

Ivar Martinsen
Styreleder i Sameiet Lagården Terrasse (org.nr. 982 797 187)
Nedre Lagården Terrasse 25
8012 Bodø

10.12.2014

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Høringsuttalelse NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven – sak 14/5627.

Vårt eierseksjonssameie består av 41 leiligheter fordelt på 7 "lavblokker" med fra 4 til 10 leiligheter samt en enebolig og en vertikaldelt tomannsbolig. Sameiet ble etablert ved ferdigstilling og innflytting i 1988. Hver leilighet har sin egen inngang fra gateplan, og kan best sammenlignes med rekkehus selv om det er plassert en leilighet oppå en annen. Det er 4 identiske 3-romsleiligheter og 37 identiske 4-romsleiligheter.

Jeg har gjennomgått utvalgets forslag til endringer i eierseksjonsloven og slutter meg til de foreslåtte endringene/presiseringene. Imidlertid føler jeg behov for noe klargjøring/presisering hva angår vedlikeholdsansvaret(-plikten).

Helt siden etableringen av vårt sameie har hver enkelt sameier besørget alt av ytre vedlikehold på sin bruksenhet, det være seg maling og utskifting av bordkledning, terrassedekker inkl. membraner, ytterdører og vinduer.

Jeg ser av forslaget til §17 (3) at utskifting av vinduer og ytterdører er unntatt fra sameierens vedlikeholdsplikt.

Jeg er enig med utvalget at det ikke er gitt at regler om fordeling av vedlikeholdsansvar vil passe like godt i alle sameier. Likeledes at adgangen til å vedtektsfeste andre ordninger gjøres generell. Dette synes også forutsatt i pkt. 3.4.2.2.2., side 62, andre kolonne; "*Vedtar f.eks. et sameie med både rekkehus og blokker at rekkehuseierne selv skal forestå utvendig vedlikehold,*"

Videre viser jeg til side 106, pkt. 4.4.2.1; "*....er det uttrykkelig sagt at vedlikeholdsplikten også omfatter bygningen⁶*"

⁶ *Det hender at bruksenheten også omfatter bygningen, f.eks. i rekkehusbebyggelse, og da vil det utvendige vedlikeholdet ligge på sameieren.*

I forslaget til §16 (3) er det tatt inn at vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan fastsette at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

I forslaget til §17 (3) er det foreslått at det kan bestemmes at sameiernes vedlikeholdsplikt etter §17 helt eller delvis skal påligge fellesskapet.

Ingen av disse to bestemmelsene treffer vårt behov for evt. å måtte vedtektsfeste andre ordninger, og jeg har da vansker med å se at adgangen til å vedtektsfeste andre ordninger er gjort generell, jf. ovenfor.

Jeg finner på denne bakgrunn ingen klar bestemmelse som tilsier at når bruksenheten også omfatter bygningen vil det utvendige vedlikeholdet inkl. nødvendige utskiftninger av vinduer og ytterdører

påligge sameieren, evt. at dette også kan vedtektsfestes. Fra vår side er det ønskelig med en bedre klargjøring av den generelle adgangen til vedtektsfesting av andre ansvarsordninger.

Med vennlig hilsen

Ivar Martinsen