

Advokatforsikringen inviterer til webinar

Vedlikeholdsansvar i borettslag og sameier
– fordeling av ansvar, konsekvenser ved manglende vedlikehold og
beslutningsmyndighet

11. juni 2025 klokken 11:00-11:45

Velkommen!



Advokatforsikring, 3 deler

1	2	3
		
Rådgivning	Twisteløsning	Sakskostnader
▪ 15 timers juridisk rådgivning ▪ Ingen egenandel	▪ Fast egenandel: 10,000 kr ▪ Flytende egenandel 80/20% ▪ Timepris begrenset til offentlig salærsats	▪ Idømte sakskostnader ▪ Tilkjente sakskostnader hvis motparten ikke er søkegod ▪ Forsikringssum per år: 1 000 000 kr

Rettsområder:

- Individuell arbeidsrett
 - Fast eiendom
 - Kontraktsrett
 - Husleierett
-
- Spesialiserte advokater ved rådgivning og tvist
 - Juridisk tvistebistand gjennom Legal Panel fra våren 2024 (særlig rabatterte advokatpriser for If-kunder).

Vedlikeholdsansvar for sameier og borettslag

11. juni 2025

Matias Baugerud og Tuva Sørby

AVCO

- 33 ansatte
- Hovedkontor i Oslo sentrum – avdelingskontor i Drøbak og Drammen
- Arbeider innen et bredt spekter av rettsområder, bl.a. arbeidsrett, kontraktsrett, fast eiendom
- Samarbeidsavtale med IF



AVCO

Agenda

- Hva er vedlikehold og vedlikeholdsansvar?
- Den enkelte seksjonseiers/andelseiers vedlikeholdsansvar
- Borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar
- Konsekvenser av brudd på vedlikeholdsansvar
- Hva kan styret beslutte, og hva må bestemmes på årsmøte/generalforsamling?
- Kort om: reklamasjonsregler og foreldelse



Vedlikehold og vedlikeholdsansvar

Hva er vedlikeholdsansvar, og hvem er ansvarlig?



Hva er vedlikehold og vedlikeholdsansvar?

- **Vedlikehold:** Arbeid som er nødvendig for å opprettholde tilstanden til en bygning/områder og de tekniske installasjonene i bygningen.
- **Vedlikeholdsansvar:** Ansvar for å sørge for at nødvendige vedlikeholdstiltak blir utført og ansvaret for å bekoste vedlikeholdet



Hvem som er ansvarlig
kan være regulert i
vedtektene og er regulert
i borettslagsloven og
eierseksjonsloven

Utgangspunktene

- Eierseksjonsloven/borettslagsloven
 - Den enkelte seksjonseier/andelseier = ansvar for egen boenhet
 - Sameiet/borettslaget = alt som ikke er den enkeltes ansvar, dvs. fellesarealer
- Vedtektene – kan avvike fra loven!
 - Kan fordele ansvaret på annen måte enn loven legger opp til
 - Vedtektene går foran loven





Nærmere om: den enkeltes vedlikeholdsansvar

- Ansvaret knytter seg til selve boenheten til den enkelte
 - **Eierseksjonsloven § 32 – for sameier:** «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»
 - Seksjoneringsbegjæringen
 - **Borettslagsloven § 5-12 – for borettslag:** «Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand»
- Strekker seg til å utføre vedlikehold som gjør at andre ikke påføres skader eller urimelige ulemper
 - Forsømmelser vil først og fremst være andelseieren/seksjonseierens eget problem → redusert bostandard og lavere verdi av boligen ved fremtidig salg
 - Så lenge vedlikeholdet er forsvarlig, kan sameiet/borettslaget ikke pålegge vedlikehold



Nærmere om: den enkeltes vedlikeholdsansvar

- Opplisting i eierseksjonsloven/borettslagsloven
- Omfatter bl.a. («klare» tilfeller)
 - Inventar i boenheten
 - Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
 - Utstyr, som toalett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - Skap, benker, innvendige dører med karmen
 - Listverk, skillevegger, tapet
 - Vegg-, gulv- og himlingsplater



Nærmere om: den enkeltes vedlikeholdsansvar

- Omfatter (men med presiseringer)

- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk



Rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



Ikke rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner

- Vinduer og ytterdører

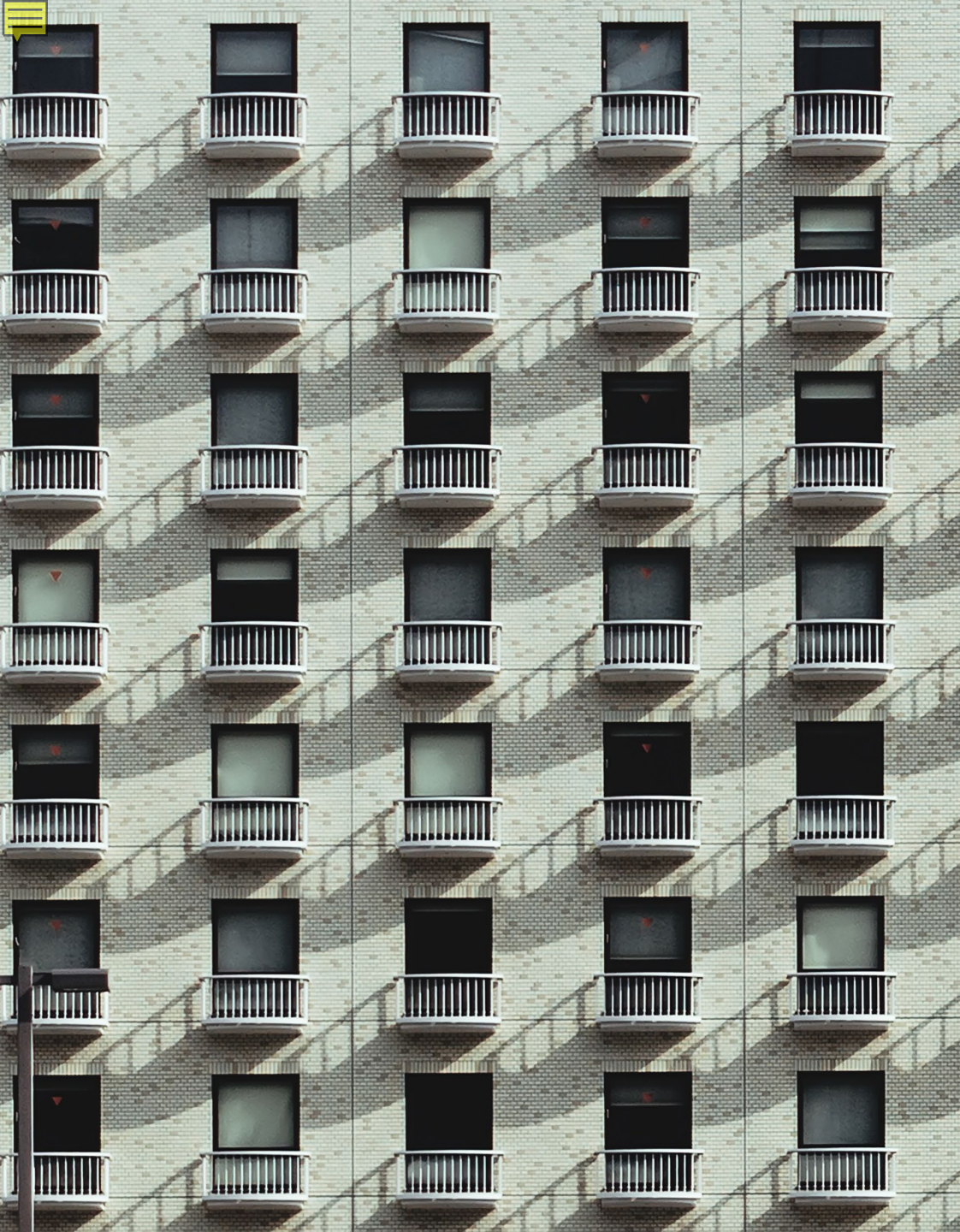


Reparasjon/vedlikehold, men ikke utskifting av vinduet eller ytterdørene

- Vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås



Står ikke i borettslagsloven, men gjelder tilsvarende



Sameiets / borettslagets vedlikeholdsansvar

- Alt som ikke er andelseierens/seksjonseierens vedlikeholdsansvar
- Skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte boenhetene forebygges.
- Eierseksjonsloven § 33 og borettslagsloven § 5-17



Sameiets / borettslagets vedlikeholdsansvar

- Omfatter bl.a.
 - Utvendig og innvendig fellesarealer
 - Inne: gang, heis, felles boder og trappeoppganger
 - Ute: gangveier, grøntområder, gjesteparkeringsplasser, lekeområder
- Ansvar for bygningskroppen
 - Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner
 - Rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner
 - Utskifting av vinduer og ytterdører
- Felles installasjoner som går gjennom bruksenheter
 - Felles rør, ledninger og kanaler



Praktiske eksempler – typiske tvilstilfeller

- Vinduer
- Balkonger/terrasser
- Innvendige vannrør
- Elektriske installasjoner (sikringsskap, kabler)
- Dørtelefon og callinganlegg
- Sprinkleranlegg
- Hageareal og uteplasser med eksklusiv bruksrett



Brudd på vedlikeholdsplikten

- Erstatningsansvar ved mangelfull vedlikehold av seksjonseier/andelseier
 - For tap som påføres andre seksjonseiere/andelseiere (for eks skade på inventar)
 - For tap som påføres sameiet (for eks skade på bygning/fellesareal)
 - Følger av eierseksjonsloven § 34 og borettslagsloven § 5-15
- Erstatningsansvar ved mangelfullt vedlikehold av sameiet/borettslaget
 - For tap som påføres seksjonseiere/andelseiere (for eks skade på inventar)
 - Begrensninger i ansvaret (indirekte tap)



Beslutning om vedlikehold

Hva kan styret beslutte vs. hva må fellesskapet være enige om?



Styret og årsmøtet/ generalforsamlingen

- Styret har beslutningsmyndighet
- Beslutningsmyndigheten strekker seg kun til det som ikke ligger til andre organer (for eks. årsmøtet/generalforsamlingen)
- Årsmøtet/generalforsamlingen er den øverste myndigheten i sameiet/borettslaget
 - Større avgjørelser krever 2/3 flertall i årsmøte/generalforsamling

Et skille

- Styret kan beslutte alminnelig vedlikehold og forvaltning
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som ikke er vanlig forvaltning eller nødvendig vedlikehold = krever 2/3 flertall på generalforsamling/årsmøte
- Ofte spørsmål om hva som er vanlig vedlikehold, og hva som går ut over dette
- Må vurderes konkret
- Kostnaden er ikke avgjørende





Vanlig vedlikehold og forvaltning - eksempler

- Maling av fasader eller oppganger
- Bytte rørforinger
- Vedlikehold av heis, brannvern og ventilasjon
- Rengjøring, snøbrøyting og hagearbeid
- Løpende avtaler om vaktmestertjenester, forsikring, strøm
- Nødvendige utbedringer



Tiltak som går ut over vanlig vedlikehold

- Endre bygningen slik at den oppfyller krav til universell utforming
- Etablering av solceller
- Etablere nye balkonger eller innglassing av eksisterende
- Fasadeendringer

Praktiske eksempler

- Bytte/rehabiliterer vinduer, dører, tak og fasade
 - Dersom det ikke opprettholder dagens standard og nødvendig med bytte = styret
 - Nye vinduer/dører, men enkelte ønsker andre type vinduer/dører = generalforsamling/årsmøte
 - Endringer av fasaden som følge av bytte av eks. vinduer = generalforsamling/årsmøte



Praktiske eksempler forts.

- Oppgradering av fellesareal
 - Dersom fellesarealet ikke oppfyller dagens standard = styret
 - Omgjøring av fellesareal til annet formål (eks. lekeplass til parkeringsplass) = generalforsamling/årsmøte





Finansiering av vedlikehold

- Nødvendig vedlikehold = styret kan beslutte låneopptak
- Årsmøtet kan overprøve beslutningen – krav om innskudd fra hver andelseier/seksjonseier i stedet for
- Vedlikeholdsplan – sikrer forutsigbarhet for styret og eierne
- Vedlikeholdsfond – må besluttes på årsmøte/generalforsamling

Oppsummert

- Den enkelte er ansvarlig for vedlikehold i egen andel/seksjon
- Sameiet/borettslaget er ansvarlig for det den enkelte ikke er ansvarlig for
- Noen grensetilfeller
- Erstatningsansvar ved manglende vedlikehold – både for sameiet og den enkelte
- Styret kan beslutte tiltak som innebærer «vanlig vedlikehold og forvaltning»
- Øvrige beslutninger krever 2/3 flertall fra årsmøtet/generalforsamlingen



Spørsmål?



Kort om: reklamasjon og foreldelse

Et to-sporet system

Reklamasjon og foreldelse

Ved avtaler om tjenester eller kjøp

- Må reklameres «**innen rimelig tid**» fra man oppdaget mangelen, og senest innen **5 år**
- Dersom for sen reklamasjon = kravet kan gå tapt

I tillegg – foreldelse

- Krav foreldes **tre år etter at misligholdet inntreffer**, dvs. fra arbeidene ble utført
- Tilleggsfrist på ett år dersom man manglet kunnskap om kravet
- Avbrytes ved erkjennelse og søksmål

Konsekvens av forskjellige frister

- Krav kan foreldes selv om man er innenfor reklamasjonstiden
- Viktig å være obs på!

Takk for oppmerksomheten!



Tuva Sørby
senioradvokat



Matias Baugerud
Advokat / Assosiert partner