkeltes vedlikeholdsansvar, men det er gjort en reservasjon for utskiftning av sluk, samt rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Dette ansvaret påhviler sameiet.

Dersom soilrørene i sameiet er gamle og modne for utskiftning, er vår anbefaling at nødvendige vedlikeholdsarbeider gjennomføres etter en helhetlig plan for hele sameiet.

Beste hilsen

Huseiernes Landsforbund

Øyvind Reitzel **Bjerke**, advokat MNA

Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo

Telefon: 22 47 86 44

E-post: o.r.bjerke@huseierne.no