



Habilitet og samhandling i styret

Lars Grøndal
advokat

*22.10.2023, Vestboemina ret på
Solstrand hotell og bad*



Hva skal jeg snakke om?

- Generelt om styrearbeid
- Habilitet
- Samhandling i styret
- Styreansvar

Generelt om styrearbeid

- Å være styremedlem
 - Inneberer et visst ansvar og kan være krevende
 - Gode rådgivere i Vestbo
 - Men også mange muligheter
 - Bedre kjent med naboer
 - Innflytelse over viktige beslutninger



Generelt om styrearbeid

- Må ha et styre og styret må ha en leder, brl. § 8-1 og asl. § 6-1
 - Borettslag: minst tre medlemmer
 - Ikke krav om vara
- Hvis mangler styre og/eller leder – risikerer løpende tvangsmulkt, jf. foretaksregisterloven § 4-5
- Hvordan få noen til å stille?
 - Ha en valgkomitee som gjør godt forarbeid
 - Innhent pristilbud på eksterne medlemmer
 - Øke honoraret



Generelt om styrearbeid

- Valg
 - Generalforsamlingen velger styremedlemmer og leder med alminnelig flertall, jf. brl. § 8-2
 - Generalforsamlingen trenger ikke velge leder i aksjeselskaper, jf. asl. § 6-3
 - Må være en fysisk person som er myndig
 - Ingen krav til kompetanse
 - Sitter i to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen (brl. § 8-3) eller i vedtektene (asl. § 6-6)
 - Ingen øvre grense



Generelt om styrearbeid

- Trekke seg
 - Særlig grunn, jf. brl. § 8-3 (2)
 - Girimelig forhåndsvarsel, jf. asl. § 6-7 (1)
- Avsetting/ mistillit
 - Generalforsamlingen beslutter med alminnelig flertall, jf. brl. § 8-3 (3) og § 6-7 (2)
 - Ingen krav til begrunnelse
- Vedlegg
 - Fastsettes av generalforsamlingen, jf. § 8-4
 - Kan ikke fakturere borettslaget fortløpende med mindre presis avtale om dette er godkjent av generalforsamlingen



Habilitet

- Habilitet, jf. brl. § 8-14 og asl. § 6-27
 - Et styremedlem må ikke være med i **behandlingen eller avgjørelsen** av noe spørsmål der **medlemmet selv eller nærstående** har en **klar personlig eller økonomisk interesse**
 - **Behandlingen eller avgjørelsen**
 - Kan ikke være med på diskusjonen i styremøtet
 - Kan ikke være med på saksforberedelsen
 - Kan ikke få fullmakt til å handle på vegne av styret
 - Men – kan og bør få anledning til å si sitt syn på saken



Habilitet

- Næ rstå ende
 - Forarbeidene viser til dekningsloven § 1-5
 - Familie: ektefeller, samboere, søsken, opp- eller nedstigende linje og deres ektefelle
 - Venner: står hverandre særlig nær
 - Selskaper som kontrolleres av disse
- Klar personlig eller økonomisk særinteresse
 - Noe annet enn den alminnelige interessen mange i borettslaget har
 - Eks alminnelig interesse (mange): Anledning til å bygge boder på fellesareal eller utvide balkongene
 - Eks særinterese (noen få): Fjerning av ulovlig oppført bod, salgspålegg, søknad om utleie, kjøp av tjenester fra styremedlemmets selskap



Habilitet

- NB – mindre strenge habilitetsregler i generalforsamlingen
 - Brl § 7-10 (2): Ikke stemme i saker om
 - Avtale med seg selv eller nærstående
 - Ansvar for seg selv eller nærstående
 - Pålegg om salg eller fravikelse
 - Asl § 5-3 (4): Ikke stemme i saker om
 - Søksmål mot seg selv eller eget ansvar overfor selskapet
 - Søksmål mot andre eller andres ansvar om man har en annen interesse enn selskapets
 - Kan for eksempel stemme ved generalforsamlingsvedtak av egen søknad om utleie
 - Kan uansett være med på behandlingen av saken



Habilitet

- Konsekvens av inhabilitet hos styremedlem
 - Styremedlem fra trer
 - Vara medlem trer inn
 - Dersom ikke vara medlem – er styret beslutningsdyktig?
 - Mer enn halvparten må være tilstede
 - Styremedlem fra trer ikke
 - Ugyldig beslutning dersom det kan antas at det har virket inn på sakens utfall
 - Ikke gjøres gjeldende overfor tredjepart som er i god tro



Habilitet

- Eksempler
 - HR-2007-830-U
 - Boligaksjeselskap på Frogner - strid om hvilket styre som var lovlig valgt
 - Nytt styre trukket begjæring om fravikelse rettet mot ett av medlemmene i det nye styret - et annet styremedlem varsamboer til dette medlemmet
 - Ugyldig styrevedtak
 - Tingrettssak fra i sommer
 - Borettslag i Østfold – høyt konfliktnivå mellom to fraksjoner
 - Styret tatt ut søksmål i to saker der eventuelle tilkjente beløp skulle gå til styremedlemmene
 - Ærekrenkelse
 - Erstatning og oppreisning
 - Ugyldig styrevedtak



Samhandling i styret

- Hva kjennetegner et godt og velfungerende styre?
 - Samarbeider godt med hverandre og fordeler oppgaver
 - Samarbeider godt med øvrige beboere og tar tilstrekkelig hensyn
 - Tilstrebe å følge lov, vedtekter og husordensregler
- Hvorfor er det viktig?
 - For å få utført alle oppgavene
 - Sikre et godt bomiljø



Samhandling i styret – oppgaver

- Brl § 8-8
 - Styret skal leie verksemda i laget i samsvare med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.
- Asl § 6-14
 - Har selskapet ikke daglig leder, står styret for den daglige ledelsen
- Må følge loven og vedtektene, selv om generalforsamlingen beslutter noe annet, jf. brl. § 8-15 (1) og asl. § 6-28 (2)
 - Unntak fra hovedregelen
 - Men hva om skjønsmessige regler som kan være vanskelige å tolke?
 - Generalforsamlingen får kaste styret og velge et nytt



Samhandling i styret – oppgaver

- Fastsette og inndrive felleskostnader
- Vedlikehold
- Inngå avtaler og følge opp disse
- Godkjenne nye andelseiere og bruksoverlating
- Følge opp mislighold, sende advarsler og kreve salg/ fravikelse



Samhandling i styret – oppgaver

- Fastsette ordensregler
- Forberede og kalle inn til generalforsamling
- La depunkter og tilpasninger for de med særskilte behov
- Internkontroll - HMS
- Gjennomføre alt det som generalforsamlingen beslutter
 - salg av fast eiendom
 - fullmakt til å godkjenne ombyggingsprosjekter
 - M.m .



Samhandling i styret – oppgaver

- Grense for hva borettslaget og boligselskapet, og dermed styret, kan holde på med
 - Gi andelseier bruksrett til egen bolig og drive virksomhet som henger sammen med boretten, jf. brl. § 1-1
 - Gi penger til gode formål?
 - Betale for styremedlemmers injuriersøksmåll?
 - I boligselskap vil det være vedtektene som setter begrensninger, jf. asl. § 2-2 (1) nr. 2
 - Generalforsamlingen beslutter å gi gaver, jf. § asl. 8-6



Samhandling i styret – oppgaver

- Beslutninger som krever samtykke fra generalforsamlingen etter brl. § 8-9
 - Om bygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten ut over vanlig forvaltning
 - Salg eller kjøp av fast eiendom og andre rettslige disposisjoner ut over vanlig forvaltning
 - Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning dersom kostnadene er over 5 prosent av årlige felleskostnader
 - Øke antallet andeler eller gjøre om utleieboliger til andeler
 - Ta opp lån med pant med prioritet foran innskuddene



Samhandling i styret – oppgaver

- Ikke samme sekkebestemmelse i boligselskaper
 - Vedtektene kan gi tilsvarende regler som i borettslag



Andre saker som generalforsamlingen må behandle

- Valg av styret, brl. § 8-2 og asl. § 6-3
- Styre godtgjørelse, brl. § 8-4 og asl. § 6-10
- Årsregnskap og eventuell årsmelding, brl. § 7-4 og asl. § 5-5
- Endring av vedtekter, jf. brl. § 7-11 og asl. § 5-18
- Erstatningskrav mot styremedlem, jf. brl. § 12-3 og asl. § 17-3
- Valg av revisor, brl. § 9-2 og asl. § 7-1
- Sammenslåing og deling, brl. §§ 10-2 og 10-7 og asl. §§ 13-3 og 14-6
- Gransking, jf. brl. § 7-14 og asl. § 5-25
- Utdeling til andelseierne/aksjonærene, jf. brl. § 3-2 og asl. §§ 5-5 og 8-
- Oppløsning, jf. brl. § 11-1 og asl. § 16-1



Samhandling i styret – oppgaver

- Arbeidsfordelingen er ikke lovregulert og vil avhenge av
 - Styremedlemmets kompetanse og kapasitet
 - Oppgavens omfang
- Kan eksempelvis fordeles slik
 - Styreleder
 - Lage sakliste til styremøter
 - Fordele arbeidsoppgaver i styret
 - Gå gjennom skriftlige henvendelser
 - Arbeidsgiver overfor vaktmester



Samhandling i styret – oppgaver

- Nestleder
 - Stedfortreder for leder
 - Ansvar for dugnad og HMS
 - Oversikt over drift og vedlikehold
- Økonomiansvarlig
 - Foreta småkjøp
 - Godkjenne regninger sammen med leder
 - Oversikt over økonomien
- Sekretær
 - Føre protokoll



Samhandling i styret – krav til styremøter og vedtak

- Krav til styremøter, jf. brl. 8-5
 - Styreleder bestemmer frekvens og om det skal være fysisk eller digitalt
 - Men enkeltmedlemmer kan kreve at det holdes møte og at det skal være fysisk
- Styreleder leder møtet, eventuelt nestleder eller velges, jf. brl. § 8-7 (1) og asl. § 6-19
- Vedtak, jf. brl. 8-6 og asl. §§ 6-24 og 6-25
 - Mer enn halvparten må være tilstede
 - Likt: Møteleders stemme avgjørende
 - Endring: Minst 1/3-del av alle styremedlemmene må stemme for
 - Protokollføre uenighet
- Må skrives protokoll over styresakene som signeres av deltaerne, jf. brl. § 8-7 (2) og asl. § 6-29
 - Protokollføre uenighet
 - Ta også med arbeidet som skjer mellom møtene – oppsummering



Samhandling i styret - myndighetsmisbruk

- Myndighetsmisbruk, jf. brl. § 8-15 (1) og asl. § 6-28
 - Styret kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere/aksjonærer en urimelig fordel til skade for andre andelseiere/aksjonærer eller borettslaget/selskapet
 - Det sentrale: like tilfeller må behandles likt
 - Forskjellsbehandling er tillatt – så lenge den er saklig begrunnet
 - Det er også anledning til å endre praksis
 - Samtidig vil mange vedtak være til fordel for noen andelseier og til ulempe for andre
 - Rettspraksis
 - Andelseiere i første og tredje etasje får bygget ut, men ikke de i midten
 - Anlegge parkeringsplasser der det var grøntareal
 - Spørsmål: alt i alt til fordel for borettslaget som helhet



Samhandling i styret - taushetsplikt

- Taushetsplikt, jf. brl. § 13-1
 - Styremedlemmer skal hindre at **uvedkommende** får informasjon om **personlige forhold**
 - Dette gjelder likevel ikke dersom det **ikke foreligger noen rettmessig interesse** i å holde opplysningene hemmelig
 - Personlige forhold
 - Eks: helse, sosiale problemer, økonomi
 - Ikke: fødested, fødselsdato, personnummer, statsborgerforhold, sivilstand, yrke, bo- og arbeidssted, eierforhold, heftelser på andelen
 - Uvedkommende
 - Opplysninger om personlige forhold kan være nødvendig å gi til generalforsamlingen, naboer og domstolene mm. for å ivareta borettslagets interesser



Generelt om styreansvar

- Brl § 12-1 og a sl. § 17-1
 - Den som i egenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar **i) valdar ii) tap iii) forsettlig eller aktaust** for laget, andelseigara r eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøde tapet.
- Tre vilkår for ansvar
 - Uaktsom eller forsettlig handling
 - Økonomisk tap
 - Årsakssammenheng



Generelt om styreansvar

- Styremedlem må ha handlet uaktsomt
 - Både handlinger og unnlatelser
 - Ikke nok at det tas feilvalg eller at lovkrav brytes
 - KDDs tolkningsuttalelse av 19.2020
 - Om regler i loven er brutt har betydning
 - Men det skal svært mye til før et styremedlem kan holdes personlig ansvarlig
 - Handlemåten må være markert avvikende fra det man kan forvente av ikke-profesjonelle styremedlemmer



Generelt om styreansvar

- Et par interessante dommer som viser at aktsomhetsnormen ikke er særlig streng
 - LG- 2014- 29895
 - «For at styremedlemmer skal kunne pådra seg ansvar, må det dreie som om et **klart og utvilsomt avvik** fra hva man kan forvente av styremedlemmer i borettslag. At man i ettertid ser **at ting kunne vært gjort annerledes og rimeligere, er ikke tilstrekkelig**»
 - RG- 1997- 1308
 - «..[s]tyremedlemmene ..har normalt ikke styreerfaring, og er normalt ikke forretningskyndige og besitter heller ikke juridisk og/eller regnskapsmessig kompetanse. En for streng aktsomhetsnorm vil kunne avholde de mest innsiktsfulle fra å påta seg slike styreverv ..**Når styremedlemmer har handlet etter eget beste skjønn og gjort så godt de har kunnet for å ivareta lagets interesser, skal det mye til for å holde dem erstatningsansvarlige.** Hvert enkelt styremedlem må vurderes individuelt»



Generelt om styreansvar

- Boligselskapet må ha lidt et tap og det må være en viss størrelse på tapet
 - Kan være vanskelig å dokumentere
 - Eks fra rettspraksis
 - RG- 1999- 303: Garasjer revet og bygget nye uten nødvendig samtykke fra generalforsamlingen – ikke økonomisk tap
- Det må være en årsakssammenheng mellom handlingen og tapet
 - Holder ikke at prosjektet ble dyrere enn planlagt/budsjettet



Generelt om styreansvar

- Ansvar kan reduseres, jf. skadeserstatningsloven § 5-2
 - under hensyn til skadens størrelse, den ansvarliges økonomiske bæreevne, foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter, skyldforhold og forholdene ellers finner at ansvaret virker urimelig tyngende for den ansvarlige. Det samme gjelder når det i særlige tilfelle er rimelig at den skadelidte helt eller delvis bærer skaden.
- Ingen begrensninger i hvem som kan kreve erstatning
 - Men om borettslaget skal fremme krav, kreves vedtak i generalforsamlingen, jf. brl. § 12-3



Noen typetilfeller

- God økonomistyring
 - Oversikt over selskaps økonomi
 - Drive inn felleskostnader – ikke gi kreditt i utstrakt grad
 - Ta opp lån ved behov
 - Ikke sløse
 - Eks fra rettspraksis:
 - RG- 1994-953
 - Utgifter til fester for tillitsmenn, bevertning på styremøter, herunder restaurantbesøk på den gyldne elefant samt gaver til personer som hadde gjort godt arbeid for borettslaget
 - Ikke uaktsomt selv om dårlig økonomi



Noen typetilfeller

- Innkjøp
 - Priskonkurranse og bistand fra fagfolk ved innkjøp av større arbeider
 - Oppfølging etter inngått avtale
 - Store overskridelser kan tyde på en dårlig prosess og kontroll, men trenger ikke være det
 - Kontroll av løpende avtaler
 - Eks fra rettspraksis:
 - RG- 1994-953
 - «En rekke vindusprodusenter og entreprenører ble kontaktet over telefon, men ingen var interessert i å gi pristilbud. Man ønsket ikke å omstille maskinene for produksjon av et så lite antall spesielle vinduer, og byggemarkedet var overopphetet. Styret følte et press fra andelseierne om fortgang i vindusutskiftningen, idet vinduene var trekkfulle og vann trengte inn. På denne bakgrunn kan lagmannsretten ikke se det var uaktsomt av styret å unnlate å sende entreprisen ut på anbud.»



Noen typetilfeller

- Forsvarlig vedlikehold
 - Ha oversikt over vedlikeholdsbehovet – få fagkyndig bistand
 - Sørg for vedlikehold før det blir dyrt pga skader på bygningen eller andre
 - Må pusse opp selv om dårlig råd – lånefinansiering
 - Trenger ikke involvere generalforsamling eller årsmøte om ikke det er en ombygging eller det skal tas opp lån med prioritet foran innskuddene
 - Men det kan være fornuftig i mange tilfeller



Noen typetilfeller

- Finansielle transaksjoner
 - Risikable investeringer eller lån kan føre til ansvar
 - Valuta lån, strukturerede spareprodukter m m
- Beslutning om felles tiltak
 - Ramme: Må ha sammenheng med boretten
 - Boligselskapet vil ofte ha fått en gjenytelse/ fordel og det foreligger derfor i mange tilfeller ikke noe økonomisk tap, selv om styret har gått utover sine fullmakter
 - Eks fra rettspraksis:
 - Rt- 1979- 254: Trim rom bygget til 1.760.000 uten boligeiernes samtykke – ikke økonomisk tap
 - LA- 2016- 51745: Innkjøp av skumapparat, brannvarsler og bredbåndsavtale – mottatt ytelsene og ikke noe misforhold mellom ytelsene



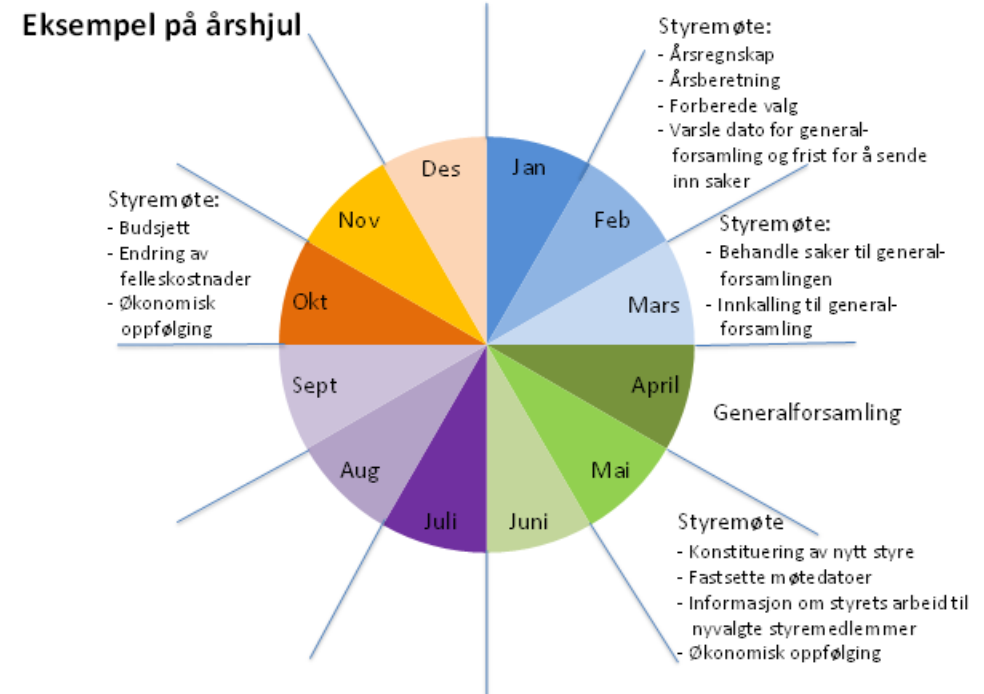
Noen typetilfeller

- Helse, miljø og sikkerhet
 - Internkontrollforskriften pålegger boligselskapenes styre å overholde diverse offentlige krav på fellesarealer og –installasjoner
 - Dette innebærer at styret eller vaktmester regelmessig må sjekke blant annet
 - Elektriske anlegg
 - Lekeplasser
 - Rømningsveier
 - Brannvarslere
 - Overholdes ikke dette – kan det resultere i erstatningsansvar for styremedlemmer
 - men det skal mye til!



Hvordan unngå ansvar?

- Styremedlemmer trenger
 - Grunnleggende kompetanse
 - Generelle kurs (fysisk og på nett)
 - Lett tilgjengelige kilder til informasjon
 - Styrelederinstruks, HMS-perm, bøker, NBBL-kurs/standarder, årshjul
- Ikke gjør noe du tenker vil ta seg dårlig ut om hele borettslaget får vite om det
- Overlat beslutningen til generalforsamlingen eller årsmøtet
- Forsikring mot styreansvar
 - Som regelen del av bygningsforsikringen



Hva har jeg snakket om?

- Generelt om styrearbeid
- Habilitet
- Samhandling i styret
- Styreansvar



Vedlikehold – grensen mellom styrets og beboers ansvar

Lars Grøndal
advokat

*22.10.2023, Vestboemina ret på
Solstrand hotell og bad*



Hva skal jeg snakke om?

- Vedlikeholdsansvaret til borettslag og andelseier
- Særskilte spørsmål: balkonger, røykvarsler og andelseiers egne tiltak
- Andelseiers rådgivning
- Adgang til bolig
- Bruk av bygningssikring



Generelt

- Hvor finner jeg reglene
 - Den viktigste kilden til å finne korrekt juss: borettsloven (brl)
 - Men må også sjekke vedtektene – kan være avtalt avvik
 - Ellers: rettspraksis (særlig HR), forarbeider, litteratur og tolkningsuttalelser
KDD
- Samme regler for borettslag som for boligselskaper, jf. brl. § 1-4 (2)
- Vedlikehold
 - Reparasjon og utskiftning
 - Som regel ansvar for begge deler, men ikke alltid



Generelt

- Grunnprinsipp
 - Andelseier har vedlikeholdsplikten for alt som skal gjøres innenfor leilighetens fire yttervegger
 - Selve bygningsmassen og utenfor er det borettslagets vedlikeholdsplikt
- Hovedregel: Vedlikeholdsplikt, råderett og betalingsplikt følger hverandre
 - Men flere unntak



Vedlikeholdsansvaret - andelseier

- Brl. § 5-12
 - Første ledd: Andelseier holde boligen forsvarlig i stand
 - Holdes i slik stand at ikke andre påføres skade eller ulempe, for eksempel må badegulvet være tett og ventilene åpne, jf. forarbeidene
 - Kan være veldig dårlig vedlikeholdt og samtidig være i forsvarlig stand – så lenge det bare går utover andelseier



Vedlikeholdsansvaret - andelseier

- Brl. § 5 - 12
 - Annet og tredje ledd: Andelseier skal holde ved like, reparere og skifte ut slik som
 - Rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karm er
 - Også andre bygningsdeler om de er i samme kategori, jf. formuleringen «slik som»
 - Tredje ledd: Andelseier skal reparere, men ikke skifte ut
 - Vinduer og ytterdører
 - Hvorfor? Sikre et enhetlig preg, jf. forarb.
 - Hva er reparasjon og hva er utskiftning? Skifte glassrute er vedlikehold, jf. forarb.



Vedlikeholdsansvaret - andelseier

- Brl. § 5-12
 - Tredje ledd: Andelseier ikke ansvarlig for
 - Tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner
- Brl. § 5-17
 - Tredje ledd: Andelseier ikke ansvarlig for
 - Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen
 - Må tjene bygningens eller beboernes felles behov, eks: felles ventilasjonsanlegg (LB-2005-10914) og pipeløp (LA-2002-00212)



Vedlikeholdsansvaret - andelseier

- Brl. § 5-12
 - Femte ledd: Andelseier kan ha større eller mindre vedlikeholdsansvar
 - Vedtekter
 - Avtale – problem ift senere andelseiere ...
 - Særlig aktuelt ved endringer i bygningsmassen
 - Eks nytt vindu, tilbygg, privat hage mm



Andelseiers ansvar

Skifte bad

Skifte innvendig dør

Innsekter/skadedyr

Skifte klosett

Overflate balkong

Stake rør

Skifte vindu

Skifte benker

Skifte sikringskap

Vifte

Skifte rør og ledninger

Skifte varmekabler

Vegg-/himlingsplater og gulvbelegg



Vedlikeholdsansvaret - borettslaget

- Brl. §§ 5-17 og 5-12
 - Første ledd: Borettslaget holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseier
 - Inkluderer:
 - Felles installasjoner
 - Tak, yttervegger, bærende vegger
 - Uteareal, herunder leke- og parkeringsplasser



Borettslagets ansvar

Skifte sluk

Skifte ytterdør

Tak, bjelkelag bærende konstruksjoner

Fellesrør

Skifte vindu

Fasade

Felles ventilasjon

Innebygde rør og ledninger

Felles oppvarming

Stigeledning



Særskilte spørsmål: Balkonger o.l.

- Forarb til brl: andelseier ansvar for innsiden av balkongen
 - Motsetningsvis: borettslaget ansvar for resten
- Hvem har ansvar for membran?
 - Takterrasser er en del av taket som borettslaget har ansvar for
 - Vil ikke membran være innsiden av balkongen?



Særskilte spørsmål: Røykvarsler og slukkeutstyr

- Etter forskrift om brannforebygging §§ 5 og 7 skal
 - eieren av et byggverk [...] sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt
 - Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere [...] slukkeutstyr [...]
- Borettslag regnes som eier bygningen og har derfor ansvaret for at det er røykvarslere og slukkeutstyr samt reparasjon og vedlikehold av dette
- Samtidig er det ikke så enkelt å få tilgang til leiligheter for sjekk og enkelt vedlikehold, og dette bør derfor utføres av andelseier
 - Bytte batterier og snu brannslukkingsapparat
- Borettslaget må gi informasjon



Særskilte spørsmål: Andelseiers egne installasjoner, tilbygg m.m.

- Bør helst løses i vedtektene:
 - Andelseier har **ansvaret for vedlikehold** av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesarealet.
 - Eventuelt
 - **Kostnader** til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.
- Kan være ønskelig fra borettslagets side å ha kontroll med vedlikeholdet
 - Løsning: Kun pålegge andelseier å dekke kostnadene



Særskilte spørsmål: Andelseiers egne installasjoner, tilbygg m.m.

- Om ikke løst i vedtektene kan andelseier likevel være ansvarlig
 - LB- 2006- 186103
 - Lekkasje pga konstruksjonsfeil på glassstårn med vindeltrapp opp til to seksjoners takterrasser
 - Kun til nytte for to seksjoner – ingen nytteverdi for andre
 - Ikke spurt sameiet om tillatelse
 - Konklusjon: ikke felleskostnad
 - LB- 2008- 161976
 - Lekkasje pga konstruksjonsfeil i glassstak over en seksjons takterrasse
 - Ikke uttrykkelig samtykke fra sameiet og ikke tatt høyde for økte felleskostnader pga tiltaket
 - Konklusjon: felleskostnad, men fordeles etter nytte på seksjonseier



Særskilte spørsmål: Hvor går grensen ved ledninger og rør?

- Utgangspunktet
 - Borettslaget ansvar for felles installasjoner
 - Andelseier ansvaret for installasjoner som kun betjener den enkelte andelen
- Unntak
 - Borettslaget ansvar for alle rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner
- Det betyr
 - Andelseier ansvar for hele ledningen/røret frem til ledningen/røret som betjener flere boliger – med unntak av den delen som er bygd inn i bærevegg, yttervegg eller etasjeskiller



Andelseiers rådighet

- Bestemmer hvem som kan komme inn i leiligheten
- Kan i utgangspunktet fritt gjøre endringer og vedlikehold på alt som omfattes av vedlikeholdsplikten
 - Det vil si det meste som er innvendig, men ikke endre
 - Bærende konstruksjoner, ledninger og rør i bærende konstruksjoner, bytte vinduer og ytterdører og felles installasjoner
 - Ikke fasade og uteareal
- Kan få tillatelse av borettslaget til å gjøre endringer utover dette
 - Kreves 2/3-dels flertall i generalforsamling om går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. brl. § 8-9 første ledd nr. 1
- Borettslaget plikt til å godkjenne enkelte tiltak på fellesarealet m.m. saklig grunn for å nekte
 - Tiltak grunnet nedsatt funksjonsevne, jf. brl. § 5-11(2)
 - Sette opp la depunkt, jf. brl. § 5-11a



Adgang til bolig

- Andelseier skal gi borettslaget tilgang til leiligheten for i) vedlikehold og ii) ettersyn, jf. brl. § 5-17 tredje ledd
 - Skal ikke være unødig tilulempe



Konsekvenser ved brudd på reglene

- Mangelfullt vedlikehold
 - Andelseier
 - Borettslaget kan kreve erstatning, jf. § 5-13
 - Tre vilkår: økonomisk tap, ansvarsbetingende handling og sammenheng mellom handling og tap
 - Andre andelseiere kan kreve erstatning, jf. § 5-15
 - Samme vilkår
 - Borettslaget få utført vedlikeholdet, men dette krever i utgangspunktet midlertidig forføyning eller dom om ikke andelseier samtykker
 - Mislighold – salgspålegg om vesentlig
 - Borettslaget
 - Andelseier kreve erstatning, jf. § 5-18



Konsekvenser ved brudd på reglene

- Gjør endringer på bygningsdeler som ikke er omfattet av vedlikeholdsansvaret uten samtykke
 - Må gjøres av den som har vedlikeholdsansvaret
 - Kan kreve erstatning fra den som endret
 - IF-2020-142213-2
 - Andelseier fjernet deler av bærevegg uten tillatelse fra borettslaget, men bæring ivaretatt
 - Borettslaget krevde at andelseier tilbakeførte vegg til opprinnelig tilstand
 - Konklusjon: Borettslaget kan ikke kreve at andelseier tilbakefører arbeider som borettslaget har ansvar for. Kan kreve erstatning og tilbakeføre selv.
 - Mislighold – salgspålegg om vesentlig



Konsekvenser ved brudd på reglene

- Andelseier ikke gir adgang til bolig
 - Nødrett om prekært
 - Midlertidig forføyning om det haster å få adgang
 - Dom om det ikke haster
 - Mislighold – salgspålegg om vesentlig



Bruk av bygningsforsikring

- Forsikringen kan dekke skader som omfattes av
 - Andelseiers vedlikeholdsplikt
 - Borettslagets vedlikeholdsplikt
- Andelseier kan kreve at bygningsforsikringen brukes – er med på å betale premie og forsikringen gjelder til fordel for tinglyst rett
- Egenandel
 - Andelseier må dekke om
 - Skaden skyldes noe andelseier er ansvarlig for
 - Vedlikeholdsansvar
 - Uaktsomhet
 - Ellers: borettslaget dekker egenandel



Hva har jeg snakket om?

- Vedlikeholdsansvaret til borettslag og andelseier
- Særskilte spørsmål: balkonger, røykvarsler og andelseiers egne tiltak
- Andelseiers rådgivning
- Adgang til bolig
- Bruk av bygningssikring



Takk for meg!

Lars Grøndal
advokat

lg@nbbi.no
95842880

