

JUSSMIX

For styremedlemmer

Jonas Vik og Magnar Kvikshaug Taule

Endringsorientert | Kundefokusert | Troverdig | Engasjert



Agenda

- **Vedlikeholdsplikt**
 - Eiers vedlikeholdsplikt
 - Boligselskapets vedlikeholdsplikt
 - Reparasjons- og utskiftingsansvar
 - Omfordeling av ansvar
 - Eksempel, tvilstilfelle
- **Bruksoverlating**
 - Langtidsutleie
 - Korttidsutleie
 - Godkjenning
 - Utleiers plikter
- **Trær i naboforhold**
 - Naboloven
 - Verdivurdering av trær

Vedlikeholdsplikten



Borettslagsloven §§ 5-12 og 5-17

Eierseksjonsloven §§ 32 og 33

Endringsorientert | Kundefokusert | Troverdig | Engasjert



Eiers vedlikeholdsplikt

- Borettslagsloven § 5-12 (1)
 - «Andelseigaren skal halde **bustaden** i forsvarleg stand»
- Eierseksjonsloven § 32 første ledd
 - «Seksjonseieren skal vedlikeholde **bruksenheten** slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.»

Eiers vedlikeholdsplikt

- Borettslagsloven § 5-12 (2)

- «Andelseigaren skal halde ved like **slikt som** vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.»

- Eierseksjonsloven § 32 (2)

- «Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter **slikt som**
 - a. inventar
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmar
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-, gulv- og himlingsplater h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i. vinduer og ytterdører.»

Boligselskapets vedlikeholdsplikt

- Borettslagsloven § 5-17 (1)

- «Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane.»

- Eierseksjonsloven § 33 (1)

- «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.»

Boligselskapets vedlikeholdsplikt

- Borettslagsloven § 5-17 (2)

- «Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.»

- Eierseksjonsloven § 33 (2)

- «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 bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.»

Reparasjon- og utskiftingsansvar

Eiers ansvar

Borettslagsloven § 5-12 (3)

- «Vedlikeholdet femner òg om **nødvendig reparasjon eller utskifting** av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, **men ikke utskifting** av vindauge og ytterdører til bustaden, eller **reparasjon eller utskifting** av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.»

Eierseksjonsloven § 32 (5) og (6)

- «Vedlikeholdsplikten omfatter også **nødvendig reparasjon og utskifting** av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, **men ikke utskifting** av sluk, vinduer og ytterdører.»
- «Vedlikeholdsplikten omfatter **ikke reparasjon eller utskifting** av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.»

Boligselskapets ansvar

Eierseksjonsloven § 33 (1)

- «Vedlikeholdsplikten omfatter også **reparasjon og utskifting** når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.»

Utbedring av tilfeldig skade

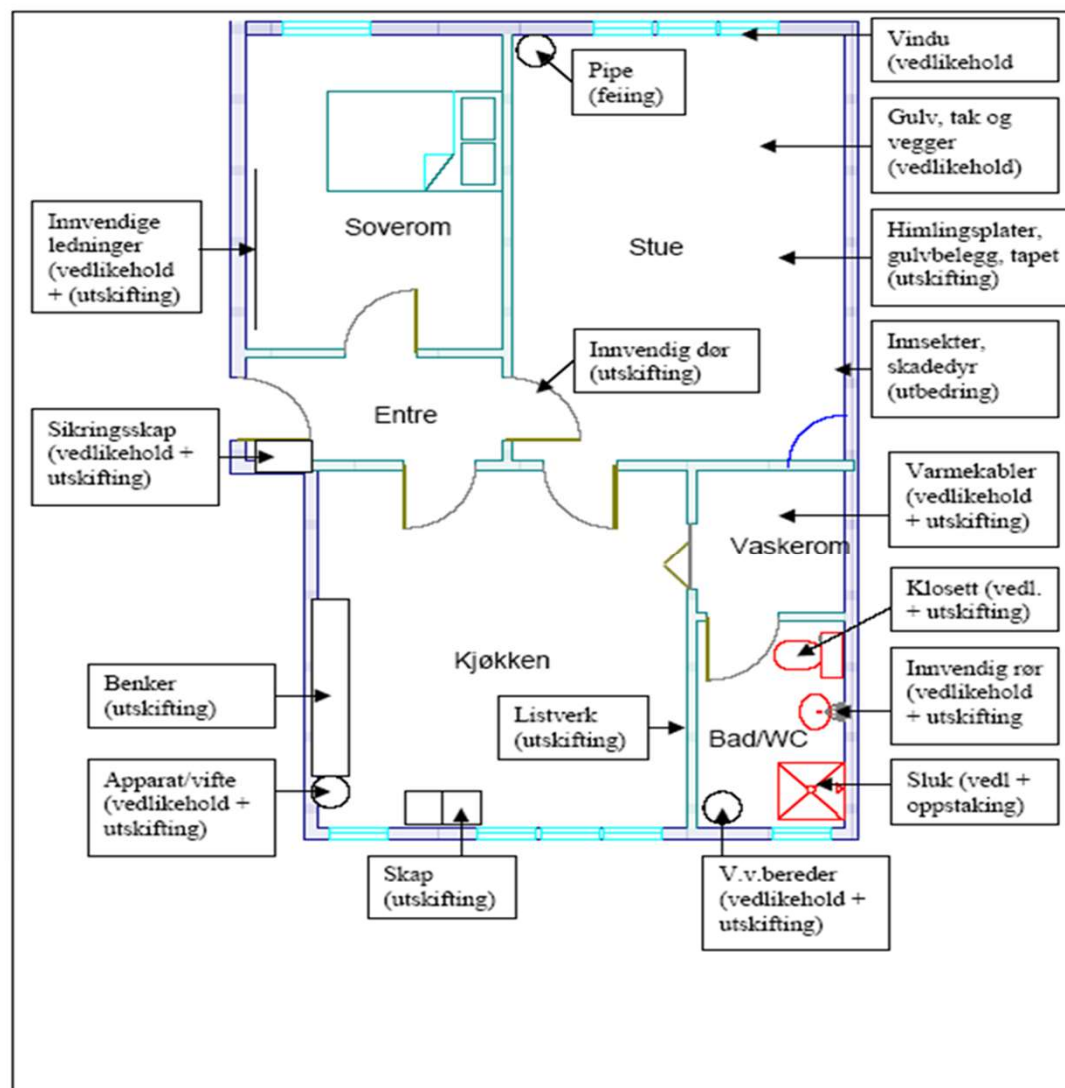
Borettslagsloven § 5-12 (4)

- «Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.»
 - Forarbeidene: «Tilfeldig skade kan vere slikt som uvêr, men det kan òg vere skade som er påført av tredjeperson, til dømes ved innbrot i bustaden.»

Eierseksjonsloven § 32

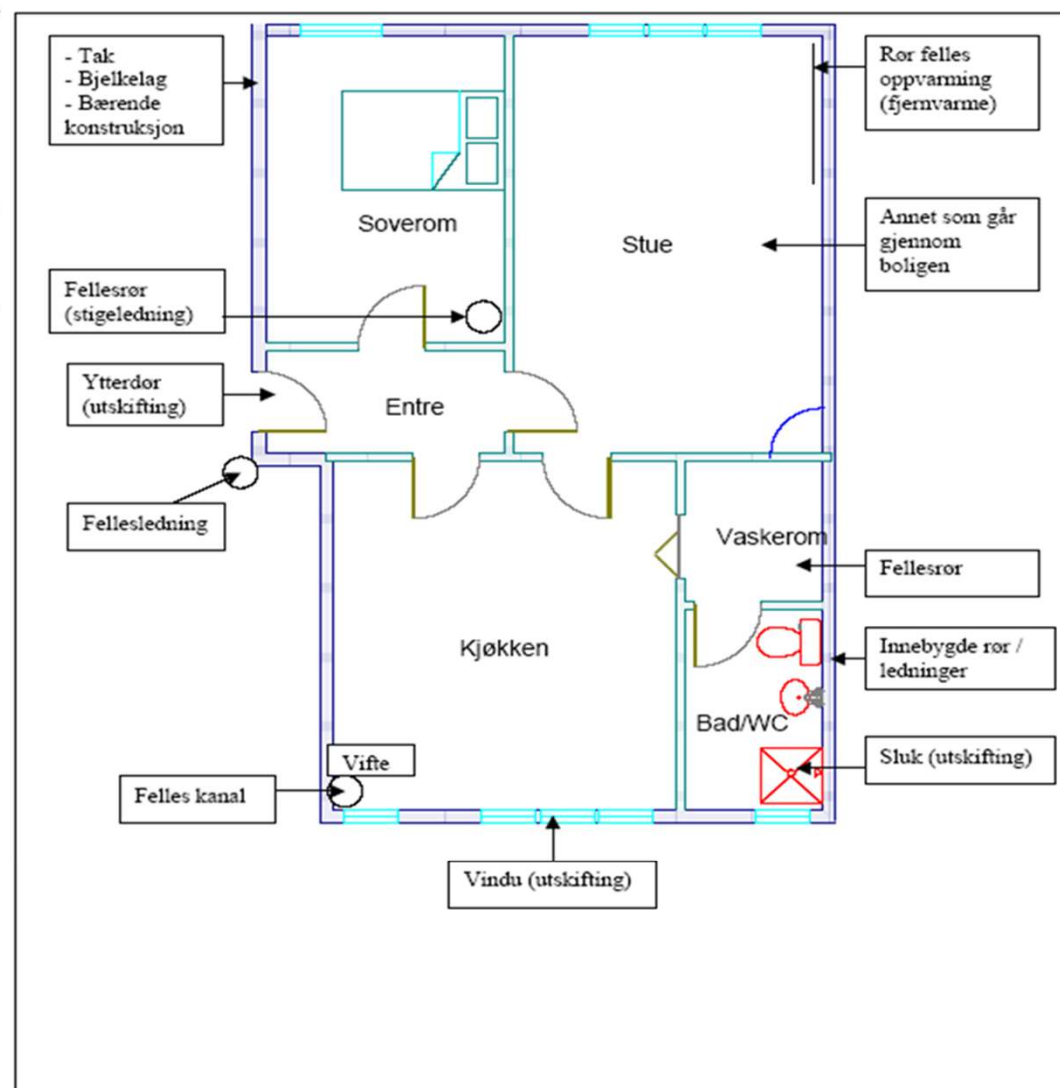
- «Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.»

EIERS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

BOLIGSELSKAPETS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

Omfordeling av vedlikeholdsplikt

- Borettslagsloven § 5-12 og 5-17 (4)
 - «I **vedtektene** kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere **avtale** med laget om anna fastlegging av plikta.»
 - «I **vedtektene** kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.»
 - Vedtektsendringer krever **2/3 flertall** på generalforsamling.
- Eierseksjonsloven §§ 32 og 33
 - «I **vedtektene** kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger **sameiet**.»
 - «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.»

Vedlikeholdsplikt for tilbygg oppført av eier

- **Dom fra Bergen Tingrett (TBERG-2010-178633)**

- Andelseier søkte i 1994 styret om å bygge et tilbygg.
- Søknaden ble godkjent. Ingen andre vilkår ble stilt enn at arbeidene skulle utføres i henhold til byggeforskrifter og at nødvendig tillatelse fra kommunen skulle innhentes.
- Andelen ble solgt i 2006.
- De nye kjøperne opplevde at tilbygget begynte å sige og hadde omfattende setningsskader. Tidligere eier henviste til at skader på bygningsmassen er borettslagets ansvar.

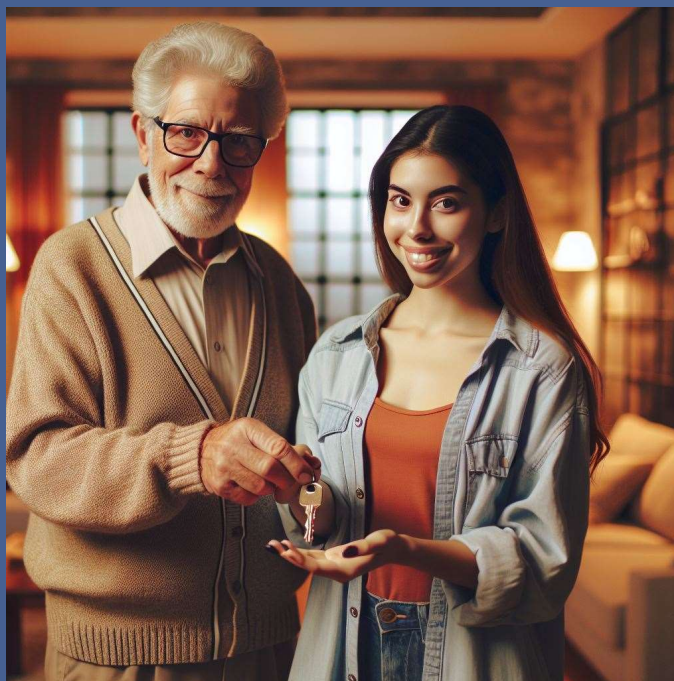
Vedlikeholdsplikt for tilbygg oppført av eier

- Det var ikke inngått avtale/gjort ending i vedtekter om omfordeling av vedlikeholdsplikt
 - Tilbygget er jo del av «eiendommen» / «bygningen» (som er boligselskapets ansvar)
- Har boligselskapet dermed vedlikeholdsplikt for tilbygget?
 - Kun eier drar nytte av tilbygget
- Eller har (ny) eier vedlikeholdsplikt?
 - Faller ikke inn under eiers vedlikeholdsplikt etter lov/vedtekter

Vedlikeholdsplikt for tilbygg oppført av eier

- Tingrettens syn:
 - Den rettslige konsekvensen av å godkjenne en søknad om tilbygg, uten å ta de nødvendige forbehold er at tilbygget må ansees som en del av bygningsmassen – som borettslaget har vedlikeholdsansvar for.
 - Borettslaget er pliktig å utbedre skadene
 - Kan evt. sende krav om erstatning til tidligere andelseier.

Bruksoverlating



Borettslagsloven Kap. 5 – II

Eierseksjonsloven § 24

Endringsorientert | Kundefokusert | Troverdig | Engasjert

Langtidsutleie

Borettslag

Hovedregel § 5-3: Bruksoverlating krever samtykke fra styret

- **Unntak § 5-4:** Ubegrenset rett til bruksoverlating av **deler** av boligen
 - Krever ikke samtykke fra styret
- **Unntak § 5-5:** Rett til bruksoverlating av **hele** boligen i opp til **tre år**
 - Krever «godkjenning» (avslag krever saklig grunn – i praksis ren formalitet)
 - Bokrav: minst ett av de siste to årene
- **Unntak § 5-6:** Rett til bruksoverlating med **særlig grunn**
 - Krever også bare «godkjenning»
 - Alternative vilkår: juridisk person / midlertidig fravær / barn, ektefelle mv.

Langtidsutleie

Eierseksjonssameier

Hovedregel § 24: Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon

- **Unntak:** Begrensninger i vedtekter eller avtaler
 - krever samtykke fra de som berøres

Korttidsutleie

Borettslagsloven § 5-4

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen i opp til **30 døgn** i løpet av året

- Utleie utover dette krever samtykke fra styret jf. hovedregelen i § 5-3
- Ufravikelig regel (skjerpet samtykkekrav kan ikke vedtektsfestes)

Eierseksjonsloven § 24 siste ledd

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **90 døgn** årlig er ikke tillatt

- Ny begrensning i kraft fra 2020
- Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende
- Grensen på 90 døgn kan fravikes i **vedtektene**
 - Krever 2/3 flertall på årsmøte
 - Grensen må settes til mellom 60 og 120 døgn

Godkjenning

- Borettslagsloven §§ 5-5 og 5-6
 - Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.
 - Må ikke forveksles med styrets *samtykke* jf. § 5-3
- Eierseksjonsloven § 24
 - «Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres **samtykker**.»
 - «Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en **saklig grunn**. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.»

Utleiers plikter

- **Borettslagsloven § 5-8**

- Bruksoverlating reduserer **ikke** andelseiers plikter
- Fysisk andelseier plikter å holde boligselskapet orientert om hvor han kan fås tak i
- Juridisk andelseier plikter å peke ut en (fysisk) fullmektig
 - Plikter å svare innen 10 dager på skriftlig henvendelse vedr. mislighold

Trær i naboforhold



Endringsorientert | Kundefokusert | Troverdig | Engasjert

Naboloven § 2

- «Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som **urimeleg** eller **uturvande** er til skade eller ulempe på granneeigedom.»
 - Vagt utformet
 - Skjønnsmessig vurdering
- «**Urimelig**»
 - Hva kan forventes etter forholdene på det **konkrete** stedet?
 - Hva er **generelt** sett vanlig i den type strøk det dreier seg om?
 - Hva er teknisk og økonomisk mulig for å forhindre/begrense skaden/ulempen?
- «**Uturvande**» (**Unødig**)
 - Sjikanetilfellene
 - Tankeløshet
 - Teknisk/økonomisk mulighet for prevensjon/begrensning

Tålegrensen i naboforhold

- Skjønnsmessig vurdering av hva som skal ansees som **unødvendig** eller **urimelig**
 - Urimelig: konkret helhetsvurdering
 - Unødvendig: finnes det alternativer?

Varmepumpesaken (LB-2015-101485-1)

- I en sak fra 2015 tok lagmannsretten stilling til hvorvidt støy fra en varmepumpe lå over tålegrensen i naboloven.
- Et ektepar kjøpte et hus i Lommedalen og kort tid etter opplevde de en sjenerende støy fra naboens varmepumpe. De forklarte at det ødela nattesøvnen.
- Utedelen var plassert på veggen utenfor teknisk rom, ca. 12-15 meter fra nærmeste vegg på huset, hvor det er stue og soverom.
- Det ble innhentet fagkyndig som skulle måle støyen opp mot grenseverdiene fastsatt i NS8175 (Lydklasser utarbeidet av Standard Norge)

Varmepumpesaken (LB-2015-101485-1)

- Lagmannsretten uttaler:

- «Det er etter lagmannsrettens syn klart at det er **ventelig** og **påregnelig** at varmepumpen ble installert. Av **miljø** og **økonomiske** grunner er varmepumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler.

Spørsmålet er om støyen fra varmepumpen er så **sjenerende** og **plagsom** for ankemotpartene at **tålegrensen** etter naboloven § 2 er overskredet.».

Varmepumpesaken (LB-2015-101485-1)

- Retten presiserer at installering av varmepumpe er så ventelig og påregnelig i disse dager, at terskelen for å påberope seg eventuell støy er hevet.
- Etter lagmannsrettens syn er støygrensen i NS8175 klasse C viktig og sentral i vurderingen, men ikke nødvendigvis avgjørende i den interesseavveiningen som må foretas etter naboloven.
- **Konklusjon:** IKKE i strid med naboloven (til tross for at nattesøvnen var forstyrret). Høyere tålegrense for varmepumper nå kontra tidligere, og rettingsforsøk ville neppe kunne redusert støyen fra varmepumpen.

Trær i naboforhold

- Problemstilling:
 - i. Tvistesaker som oppstår i boligselskap (om trær)
 - ii. Kommer naboloven til til anvendelse?
- **Minstekrav:** eiendommen må rammes av **skade** eller **ulempe**
 - Kan **ikke** være samme eiendom som skaden eller ulempen kommer fra.
- I borettslag og seksjonssameier
 - Tvister mellom naboer må løses etter borettslagsloven/eierseksjonsloven
 - Spørsmål om felling av trær er en «vesentlig endring» av fellesareal

Naboloven § 3

- «Er det ikkje nemnande om å gjera for eigaren eller for naturmangfaldet på staden, må eigaren ikkje ha tre som er til skade eller særleg ulempe for grannen, nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigedomen enn tredjeparten av trehøgda.»
- «Hekk som er lågare enn 2 meter, er ikkje ulovleg etter denne paragrafen. Hekk som lyt reknast for grannegjerde, går ikkje inn under denne lova.»

Lønnetre-saken (LB-2021-61379)

Lønnetre på naboeiendom i Drammen, stod 1,3 meter fra grensen til naboen. Grenene strakk seg over terrassen til naboen.

Lagmannsretten uttaler:

- «Det er uten betydning at det er til skade eller særlig ulempe for naboen, dersom det er nevneverdig om å gjøre for eieren eller naturmangfoldet på stedet å beholde treet» Treet er «stort og vakkert» og et «sunt og friskt tre». Det «renser luften og skjermer for varme, og bidrar til fuglelivet på stedet. Ankemotpart «gleder seg daglig over treet». Det binder også «opp vann på tomten».

NS 3846:2024 SN/K 591 *Verdivurdering av trær*

- Standarden beskriver en **metode for verdivurdering av trær** som vokser i gatemiljø, parker, hager, friområder, naturtomt eller liknende
- **Standardens hovedformål:**
 - Sikre en enhetlig verdivurdering av trær
 - Gi den som verdivurderer en god og forståelig **metode** for verdivurderingen.
 - Resultatet blir en sum som tilsvarer eierens tap ved ulovlig felling eller skade
- Metoden for verdivurdering tar sikte på å fastsette en realistisk erstatningsverdi ved skade/ulovlig felling
- Metoden kan også benyttes til å verdivurdere trær i situasjoner der det er ønskelig å synliggjøre trærnes verdi i forbindelse med vurdering av et område (planarbeid, ekspropriasjon)
- Verdivurderingen:
 - Verdivurdering etter standarden er basert på en **gjenanskaffelsesverdi**.
 - **dvs:** Skaffe til veie et nytt tre av samme størrelse og art på samme sted

NS 3846:2024 SN/K 591 *Verdivurdering av trær*

- Metoden tar utgangspunkt i etableringskostnaden og prisen for et tre som har vanlig salgsstørrelse i Norge
- Prisen på treet justeres i forhold til stammeomkretsen for treet som skal vurderes
- Dette gir en basisverdi
- Justeres for det aktuelle treets tilstand, alder og opplevelsestjenester.
- Verdien av et tre skal beregnes ved å multiplisere basisverdi, tilstand, aldersfaktor og opplevelsestjenester.

Verdien av et tre skal beregnes ved å multiplisere basisverdi, tilstand, aldersfaktor og opplevelsestjenester, som illustrert i [figur 1](#).



Gruppeoppgaver