

Sameiet har ansvaret for lekkasje fra terrasse



I boligsameier (selveierleilighet) er det sameiet som er ansvarlig for lekkasjer fra terrasser

Fast praksis for at boligsameiet er ansvarlig for lekkasjer fra terrasser i boligsameier.

Det foreligger lang og fast praksis for at det er boligsameiet som er ansvarlig for lekkasjer fra terrasser, tilsvarende som regelen er for borettslag. Således kan ikke den uheldige eieren av selve terrassen kreves verken for utbedringen av lekkasjen eller for erstatning for skader som er oppstått ved at vannet kommer inn i bygningen under.

En avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett er illustrerende for dette. Saken var at det i en gammel bygård ble bygd to loftleiligheter som ble solgt, og det ble i 2009 oppdaget lekkasje fra membranen under terrassen for den ene leiligheten. Seksjonseierne var uenige om hvem som var ansvarlig for dette, og brakte saken inn for retten. Både tingretten og lagmannsretten kom til at det ut fra foreliggende underrettspraksis var etablert en regel om at det er sameiet som er ansvarlig for denne delen av eiendommen.

Fra avgjørelsen gjengis:

Det første spørsmålet lagmannsretten må ta stilling til, er om takterrassen tilhører x sin bruksenhet eller Sameiets fellesområder. Slik lagmannsretten ser det, er den riktige problemstillingen egentlig om membranen i gulvet på x sin terrasse tilhører bruksenheten eller fellesarealene.

*Dersom membranen må regnes til x sin bruksenhet, følger det av eierseksjonsloven **§ 20** første ledd at han må dekke kostnadene ved å reparere membranen. Hører membranen til fellesarealene, er hovedregelen i lovens **§ 23** første ledd at kostnadene skal dekkes av Sameiet. (Unntaket i **§ 23** første ledd kommer*

lagmannsretten tilbake til nedenfor.) Et sameie kan imidlertid vedta en annen kostnadsfordeling enn den som følger av loven. Noe slikt vedtak har Sameiet ikke truffet, og saken her må løses på grunnlag av reglene som kan utledes av loven.

Sameiet har pekt på flere momenter som begrunnelse for at takterrassen inkludert membranen tilhører Svenes sin eierseksjon.

Blant annet er det pekt på de to takterrassenes tilblivelseshistorie, særlig det forholdet at etablering av takterrasser ikke var noe tema da loftet ble solgt, at det var kjøperne av loftet som på egen hånd valgte å bygge takterrasser, og at sameiet ikke hadde noe med byggingen å gjøre.

Lagmannsretten kan for sin del ikke se at takterrassenes tilblivelseshistorie gir særlig bidrag til løsning av denne sakens tvistetema.

Det var Sameiet som tok initiativ til salg av loftet. Formålet var å få frigjort midler til andre behov i Sameiet. Saken ble behandlet i sameiermøte 25. april 1985, muligens også tidligere. I ekstraordinært sameiermøte 4. juli 1985 ble det vedtatt å selge loftet til to interessenter, som var framskaffet gjennom arkitektfirmaet Arkiform AS. Ifølge vitnet y, som var eier av og jobbet i arkitektfirmaet, ble han kontaktet av styreformannen i Sameiet, som ønsket å få vurdert salg av råloftet med sikte på å etablere loftsleiligheter. Y hadde erfaring fra mange tilsvarende loftsutbygginger. Han forklarte at det helt fra starten av var tale om å etablere takterrasser i tilknytning til leilighetene, noe som var helt vanlig i tilsvarende prosjekter på den tiden. Sameiet pekte ut to personer, som Andersen holdt oppdatert med utviklingen av prosjektet. Y hadde selv et par år i forveien bygd egen loftsleilighet med takterrasse, og styreformannen i Sameiet fikk besiktige denne.

Den 28. august 1985 ble det inngått kontrakt mellom Sameiet og de to kjøperne av loftet. Ifølge kontrakten var det kjøpernes ansvar å framskaffe approberte tegninger og byggetillatelse. Sameiet sikret seg blant annet ved å ta inn en klausul om at « [k]jøperne er ansvarlig for at arbeidet på hele taket blir utført i henhold til Norsk Standard 3420, og NBI's byggdetaljblader ». Det er ikke anført at loftsleilighetene inkludert membranen i takterrassene ble oppført i strid med byggeforskriftene.

Det er riktig at kontrakten ikke omhandlet takterrassene. At slike skulle bygges, var likevel kjent for Sameiet. Lagmannsretten viser her til vitneforklaringen til Andersen. I hvert fall må Sameiet ha vært kjent med dette senest da byggemelding ble sendt inn 17. desember 1985. Meldingen var underskrevet av styreformannen i Sameiet som byggherre, og som vedlegg til meldingen fulgte tegninger hvor takterrassene i de to loftsleilighetene var inntegnet. Terrassene er også omhandlet i tekstfelt i selve byggemeldingen. At byggemeldingen også omhandlet visse arbeider som Sameiet selv skulle stå for – blant annet en fellesterrasse i fjerde etasje, som det for øvrig ikke ble noe av – tilsier ikke at styreformannen var uvitende om at byggemeldingen også gjaldt loftsleilighetene med takterrasser.

Også i kommunens approbasjon 19. desember 1985, som var stilet både til styrets formann og arkitektfirmaet, ble takterrassene uttrykkelig omtalt.

Lagmannsretten må etter dette konkludere med at Sameiet visste at det ville bli bygd takterrasser, og at Sameiet generelt var rimelig godt orientert om prosjektet.

Lagmannsretten kan da vanskelig se at tilblivelseshistorien for takterrassene er noe argument i den ene eller andre retningen for det foreliggende tolkingsspørsmålet, nemlig om membranen tilhører Svenes eierseksjon eller fellesarealene.

Etter lagmannsrettens syn bør tilblivelseshistorien under enhver omstendighet ha liten betydning i en sak som denne. Hensynet til forutberegnelighet for tredjemann – her Svenes som senere kjøper av leiligheten – tilsier at man må kunne holde seg til det som

framgår av vedtekter og lov, og ikke bli møtt med at det egentlig er noe annet som gjelder, begrunnet i historiske forhold som tredjemann vanskelig kan kjenne til.

Sameiet har anført at takterrassen ikke er hensyntatt ved fastsetting av eierbrøken for x sin bruksenhet, slik at han ikke betaler felleskostnader for arealet på terrassen. Etter Sameiets oppfatning taler dette for at terrassen inkludert membranen tilhører bruksenheten. Ifølge stedfortreder for Sameiet, z, inngår ikke takterrassene i det arealet som ligger til grunn for loftsleilighetenes eierbrøk. Samtidig bekreftet han at heller ikke de opprinnelige balkongenes areal inngår i eierbrøken for de respektive leilighetene. Etter lagmannsrettens syn har derfor heller ikke forholdet om hvordan eierbrøken er utregnet, betydning for det foreliggende tvistetemaet.

Sameiet framholder videre som et argument for at membranen tilhører x eierandel slik at han må dekke reparasjonskostnadene, at disposisjonsretten til takterrassen tilligger Svenes alene, og at de øvrige seksjonseierne er fysisk avskåret fra å benytte terrassen, som utgjør en integrert del av Svenes sin seksjon.

Etter lagmannsrettens syn har også dette momentet liten betydning. Takterrassene står med hensyn til adgang og disposisjonsrett i nøyaktig samme stilling som balkongene i bygget. Også disse disponeres utelukkende av de tilstøtende leilighetene, uten at det er til hinder for at balkongene utvilsomt tilhører fellesarealet (med unntak for eventuell innvendig forskjønnelse som sameieren selv har anlagt, som for eksempel innvendig bekledning eller fliser på gulvet), jf. **Ot.prp.nr.33 (1995-1996) s. 111**:

« Normalt vil sameieren måtte vedlikeholde « innsiden » av sin balkong, mens utgifter som refererer seg til balkongen som del av selve bygningen er en felleskostnad. »

At noen beboere har eksklusiv tilgang til bestemte arealer i et sameie, utelukker således ikke at vedlikehold av arealene likevel kan anses som felleskostnader, jf. Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt, Christian Wyller, Eierseksjonsloven 2. utgave (2008) s. 214:

« Utgiftene til takvedlikehold er en felleskostnad selv om det først og fremst er de øverste seksjoner som har nytte av at taket er tett. På samme måte er vedlikehold av takterrasser, altaner og balkonger en felleskostnad selv om det bare er visse sameiere som bruker disse » [uthevet her].

Som det framkommer i sitatet foran fra Ot.prp.nr.33, gjelder dette likevel ikke vedlikehold av innvendige flater og heller ikke av annet utstyr som seksjonseieren har satt opp, som for eksempel glassvegger eller markiser, jf. Hagen m.fl. op. cit. s. 183.

At terrasser og balkonger (med unntak av « innsiden ») tilhører et sameies fellesarealer, er lagt til grunn i flere underrettsdommer, jf. **RG-1993-1111**, **RG-1995-1224**, **LB-1997-2529** og **TOSLO-2010-185325**. I **RG-2002-70** er referert en dom fra Borgarting lagmannsrett som likner på saken her ved at det gjaldt vannlekkasjer fra en senere bygd takterrasse. I dommen heter det blant annet:

« Sameiet ... anser kostnadene ved utbedring av terrassen å være seksjonseierens ansvar, idet det hevdes at terrassens funksjon som uteareal for seksjonseieren må tillegges avgjørende vekt. Etter gjeldende rett må det imidlertid være utslagsgivende at terrassene også har funksjon som tak for de underliggende leiligheter. De inngår som en del av bygningskroppen og terrassegulvet erstatter det gamle taket for leilighetene under. »

Disse avgjørelsene tilsier etter lagmannsrettens syn at det i vår sak må skilles mellom takterrassen som bruksareal for x på den ene siden og som del av taket i gården

på den andre. Membranen må regnes til takfunksjonen og utgjør således en del av Sameiets fellesareal.

Andre avgjørelser det er vist til i saken, kan ikke rokke ved denne konklusjonen. I **RG-2008-363** ble seksjonseier pålagt kostnadsansvaret for å utbedre en vannlekkasje fra et karnapp. Saken skiller seg imidlertid i flere henseender fra vår sak, blant annet ved at karnappet var bygd uten sameiets godkjenning, det avvek fullstendig fra plantegningen som fulgte den tinglyste oppdelingsbegjæringen, det hadde ingen nytteverdi for de andre sameierne, heller ikke som tak, og lekkasjen skyldtes en konstruksjonsfeil. I **Rt-2003-387** ble en takterrasse ansett som en del av sameierens bruksenhet, men Høyesterett understreket uttrykkelig at dette i angjeldende sak gjaldt i forhold til **avhendingsloven**. Etter lagmannsrettens syn kan det vanskelig utledes av avgjørelsen hva Høyesterett ville mene i en sak som vår, som gjelder grensen mellom en seksjonseiers bruksenhet og sameiets fellesarealer etter eierseksjonsloven.

Lagmannsretten mener de beste grunner taler for det synet som er utviklet i underrettspraksis, og konkluderer med at membranen tilhører Sameiets fellesområder.

Det neste spørsmålet for lagmannsretten er om kostnadene med å utbedre membranen likevel skal dekkes av xetter unntaksregelen i eierseksjonsloven **§ 23** første ledd om at kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter bruk når « særlige grunner » taler for det.

I Hagen m.fl. op. cit. s. 218 heter det blant annet om unntaksregelen:

« Den er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor særlige grunner for å anvende den. Dette kravet må forstås slik at ikke enhver utgift som sameierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte, det må dreie seg om en betydelig utgift etter forholdene i sameiet som gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk. I prp. s. 113 uttales det at det « bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken », det er m.a.o. tale om en unntaksregel som bør tolkes snevert. »

Sameiet har i stor grad anført de samme argumentene for at unntaksregelen må komme til anvendelse, som foran for at takterrassen tilhører x sin bruksenhet, nemlig at det bare er x som kan bruke takterrassen, at den er fysisk integrert i Svenes sin bruksenhet, og at Sameiet var lite involvert i byggingen av terrassene. Det vil dessuten være en urimelig belastning for de øvrige seksjonseierne om de må dekke kostnadene ved å reparere membranen.

Sameiet har også vist til avgjørelsen i **RG-2009-1644**, hvor Borgarting lagmannsrett under tvil fant at unntaksregelen kom til anvendelse. Sameieren ble dømt til å dekke kostnadene med å rette en lekkasje fra et glasstak som var anlagt over hans takterrasse.

Lagmannsretten er – i motsetning til tingretten – kommet til at unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven **§ 23** første ledd ikke kommer til anvendelse i denne saken, og at kostnadene med å reparere membranen må bæres av Sameiet.

Tingretten synes å ha lagt stor vekt på tilblivelseshistorien for terrassene, blant annet det forholdet at terrassene ble bygd uten at Sameiet samtykket eller var involvert på annen måte. Imidlertid er det for lagmannsretten framlagt flere dokumenter om tilblivelseshistorien enn det som var framme i tingretten, og lagmannsretten legger til grunn at representantene for Sameiet hele tiden var innforstått med at det ville bli bygd takterrasser. Sameiet hadde foranledning til å spesialregulere vedlikholdsansvaret for terrassene dersom man mente det var behov for det. Dette skjedde imidlertid ikke. Etter

lagmannsrettens syn er tilblivelseshistorien ikke noe argument for å fravike det som ellers er hovedregelen.

Slik lagmannsretten ser det, er det forholdet at terrassen bare kan brukes av x, heller ikke noe vektig argument for at x skal dekke reparasjonskostnadene. Tilsvarende eksklusivitet for sameieren gjelder jo som nevnt også for de øvrige balkongene i bygget. I **RG-2009-1644** er riktignok sameierens eksklusive rådighet brukt blant argumentene for å frifinne sameiet. Men dette må, slik denne lagmannsretten ser det, ses på bakgrunn av at tilblivelseshistorien for glasstaket i nevnte lagmannsrettsdom var annerledes enn for takterrassene i vår sak. Daværende lagmannsrett la til grunn at både sameieren som bygde glasstaket, og de øvrige sameierne (opprinnelig aksjonærer) forutsatte at sameieren påtok seg alle forpliktelser til vedlikehold og eventuell skadeutbedring som utvidelsen av hans leilighet opp på loftet og etablering av terrasse måtte medføre. Sameieren som eide leiligheten da tvisten oppstod, var kjent med denne forutsetningen da han kjøpte leiligheten. Noen tilsvarende forutsetning kan ikke legges til grunn i vår sak.

Lagmannsretten peker også på at hensynet til forutberegnelighet for tredjemann tilsier at det i størst mulig grad gjennomføres en kostnadsfordeling i tråd med lovens hovedregel, når vedtektene som her ikke sier noe annet.

At det som følge av reparasjonen av membranen ble lagt nytt gulv på x sin terrasse, innebærer ingen urimelig fordel for ham på bekostning av de øvrige sameierne. Det var i utgangspunktet ingen skade på selve gulvet, men reparasjonen av membranen nødvendiggjorde at gulvet ble skiftet. En slik utilsiktet fordel for sameieren tilsier ikke at han må dekke reparasjonskostnadene. Dette synspunktet er lagt til grunn også i **RG-2002-70** og **TOSLO-2010-185325**.

Lagmannsrettens kan ikke se at det vil være urimelig at Sameiet i dette tilfellet må dekke reparasjonskostnadene på vel 167 000 kroner.

Lagmannsretten konkluderer etter dette med at det i denne saken ikke foreligger særlige grunner til å fravike lovens hovedregel, som innebærer at membranen anses å tilhøre Sameiets fellesarealer, og at Sameiet derfor må dekke kostnadene til reparasjon av membranen.

X har etter dette vunnet saken og har krav på full erstatning for sine sakskostnader, jf. tvisteloven **§ 20-2** første og andre ledd. Unntaksbestemmelsene i tredje ledd er vurdert, men finnes ikke anvendelige.



Hos oss får du eiendomsadvokat som er spesialist med over 12 års erfaring. Vi tilbyr juridisk bistand i slike saker over hele landet.

Dersom du har behov for en advokat i sak om eiendom, er du du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**.



Våre tjenester:

- Kartlegging og løsning av tvister som gjelder fast eiendom
- Reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- Reklamasjon ved kjøp av håndverkertjenester
- Veiretter og naboforhold
- Odelsrett