

slike tiltak uten å søke om samtykke til det fra styret. Endringene foretas som regel uten tanke for om tiltaket berører fellesareal eller fellesinnretninger som boligselskapet har ansvaret for. Når styret, generalforsamlingen eller sameiermøtet deretter vedtar et tiltak som berører eierens endringer, får vi spørsmål om eieren må akseptere tiltaket og om eieren kan kreve gjenoppføring eller erstatning.

Det klassiske eksempel på innvendige endringer er at en eier foretar vesentlige endringer av våtrom. Badekar byttes ut med dusjnise, linoleumsbelegg rives av til fordel for fliser, og toalettstolen flyttes til den andre siden av rommet. Hva blir situasjonen når sameiet vedtar å endre foringene for avløpsrør, vannledninger eller beslutter å oppgradere baderommene til en bestemt våtromsstandard? Vi kan få de samme problemstillingene i forbindelse med utvendige endringer. I boligselskaper med rekkehus vil eierne over tid opparbeide utendørsinstallasjoner som ikke var der da boligselskapet ble stiftet. Eierne oppfører terrasseplattinger og bygger uteboder. Hva blir situasjonen når boligselskapet beslutter å drenerer rundt bygningens grunnmur? I boligselskaper med blokkbebyggelse kan lignende situasjoner oppstå i de tilfeller der eieren har foretatt endringer på balkonger, for eksempel ved endring av belegg på balkonggulvet, innglassing eller bygging av bod på balkongen.

Problemstillingen er i utgangspunktet den samme enten det gjelder tiltak som en seksjonseier har gjennomført i et eierseksjonssameie, en andelseier har gjennomført i et borettslag eller en aksjonær har gjennomført i et boligaksjeselskap.

Boligselskapet er som beskrevet ovenfor ansvarlig for at alt fellesareal og alle fellesinnretninger er i «alminnelig god stand». Det rettslige utgangspunktet er at en eier ikke kan foreta endringer som også endrer fellesareal eller fellesinnretninger. Boligselskapet får ikke noe annet ansvar selv om styret gir tillatelse til eierens tiltak. Det gjelder selv om styret foretar en etterfølgende inspeksjon. Boligselskapet har heller ikke ansvar for tidligere eieres feil og forsømmelser. Det vises for dette til punkt 12.14.

Dette kan synes urettferdig, men er det egentlig det? Burde ikke eieren være klar over at han deler bygningen med mange andre, og burde ikke eieren forstå at hensynet til alle andre innebærer at slike endringer gjøres på egen regning og risiko?

Boligselskapet har rett til å vedta tiltak gjeldende det samme som eieren har rehabilitert. Fellesskapet har opprinnelige rettigheter i behold. Tiltak kan gjennomføres uhindret av hva eieren selv har rehabilitert. Eieren har ikke krav på refusjon for utlagte utgifter til tiltak som boligselskapet senere bestemmer skal gjennomføres eller erstatning når eierens tiltak blir ødelagt som følge av boligselskapets tiltak, for eksempel at et dyrt flislagt bad erstattes av en billigere og enklere løsning.

Ovenfor har jeg nevnt et eksempel hvor eiere over tid opparbeider uteinstallasjoner slik som terrasseplattinger og uteboder i typisk rekkehusbebyggelse. Når fellesskapet vedtar å drenerer grunnmuren, må disse installasjoner nødvendigvis rives eller i beste fall fjernes. Etter mitt skjønn har boligselskapet rett til dette med grunnlag i at disse installasjonene ikke var der da de opprinnelige eiere ervervet bruksenheten. Spørsmålet er om dette stiller seg annerledes der boligselskapets styre og/eller generalforsamling og sameiermøte har samtykket til oppføring av det som må rives. Ikke desto mindre skaper et slikt standpunkt som regel ikke fred og fordragelighet, men bitre konflikter.

I praksis bør derfor et styre forsøke å finne mellomløsninger som alle kan leve

med. Det er mulig å finne løsninger som både tar hensyn til bruksenhetens verdi og bygningens verdi. I det ovenstående tilfelle kan det innebære at en del av generalforsamlingens og sameiermøtets vedtak blir å opparbeide utearealet i tilknytning til leilighetene med en standard terrasseplattning og en standard utebod som måtte være vanlig ved nyoppføring av slike bygninger. En slik løsning innebærer i alle fall at vi flytter problemstillingen; det blir da bare eierens særlige kostbare eller særpregede løsninger som ikke blir gjenoppført eller erstattet.

De samme problemstillinger oppstår når generalforsamlingen eller sameiermøtet beslutter grunnleggende rehabilitering av baderom, men i slike tilfeller oppstår ofte en tilleggsproblemstilling ved at eieren påstår at de endringer som boligselskapet har besluttet, allerede er gjennomført slik at rehabilitering ikke er nødvendig for denne leilighetens vedkommende. Boligselskapet trenger trygghet for at dette virkelig er tilfelle og kan derfor kreve dokumentasjon for at alt arbeid er utført fagmessig og i henhold til den samme eller tilsvarende våtromsnorm som boligselskapet skal beslutte. Her kommer svært mange til kort. Eierne klarer ikke å fremskaffe den nødvendige dokumentasjon for sine påstander. Mye arbeid er nok utført av gode venner som sikkert utførte arbeidet med god vilje, men kanskje med lite fagkunnskap.

Under enhver omstendighet må boligselskapet i slike situasjoner som motytelse for ikke å foreta rehabilitering av et baderom kunne kreve at eieren tar på seg ansvaret for de endringene på fellesareal og fellesinstallasjoner som fellesskapet ellers ville ha gjennomført. Boligselskapet må også kunne kreve at dette ansvaret føres videre til neste eier ved overdragelse av leiligheten. Boligselskapet må kunne stille vilkår om at eieren må akseptere overtagelse av dette ansvaret i en egen skriftlig erklæring. En slik erklæring må kunne tinglyses. Når styret fremmer disse krav, viser det seg i praksis at mange eiere heller velger å la boligselskapet komme til med sine endringer.

I noen tilfeller har eieren utført og kan dokumentere at eieren har utført de endringene som boligselskapet hadde tenkt å utføre. Da fremmes det gjerne krav om reduksjon i fellesutgiftene og/eller et vederlag som tilsvarer det boligselskapet sparer på at det ikke er nødvendig å utføre endringer. Det rettslige utgangspunktet er etter mitt skjønn som ovenfor beskrevet at eieren heller ikke i disse tilfeller har krav på reduksjon i fellesutgifter eller annen form for vederlag. Styret har ingen fullmakt til å dele ut av selskapets midler til noen eiere uten at boligselskapet er rettslig forpliktet til å foreta slik utdeling. Jeg viser igjen til at tiltaket eieren har utført, er utført på egen regning og risiko så lenge boligselskapet ikke uttrykkelig har erklært å ta over risikoen og betale vederlag for endringene. Det er svært få tilfeller der eieren kan dokumentere at egne tiltak er forsvarlig gjennomført, der eieren aksepterer risikoen og ansvaret for endringene boligselskapet skal utføre og der eierens tiltak oppfyller boligselskapets formål på slik måte at boligselskapet faktisk sparer kostnader. Oppfyller en eier disse krav, aksepterer de øvrige eiere i de fleste tilfeller at det gis et engangsvederlag som står i et avtalt forhold til boligselskapets besparelse. Slike vederlag utgjør små beløp i forhold til de totale kostnadene ved rehabiliteringstiltak, og de kan hindre bitre konflikter. Det er her styremedlemmenes taktiske og praktiske egenskaper settes på prøve i en generalforsamling og et sameiermøte som skal ta stilling til en mulig løsning. Åpenhet og realisme bør nok ofte veie mer enn millimeterrettferdighet og knallharde juridiske synspunkter.

12.18 Boligselskapets rehabiliteringstiltak gir ikke rett til gjenoppføring eller erstatning for berørt eier eller beboer

Det hender at eiere gjør gjeldende krav på erstatning, reduksjon i fellesutgifter og krav på erstatningsleilighet som følge av de ulempene de påføres i forbindelse med gjennomføring av rehabiliteringstiltak som boligselskapet gjennomfører. Generelt sett skal det svært mye til for å få medhold i slike krav. Det foreligger for eksempel ikke grunnlag for krav om erstatningsleilighet i de tilfeller der beboeren har muligheter til å benytte andre rom i leiligheten, selv om det medfører en del ulemper og ubehag (LG-2008-122655). Ved våtromsrehabilitering er det for eksempel mulig å ordne med toalett- og dusjløsninger i kjeller eller på annen del av fellesarealet.

Eieren har ikke krav på avslag i fellesutgiftene i den perioden de blir påført ulemper som følge av et rehabiliteringstiltak jf. punkt 12.13.4.

Eiere endrer ofte leilighetene slik at innvendig innredning, romløsning og annet stemmer med den enkelte eiers smak og ønsker. Det er vanlig at eiere gjennomfører