

Fordeling av kostnader for vedlikehold/omlegging av tak

1. INNLEDNING

Oslo Advokatkontor AS v/ advokat Torstein Bø er engasjert av styret i Løkenhavna Huseierforening II for å redegjøre for hvem som er ansvarlig for kostnadene ved å vedlikeholde tak på boligbyggene som er medlem av Løkenhavna Huseierforening II, hvordan kostnadene eventuelt skal fordeles, samt hvilke konsekvenser det kan få for den enkelte dersom vedlikeholdsplikten ikke følges.

Byggene i huseierforeningen består dels av vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus (markert i gult), dels av rekkehus som er både horisontal- og vertikaldelt (markert i blått), og dels av blokker (markert i rødt). Blokkene holdes utenfor denne redegjørelsen, da det ikke er tale om å fornye taket på disse byggene.



Vi er ikke kjent med om det foreligger egne vedtekter/avtaler for boligene, eller om det er egne styrever for disse.

2. HVEM ER ANSVARLIG FOR VEDLIKEHOLD AV TAK?

I en bygning med flere boenheter, vil deler av bygningsmassen være til nytte for flere boenheter. Dette inkluderer bl.a. yttertak, som da vil eies av beboerne i et sameie. Det er et sameierettslig prinsipp at sameierne i fellesskap er ansvarlige for å vedlikeholde yttertak o.l. Boligeierne både i de blå og de gule byggene anses derfor i fellesskap ansvarlige for å vedlikeholde yttertaket i de byggene hvor de bor.

3. HVORDAN SKAL VEDLIKEHOLDSKOSTNADENE FORDELES?

Kostnadene til vedlikehold av tak fordeles som hovedregel mellom boenhetene etter sameiebrøk. Hvis det er fire boenheter i samme bygg, er utgangspunktet at vedlikeholdskostnadene deles likt mellom de fire. Dette gjelder også for boenheter som ikke har taket rett over seg (f.eks. de som bor i underetasjen(e) i de «blå» byggene), og selv om uttetheter i taket er over en annen boenhet.

4. KONSEKVENSER AV Å IKKE FØLGE VEDLIKEHOLDSPLIKTEN

Den som misligholder sitt vedlikeholdsansvar, kan bli holdt erstatningsansvarlig for sin andel av vedlikeholdskostnaden, pluss tap, følgeskader mv. som følger av misligholdet. I ytterste konsekvens kan en boligeier bli pålagt å selge sin bolig, frivillig eller ved tvangssalg, dersom eieren misligholder sitt vedlikeholdsansvar.