

LE-2006-88283 – RG-2009-1640

INSTANS:	Eidsivating lagmannsrett – Dom
DATO:	2006-11-09
DOKNR/PUBLISERT:	LE-2006-88283 – RG-2009-1640
STIKKORD:	Borettslagsloven (1960).
SAMMENDRAG:	Lagmannsretten fant at det ikke var i strid med likhets- eller likebehandlingsprinsipper i borettslag at borettslaget krevet at en andelseier skal dekke inn kostnadene for ytre vedlikehold som er knyttet til den boenhet/leilighet som vedkommende disponerer i tilfeller der tilsvarende vedlikehold er blitt utført av de øvrige andelseiere ved dugnadsinnsats. Kostnaden skulle dekkes av andelseieren gjennom en husleieøkning fordelt over fire år.
SAKSGANG:	Nedre Romerike tingrett – Eidsivating lagmannsrett LE-2006-88283 ASI ELAG.
PARTER:	Per Knutzen (Advokat Bjørn Bråthen) mot AL Karisveien Borettslag (Advokat Kristin Fjeld- Eiken).
FORFATTER:	Førstelagmann Odd Jarl Pedersen. Lagdommer Fridtjof Mohr. Tingrettsdommer Ola Trygve Holt.

Saken gjelder krav fra et borettslag om at en andelseier skal dekke lagets utgifter til ytre vedlikehold av boenheten som vedkommende andelseier disponerer, gjennom en husleieøkning som bare gjelder for ham, i et tilfelle der de øvrige andelseiere har utført tilsvarende vedlikehold selv ved dugnadsarbeid,

I generalforsamling 30.04.2003 i Karisveien Borettslag ble det besluttet å foreta utvendig beising av boenhetene. Borettslaget skulle stille maling og beis til rådighet, mens den enkelte andelseier skulle ha ansvaret for å beise eget hus. I vedtaket heter det bl.a.:

« Ønsker den enkelte å ikke gjøre dette kan den leie inn hjelp til å få arbeider utført ».

I rundskriv fra styret til andelseierne 04.08.2003 ble det opplyst at fristen for å ferdigstille arbeidene var 15.09.2003. Dersom fristen ikke ble overholdt, ville arbeidene bli satt bort til et malerfirma og kostnadene måtte dekkes av vedkommende andelseier.

Andelseier Per Knutzen utførte ikke vedlikeholdsarbeidet på sitt hus, og arbeidet ble satt bort til et malerfirma, Kostnaden på kr 18.848 har borettslaget betalt og krevd refundert fra Knutzen. Denne har nektet å betale beløpet, og saken er bragt inn for retten.

Nedre Romerike tingrett avsa dom i saken 31.03.2006 med følgende domsslutning:

1. Per Knutzen dømmes til å betale til Karisveien borettslag kr 18.848,00 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 18.06.04 til betaling skjer.
2. Per Knutzen dømmes til å betale til Karisveien borettslag sakens omkostninger med kr 30.000 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra oppfyllelsesfnslens utløp til betaling skjer.

Per Knutzen anket i rett tid dommen inn for Eidsivating lagmannsrett. Ved lagmannsrettens beslutning av 16.06.2006 ble det gitt samtykke til å fremme anken uten hensyn til ankegjensstandens verdi, jf tvistemålsloven § 359 .

Ankeforhandling ble avholdt 03.11.2006 i Lagmannsrettens hus på Eidsvoll. Lagmannsretten mottok forklaring fra ett vitne. Bevisførselen for øvrig fremgår av rettsboken.

Per Knutzen har i korte trekk anført at det ikke er hjemmel for å pålegge andelseiere i borettslag dugnadsplikt eller kreve betaling for utelatt dugnad. Borettslaget har ansvaret for ytre vedlikehold, og utgiftene kan bare kreves inn gjennom husleien. Ved eventuell økning av leien for å dekke inn utgiftene, skal den fastsatte fordelingsnøkkelen mellom andelseierne følges. Selv om det er adgang for et borettslag til å gi betaling, bonus eller redusert husleie til andelseiere som deltar i dugnad, og derved redusere disses andel av vedlikeholdskostnadene, kan ikke borettslaget velge den « motsatte » løsningen med å kreve betaling fra andelseiere som ikke deltar i dugnadsarbeidet. Utgiften til innleid hjelp for å beise en boligenhet vil være høyere enn den forholdsmessige del dersom hele arbeidet var blitt satt bort. Borettslagets handlemåte strider mot likhets- og likebehandlingsprinsippet som gjelder etter borettslagsloven.

Per Knutzen har nedlagt slik påstand;

1. Per Knutzen frifinnes.
2. Karis veien Borettslag dømmes til ål betale Per Knutzens saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Karisveien borettslag har i korte trekk anført at det ville vært tungvint for borettslaget å skulle øke leien for samtlige andelseiere » for så å redusere leien for alle unntatt den ene som ikke har deltatt i dugnaden, i stedet for å velge den omvendte ordningen. Betalingsordningen som velges kan ikke ha noen betydning for likhetsprinsippet, så lenge alle andelseiere får samme anledning til å utføre dugnad. Borettslagene og andelseierne bør gis anledning til å holde kostnadene nede ved dugnadsinnsats, så lenge dette er frivillig. Det bestrides at kostnadene nødvendigvis blir høyere ved innleid hjelp til en enkelt bolig enn hva den forholdsmessige andel av utgiftene ville blitt dersom hele arbeidet var blitt satt bort.

Karisveien borettslag har nedlagt slik påstand:

1. Tingrettens dom stadfestes, likevel slik at beløpet på kr 18 848,- skal innbetales gjennom en økning i Per Knutzens månedlige husleie.
2. Karisveien borettslag tilkjennes sakens fulle omkostninger for tingrett og lagmannsrett, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

Lagmannsretten bemerker:

Saksforholdet og sakens gang fremgår av tingrettens dom.

Det er på det rene at den gamle borettslagsloven av 4. februar 1960 kommer til anvendelse på forholdet, idet den nye loven av 6 Juni 2003 først trådte i kraft 15. august 2005.

Det er videre på det rene at det var borettslaget som hadde ansvaret for det ytre vedlikeholdet, herunder beising og maling, og at andelseierne ikke kunne pålegges plikt til å utføre dugnad for å gjennomføre slikt vedlikehold, Borettslaget kunne heller ikke pålegge andelseierne å dekke vedlikeholdskostnader på annen måte enn gjennom husleiebetaling. Partene er enige om disse utgangspunktene, slik det fremgår av tingrettens dom.

Videre er det også enighet mellom partene om at et borettslag kan gi tilbud til andelseierne om å gjennomføre ytre vedlikehold ved dugnadsarbeid, og la de andelseiere som deltar i dugnaden fa en økonomisk kompensasjon i form av « honorar », « bonus » eller redusert husleie i en periode. Ved slike ordninger vil de andelseiere som ikke utfører dugnad måtte dekke en større andel av borettslagets felleskostnader i perioden.

Vitnet fra Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har forklart at det fra forbundets side gis anbefalinger til de tilsluttede borettslagene om å fastsette en husleie som dekker utgiftene til vedlikehold i sin helhet, for så eventuelt å redusere leien for de andelseiere som har deltatt i dugnad. Han forklarte videre at borettslag for en stor del praktiserer « motsatte » ordninger, der det i stedet kreves inn bidrag fra de som ikke deltar i dugnad. Når NBBL har anbefalt ordningen med redusert husleie for dugnadsdeltakeme, er dette bl.a. fordi borettslaget ikke vil ha

pantesikkerhet i en borettsandel for krav om innbetaling av vedlikeholdsbidrag, mens man vil ha pantsikkerhet for en forhøyd husleie som i formen gjelder for alle.

Lagmannsretten kan ikke se at det er reelle grunner som taler for at en ordning med redusert husleie for flertallet som deltar i dugnad rettslig sett skal vurderes annerledes enn en ordning der de som ikke deltar » får økt husleie i en periode for å dekke inn kostnaden. Dette syn støttes også i Lilleholt/Wyller/Aagenæs: Borettslovkommentaren (Stavanger 2006) side 458. Enten man velger den ene eller andre fremgangsmåten, vil fordelingsnøkkelen for utligningen av husleien mellom andelseierne forrykkes for en periode. Det eneste reelle argument som er anført mot den ordningen som borettslaget her vil praktisere, er at utgiften til vedlikehold av én boenhet/leilighet angivelig vil være stønre enn den forholdsmessige andel av en tenkt vedlikeholdskostnad for samtlige. Til dette er det for det første å bemerke at det ikke har vært noen bevisførsel om prisspørsmålene. Dernest bemerker retten at det ikke kan kreves at et borettslag skal innhente priser eller tilbud på et vedlikeholdsarbeid som ikke skal utføres, men bare i den hensikt å beregne en fiktiv vedlikeholdskostnad som grunnlag for husleiereduksjon for dugnadsdeltakere. Ihvertfall i tilfeller der det bare er et lite mindretall som ikke ønsker å ta ansvaret for arbeidet selv, vil den eneste praktiske fremgangsmåten være at de faktiske kostnader dekkes inn gjennom økt husleie fra de andelseiere som har valgt å la borettslaget sørge for arbeidets utførelse. Dersom en slik fremgangsmåte ikke skulle tillates, ville man kunne stenge for praktiske ordninger der andelseierne gis anledning til å gjennomføre sin del av det ytre vedlikeholdet ved dugnadsinnsats, en ordning som har lang tradisjon i boligsamvirket og har legitime grunner for seg.

Ut fra dette finner lagmannsretten ikke at det er i strid med likhets- eller likebehandlingsprinsipper å kreve at en andelseier skal dekke inn kostnadene for ytre vedlikehold som er knyttet til den boenhet/leilighet som vedkommende disponerer i tilfeller der tilsvarende vedlikehold er blitt utført av de øvrige andelseiere ved dugnadsinnsats. Tvert imot ville det etter rettens syn stride mot likhetskravet dersom vedkommende skulle slippe enhver forpliktelse til å bidra til borettslagets fellesansvar for vedlikeholdet. Vilkåret for at forpliktelsen skal oppstå må være at andelseierne likebehandles ved at alle får valget mellom å utføre arbeidet selv, eventuelt leie inn hjelp og bekoste dette, eller overlate til borettslaget å få arbeidet utført mot senere refusjon gjennom husleien. Slik valgmulighet er andelseierne i saken her gitt. Hovedsaken må være at ingen skal stilles økonomisk dårligere enn om dugnad ikke var blitt holdt, jf. Grini/Lilleholdt; Borettslovene (Oslo 1993) side 331.1 saken her er det ikke sannsynliggjort at Per Knutzen blir stilt noe dårligere ved det krav borettslaget har fremmet, enn om vedlikeholdet på borettslagets eiendom i sin helhet var blitt utført ved innleid hjelp uten dugnadsinnsats.

Karisveien borettslag gis etter dette medhold i at utgiften til ytre vedlikehold i fonn av beising og maling av boenheten som disponeres av andelseier Per Knutzen, kr 18.848, kan kreves refundert fra denne gjennom fremtidig husleie. I tillegg kommer forsinkelsesrente som påstått av borettslaget.

Av hensyn til tvangskraftvirkningen må retten fastsette nedbetalingsordningen, Hovedstolen skal betales gjennom økt husleie fordelt over fire år, med kr 392 pr. måned. Hertil kommer renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 for det til enhver tid gjenstående beløp, som også forfaller månedlig.

Per Knutzens anke har delvis ført frem ved at betalingen ikke skal skje som et engangsoppgjør, men fordeles over fire år. På den annen side har han ikke oppnådd mer ved anken enn det som har vært motpartens påstand allerede fra tilsvaret til tingretten og som senere er opprettholdt. Etter tvistemålsloven § 180 annet ledd jf § 174 annet ledd pålegges han å dekke Karisveien borettslags omkostninger for lagmannsretten. Omkostningene er oppgitt til å utgjøre kr 32.405, som i sin helhet er prosessfullmektigens salær og reiseutgifter inkl merverdiavgift. Det legges til grunn at borettslaget ikke er merverdiavgiftspliktig, slik at erstatningen skal omfatte tillegget for merverdiavgift. Omkostningene finnes å ha vært nødvendige for å få saken betryggende utført » og oppgaven legges til grunn.

Med det resultat lagmannsretten er kommet til i anken, blir tingrettens omkostningsavgjørelse stående.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

- 1. Tingrettens dom stadfestes, dog slik at domsbeløpet, kr 18.848 skal nedbetales gjennom økt husleie over 4 – fire – år, med 392 – trehundreognittito – kroner pr måned, første gang samtidig med ordinært forfall av husleien i januar 2007.1 tillegg og samtidig betales slik rente som er fastsatt med hjemmel i forsinkelsesrenteloven § 3 i forbrukerforhold av den til enhver tid gjenstående del av hovedstolen.*
- 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Per Knutzen til Karisveien borettslag 32.405 – trettitotusenfirehundreogfem – kroner innen 2 uker etter forkynnelsen av denne dom med tillegg av slik rente som er fastsatt med hjemmel i forsinkelsesrenteloven § 3 i forbrukerforhold fra forfall til betaling skjer.*

Sist oppdatert 16. juni 2013