

Fordeling av vedlikeholdskostnader i boligsameier



Foto: Olav Sylte/Advokatfirmaet Sylte AS

HØYESTERETT HAR TALT

Høyesteret har bestemt at vedlikeholdskostnadene i sameier skal fordeles etter eierbrøk og ikke nytte for deltakerne.

Artikkel av: Olav Sylte/Advokatfirmaet Sylte AS - 25.01.14 16:30

Tidligere har det vært noe uklart hvordan kostnadsfordelingen skal være i sameier, for vedlikehold og reparasjoner av installasjoner og annet som ikke alle sameierne drar nytte av. Det har vært uklart om kostnadene bare skal belastes de som drar nytte av installasjonen, eller om de skal fordeles mellom alle sameierne etter eierbrøk.

Nå har Høyesterett klargjort at også sameiere som ikke drar nytte av en installasjon, må delta i kostnadene ved drift, vedlikehold og reparasjon av denne, forutsatt at den eksisterte der ved opprettelsen av sameiet. Saken ble avgjort av landets øverste domstol under dissens 3-2, idet mindretallet stemte for motsatt løsning.

Den aktuelle saken dreide seg om drift og vedlikehold av heisinstallasjoner i et boligsameie med 7 blokker, hvorav det bare var slik installasjon i 4 av disse. Flertallet på tre dommere avgjorde at også sameierne i blokkene som ikke hadde heis, måtte delta i kostnadene for de andre som hadde dette ut fra hovedregelen i eierseksjonsloven § 23.

I følge dommen vil dette antakeligvis ikke gjelde utgifter til *nye* installasjoner.

I dommen er dette beskrevet slik:

"Når det gjelder den foreliggende saken, kan jeg ikke se at det er grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen om at kostnader skal bæres etter sameiebrøk. Det er riktignok på det rene at de ankende parter ikke har noe nytte av heisene, og at de forestående utskiftningene medfører relativt store kostnader.

Hadde det vært tale om installering av nye heiser, ville det ha vært naturlig å anvende unntaksregelen. Det er imidlertid ikke tilfellet her. Som partene er enige om, gjelder saken tvert imot drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til allerede eksisterende heiser. Gjennomgangen ovenfor har vist at saken da står i en helt annen stilling. For denne typen kostnader skal det mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk, og jeg kan ikke se at det bør skje i vår sak.

Jeg peker på de vanskelige avgrensningsspørsmål som i så fall ville ha oppstått. Eiere av seksjoner i første etasje vil for eksempel ofte ikke ha nytte av heis. Selv om eiere av slike seksjoner rent fysisk vil ha tilgang til heisene, kan det være vanskelig å si at slike eiere bør stå i en annen stilling enn de ankende parter. Det kan tenkes en rekke liknende eksempler, uten at jeg ser grunn til å gå inn på dem. I denne sammenheng er det tilstrekkelig å peke på at konsekvensene av å gi de ankende parter medhold, kan bli en uthuling av det grunnleggende prinsippet om kostnadsfordeling etter sameiebrøk. Den restriktive forståelsen av unntaksregelen som forarbeidene legger opp til, motvirker en slik utvikling og ivaretar også hensynet til å unngå konflikter, slik det legges opp til i forarbeidene.

Jeg viser også til at drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til heisene hittil har blitt dekket etter sameiebrøk. Denne praksisen er som nevnt ikke uten videre avgjørende, men den er likevel relevant ved vurderingen av om det foreligger «særlig grunn».

Jeg er etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for å endre den etablerte fordelingsnøkkelen med hjemmel i § 23."

Du kan lese dommen i sin helhet [her](#).



Olav Sylte, Advokat MNA

Arbeider spesielt med familie-, arv og eiendomsrett. Tidligere arbeidet bl.a. i politiet, domstolen og forvaltningen.

Tel:004740400411 - <mailto:olav@advokatsylte.no>