

## Om eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven regulerer fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom den enkelte seksjonseier og sameiet. Hovedregelen er at hver seksjonseier skal vedlikeholde sin bruksenhet, mens sameiet skal vedlikeholde alt som ikke faller innenfor den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Vi viser her til eierseksjonsloven § 33, se særlig tekst i gult.

### § 33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

*"Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.*

*Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.*

*I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.*

*Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle."*

### Hva innebærer vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 33 for sameiet?

*Første ledd første punktum fastslår hovedregelen om at sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene i sameiet, og skal holde fellesarealene forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter både utvendige fellesarealer, som gangveier, grøntområder og lekeplasser, og innvendige fellesarealer som ganger og trappeoppganger. Med «bygningen» menes bygningskroppen, herunder bygningens bærende konstruksjoner, enten disse ligger i bygningens ytterkanter, mellom eller inne i seksjonene. «Felles installasjoner» omfatter eksempelvis stamledningsnett for strøm og vann/kloakk. Vedlikeholdsplikten omfatter etter annet punktum å forebygge skader, men hvis skader likevel oppstår omfatter vedlikeholdsplikten også en plikt til reparasjon og utskifting, jf. fjerde punktum. Eksempelvis må sameiet sørge for å male det utvendige panelet regelmessig slik at det holder regnet ute,*

men hvis dette ikke blir gjort, må sameiet skifte ut det panelet som blir råteskadet. Skadeforebygging, reparasjon og utskifting er imidlertid bare eksempler på den generelle plikten til forsvarlig vedlikehold etter første punktum.

Det følger av Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner på s. 111:

Vedlikehold av fellesarealer er normalt en oppgave som ivaretas av styret eller andre fellesorganer. Kravet på forsvarlig vedlikehold er likevel en rettighet for hver sameier, og flertallet kan ikke vedta at denne vedlikeholdsplikten ikke skal oppfylles. En sameier kan kreve at de andre bærer sin del av vedlikeholdet.

*Første ledd annet punktum* sier, på samme måte som fjerde punktum, noe om hvordan vedlikeholdsplikten skal utføres. Sameiet må for det første utføre vedlikeholdet slik at skader forebygges.

*Annet ledd første punktum* sier uttrykkelig at den felles vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom de enkelte bruksenhetene. Siden første ledd bare omhandler «vanlige» felles installasjoner, er det nødvendig å presisere særskilt at også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene er omfattet av sameiets vedlikeholdsplikt. Plikten må avgrenses mot seksjonseierens egen vedlikeholdsplikt etter § 32 annet ledd bokstav h, som også omhandler rør og ledninger.