

ADVOKATENE
LAURIDSEN & STORMFELT
M.N.A

Kråkåsen Borettslag
c/o Boligbyggelaget USBL
v/Linda Selfjord

Oslo, 17.06.2013

Vurdering av vedtektsbestemmelser

Jeg viser til oversendelse av 23.05.2013 samt senere brev. Borettslaget spør om bestemmelsene i borettslagets vedtekter pkt 5-1 (3) og (8) er lovlig og om borettslaget faktisk kan sette jobben bort.

Fakta

Pkt 5-1 (3) og (8) i borettslagets vedtekter lyder:

«3) Andelseieren er ansvarlig for utvendig vask og beising av egen leilighet, garasje, samt skillevegger som tilhører leiligheten, når styret bestemmer at vasking/beising skal gjennomføres.

8 Andelseier plikter å utføre pålagte vedlikeholdsoppgaver inn den frist som er gitt av styret. Forsømte vedlikeholdsoppgaver vil kunne settes bort på andelseiers bekostning.»

Vurdering

Etter borettslagsloven §§ 5-12 fjerde ledd og 5-17 fjerde ledd kan vedlikeholdsplikten fastsettes annerledes enn det som er lovens hovedregel. Jeg legger til grunn at vedtektene er vedtatt på en generalforsamling med to tredjedelsflertall, jfr. brl. § 7-11 tredje ledd.

Jeg legger videre til grunn at ingen av andelseierne har fått en betydelig større vedlikeholdsplikt enn de andre andelseierne, jfr. brl. § 7-13 som setter forbud mot at generalforsamlingen gjør vedtak som er skikket til å gi visse andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere.

I vedtektene er det fastsatt at den enkelte andelseieren selv må foreta utvendig vasking og



Postboks 452 Sentrum
0104 Oslo
Besøk: Øvre Voll gt 11

Telefon: 22 40 38 50
Telefaks: 22 40 38 79

Advokat Henning Lauridsen
Advokat Finn Stormfelt
Adv. flm. Line C. B. Bjerkek

Mob: 997 20 485
Mob: 900 93 469
Mob: 976 83 876

E-post: hl@nbbl.no
E-post: fs@nbbl.no
E-post: lb@nbbl.no

beising av egen leilighet, garasje samt skillevegger som tilhører leiligheten. Dette er en endring av lovens utgangspunkt som legger til grunn at det ytre vedlikeholdet er borettslagets ansvar. Som sagt kan borettslaget endre dette og det er derfor lovlig å vedta at slikt ytre vedlikehold skal utføres av andelseierne.

Normalt kan andelseierne selv bestemme når de skal utføre sin vedlikeholdsplikt. Forutsetningen for dette er at vedlikeholdet gjøres så ofte og på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe for borettslaget eller de andre andelseierne. Etter mitt syn må det imidlertid når det gjelder ytre vedlikehold kunne fastsettes i vedtektene at det er styret som fastsetter når slikt vedlikehold er nødvendig. Dette vil medføre at borettslaget får et ytre vedlikehold som er likt for alle boligene.

I vedtektenes pkt. 5-1 (8) er det fastsatt at styret kan sette en frist for når arbeidet skal være utført og at arbeidet kan settes bort på andelseierens bekostning dersom andelseieren ikke utfører vedlikeholdet innen den satte fristen. Etter mitt syn er også en slik bestemmelse lovlig. Jeg forutsetter at fristen settes slik at andelseieren får mulighet til å utføre arbeidet.

I en sak fra Eidsivating lagmannsrett, jfr. vedlagte kopi av dom av 09.11.2006 ble en andelseier dømt til å betale kostnadene borettslaget hadde hatt til ytre vedlikehold av andelseierens bolig. Det var etter vedtektene borettslaget som hadde det ytre vedlikeholdsansvaret, men alle andelseierne hadde fått tilbud om å utføre vedlikeholdet på dugnad innen en fastsatt frist, noe alle de andre andelseierne hadde gjort. Vedkommende andelseier nektet å betale, men ble dømt til å betale kostnadene for vedlikeholdet boligen, dog slik at dette ble fordelt over økt husleie over fire år.

Vedtektene til Kråkåsen borettslag tilsvarer den praksis som borettslaget i saken fra Eidsivating lagmannsrett fulgte uten at dette var vedtektsfestet. Etter mitt syn må Kråkåsen Borettslag, kunne følge sine vedtekter. Det vil si at borettslaget etter at fristen for å utføre vedlikeholdet har gått ut kan Kråkåsen borettslag sette bort arbeidet til et firma. Kostnadene ved vedlikeholdet kan kreves refundert av andelseieren. Siden andelseieren har en vedtektsbestemt plikt til å utføre vedlikeholdet må han etter mitt syn i utgangspunktet kunne kreves for hele beløpet uten noen nedbetalingsordning.

Med vennlig hilsen



Finn Stormfelt
Advokat

Vedlegg