

DLA PIPER NORWAY

TIL: A/S Maridalsveien 205 v/ styret

FRA: Nora Birkelund, Helge Neraal

DATO: 4. september 2020

ANSVARLIG ADVOKAT: Helge Neraal

EMNE: Boligaksjeselskapets ansvar for setningsskader

1. INNLEDNING

Styret i A/S Maridalsveien 205 har bedt oss om å redegjøre for grensdragningen mellom aksjonærens plikt til vedlikehold av egen bolig og selskapets ansvar for vedlikehold av bygningen og eiendommen.

Utgangspunktet for denne vurderingen er selskapets vedtekter hvor ansvaret for vedlikehold og reparasjoner er fordelt mellom selskapet og hver enkelt aksjonær i pkt. 4.2 og 4.3.

Etter vår vurdering behandles ikke setningsskader nødvendigvis på annen måte enn øvrig nødvendig vedlikeholdsarbeid, ettersom utbedring av mindre riss og merker i vegger gjennomgående hører under den enkelte aksjonærs ansvar. Det avgjørende vil derfor være hvilke tiltak som er nødvendig for å utbedre skadene.

2. ANSVARSFORDELINGEN MELLOM AKSJONÆR OG SELSKAP FOR SETNINGSSKADER

I henhold til vedtektene er det klare utgangspunktet at aksjonæren er ansvarlig for det innvendige vedlikeholdet av «boligen», hvilket omfatter reparasjon og vedlikehold av «*rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater*» jf. pkt. 4.2 i vedtektene.

Selskapets vedlikeholdsplikt er i vedtektenes pkt. 4.3 definert til å omfatte vedlikehold utenfor de enkelte boenhetene jf. formuleringen «*bygninger og eiendommen*». Videre fremgår det at dette inkluderer et ansvar for vedlikehold av bærende konstruksjoner og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapets vedlikeholdsplikt er også definert som en restplikt, som kun gjelder i de tilfeller ansvaret ikke hører under den enkeltes aksjonærs vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.2.

Ansvarsfordelingen mellom aksjonær og selskapet harmonerer derfor langt på vei med den ansvarsfordelingen som borettslagsloven legger opp til jf. §§ 5-12 og 5-17. I henhold til forarbeidene til loven er den klare hovedregelen at skille mellom andelseier og borettslagets ansvar avhenger av om man er innenfor den enkelte boenhet, eller om utskiftningene eller vedlikeholdet som er påkrevd også strekker seg utenfor boenheten slik at borettslaget har behov for kontroll med arbeidene.

Utgangspunktet etter vedtektene må derfor også være at aksjonæren selv er ansvarlig for innvendig vedlikehold- og reparasjonsarbeid som ikke utløser et behov for kontroll fra styret.

Ansvaret for setningsskader er ikke særskilt regulert hverken i vedtektene eller i de sammenlignbare reglene i borettslagsloven.

I vedtektene er det imidlertid fastslått at aksjonæren har et ansvar for «tilfeldig» skade jf. vedtektenes pkt. 4.2. I forarbeidene til borettslagsloven som inneholder en likelydende formulering fremgår det at «tilfeldig» er ment å sikte til skader som andelseier kan forsikre seg mot, for eksempel flom eller innbrudd.

Etter vår vurdering kan imidlertid ikke aksjonærens ansvar for skade kun være begrenset til de tilfellene der skaden er voldt ved en tilfeldighet, særlig ikke ved setningsskader. Dette er fordi setningsskader er en fellesbetegnelse på en rekke ulike typer skader som kan være utløst av forskjellige forhold, og som nødvendiggjør ulike typer reparasjonsarbeid og vedlikeholdstiltak. I mange tilfeller vil det også være svært vanskelig å skille utbedring av setningsskader fra andre typer alminnelig vedlikeholdsbehov.

Dette taler for at ansvaret for utbedringsarbeid etter setningsskader må følge den alminnelige ansvarsfordelingen for vedlikeholdsarbeider nedfelt i vedtektenes pkt. 4.2 og 4.3. I tilfeller der setningsskadene kun nødvendiggjør enklere reparasjons- og vedlikeholdsarbeider i en enkelt boenhet mener vi derfor at aksjonæren selv er ansvarlig for dette utbedringsarbeidet. Det vil for eksempel gjelde i tilfeller der maling, fuging, sparkling el. er eneste nødvendige tiltak.

Annerledes vil det stille seg i tilfeller der setningsskadene utløser behov for reparasjon- og vedlikeholdsarbeid i bjelkelag, etasjeskiller eller i bærende konstruksjoner for øvrig, ettersom dette er selskapets ansvar etter pkt. 4.3.

I de få dommene vi kan se at domstolene har fordelt ansvaret for setningsskadene, har skadene vært av en slik karakter at det har vært nødvendig med utbedring av bærende konstruksjoner eller grunnforhold for å gjenopprette skadene, se for eksempel TBERG-2010-178633. I de tilfellene har borettslaget blitt pålagt ansvaret for utbedringen, nettopp fordi ansvaret følger av borettslagslovens § 5-17.

3. KONKLUSJON

Som det fremgår av gjennomgangen ovenfor finner vi ikke grunn til å oppstille unntak fra hovedregelen om at hver aksjonær bærer ansvaret for eget reparasjons- og vedlikeholdsarbeid i egen bolig.

Det er imidlertid verdt å være oppmerksom på at sprekkdannelser som følge av setninger vil skyldes forhold ved bygget eller eiendommen for øvrig. Selv om enklere tiltak innvendig i den enkelte boenhet er tilstrekkelig for å utbedre synlige skader vil det være aksjeselskapets ansvar å sørge for at bygget for øvrig holdes forsvarlig vedlike.

Dersom spørsmålet om ansvar for utbedring av riss/setningsskader blir et tilbakevendende spørsmål i boligaksjeselskapet, kan det være hensiktsmessig å presisere ansvarsfordelingen i vedtektene.