

Diskusjonsgrunnlag – endring og praktisering av interne regler i borettslaget

Utarbeidet av styreleder til diskusjon på styremøte 2. november 2020.

Bakgrunn

Jeg ser behov for gjennomgang og oppdatering av en del av de interne retningslinjene i borettslaget. En del handler om å fjerne åpenbart utdaterte bestemmelser. Samtidig er det noen store og mer prinsipielle spørsmål som må avklares. Hensikten med dette notatet er å starte en slik diskusjon. Denne diskusjonen kan ikke være avgrenset til styret, men må være åpen for alle beboere. Det er i alle tilfeller generalforsamlingens om å bestemme dette. Hensikten med dette notatet er derfor ikke å konkludere om enkeltregler, men å starte en diskusjon.

Borettslaget har en rekke ulike interne regler og retningslinjer. Blant disse finner vi:

- Vedtektene som er lagets overordnede regler
- Husordensregler
- Retningslinjer for tilbygg med tilhørende krav
- Retningslinjer for innredning og deling av kjellere
- Reglement for borettslagets parkeringsplasser
- Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal
- Retningslinjer for bygging av utebod med tilhørende krav
- Retningslinjer for installasjoner på fasade
- Retningslinjer for trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder

Det er enkelte regler som mer åpenbart er modne for modernisering. Husordensreglene er kanskje det mest beste eksempelet. Blant annet sier husordensreglenes § 10 at det ikke er tillatt å lufte hunder på fellesarealene. Det vil i praksis si alle uteområder i borettslaget. Vi kan i alle fall si at dette er en regel som ikke følges veldig nøye opp og som nok stammer fra en annen tid. Et annet eksempel er at flere bestemmelser i husordensreglene viser til rundskriv og pålegg fra «Veitvedt Hageby Vel». Velforeningen ble lagt ned i 1998.

Den totale mengden interne regler er et nok først og fremst et uttrykk for at Veitvet Hageby er et borettslag men samtidig har en bygningsmasse som ikke passer helt optimalt med borettslagsformen. Prinsippene i et borettslag er at laget som fellesskap eier både bygninger og uteområder. Den enkelte andelseier har suveren bruksrett til boligen. Samtidig er det felleskapet som eier både boligen og uteområdene. I utgangspunktet er alle områder utenfor veggene, fellesarealer. Samtidig er bygningsmassen slik, at det er mulig for den enkelte å gjøre relativt store endringer i denne, f.eks. bygge ut sin andel, men også mindre endringer slik som fasadeendringer. Når det gjelder utearealene er i utgangspunktet alle slike arealer, fellesarealer. Samtidig er bygningsmassen slik at det er naturlig med en viss privatisering av utearealene. Situasjonen ville vært en helt annen dersom bygningsmassen f.eks. bestod av blokker.

Situasjonen i dag er at det er gjort relativt mange endringer av bygningene siden de ble bygget, det gjelder både tilbygg og fasadeendringer. I tillegg er (store) deler av fellesarealene privatisert gjennom plattinger, gjerde, hekker mv.

Hva er problemet?

Det er flere problemer som bør diskuteres i borettslaget fremover. Ett slikt problem er forståelse for borettslagsformen og etterlevelse av reglene. For beboere som ikke tenker over at dette er et borettslag, kan det fremstå som rart at du må søke om å gjøre selv mindre ting rett utenfor din egen inngangsdør, i det som fremstår som din egen hage. Utfordringen ligger i at alle utearealer strengt tatt er fellesarealer. Utgangspunktet er da at beboere må ha borettslagets samtykke til alle inngrep på fellesarealer.

En litt større diskusjon handler om hvilke regler vi bør ha og hvordan disse skal håndheves. Her er det litt ulike nyanser i det som gjelder selve boligene og det som gjelder uteområdene.

For boligene har vi egne regler for tilbygg og for en del inngrep i fasaden. På noen punkter er disse svært strenge og detaljerte, mens andre forhold er ikke regulert. Styret har bare siden forrige generalforsamling mottatt en rekke henvendelser og søknader som trekker i ulike retninger. Et kjernespørsmål er i hvilken grad vi skal etterstrebe et utseende som er mest mulig likt slik fasadene opprinnelig var, eller om vi i større grad skal åpne opp for endringer. Når det gjelder omfang av tilbygg, type panel, taknedløp og inngangsdører, har vi svært detaljerte regler. Når det gjelder vinduer har vi regler for type vinduer og innfesting av disse. Selv om mange detaljer er regulert, vil det alltid være et stort element av skjønn. Dette er særlig knyttet til plassering av vinduer og dører. Her er reglene mer skjønnbaserte. Reglene sier bare at bygget skal ha samme trappeløsninger, takvinkler og fasadeuttrykk som resten av borettslaget. Samtidig sier retningslinjene at utbyggingen (naturlig nok) må skje i henhold til godkjente tegninger og at styrets vedtak er endelig. Det er en god del eksempler opp igjennom årene på at ulike styrer har hatt litt ulike praksis og har godkjent en del tegninger som avviker både fra regler og fra øvrig fasadeuttrykk.

Vi må i alle fall kunne være enige om at det er en del variasjon i både fasadeuttrykk og trappeløsninger i borettslaget i dag. Regelen om samme fasadeuttrykk som resten av laget, er dermed i seg selv neppe veldig streng.

Et punkt til diskusjon kan derfor være om dagens regler er for strenge eller ikke, eller om de representerer en grei mellomløsning. Med dagens regler står styret, etter mitt syn, relativt fritt i vurderingen av fasadeuttrykk. Det er mulig å håndheve disse både strengt og mer åpent. Spørsmålet er hvilken retning vi ønsker at dette skal ta og hvordan vi da utformer regler som sikrer at dette blir så klart, tydelig og rettferdig som mulig.

Når det gjelder uteområdene er det flere spørsmål. Et spørsmål gjelder terrasser eller plattinger. Her er det mange parallelle vurderinger sammenlignet med bygningsmassen. Det handler da om hvor strenge regler vi skal eller bør ha med tanke på utforming. Også her er det en viss variasjon i borettslaget i dag.

I tillegg er det et spørsmål om hvor mye uteareal vi kan si at er tillagt den enkelte. Vedtektene § 5, 5. ledd lyder:

«Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blitt tillagt denne leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.»

Det er en del skrivefeil og dårlig språk i denne bestemmelsen. Hvis vi ser bort fra det, så er ikke reglen særlig presis. Den beskriver bare hvilket vedlikeholdsansvar den enkelte har. Ut over det viser vedtektene bare til «uteareal som er tillagt den enkelte leilighet». Det er i alle fall sedvane at arealet

3 meter fra (opprinnelig?) husvegg er det areal som den enkelte har eksklusiv bruksrett til. Det er fortsatt å regne som fellesareal etter borettslagsloven, men bruksretten kan gjøres eksklusiv. Med dette følger det også en vedlikeholdsplikt for beboerne. Jeg finner imidlertid ikke at grensen på 3 meter er regulert noe sted pr i dag. På ett eller annet tidspunkt har et tidligere styre utformet et informasjonsskriv til meglere om utearealene, se side 39 i beboerheftet. Her fremgår det at det vil være naturlig variasjon i hvor mye uteareal den enkelte disponerer basert på plasseringen av husene, men at utgangspunktet er tre meter fra husvegg. Basert på eldre brev fra borettslaget kan det se ut som om vi på ett eller annet tidspunkt hadde en mer eksplisitt regel om 3 meter. Jeg har ikke klart å finne ut hvordan denne reglen i så fall var utformet og når den eventuelt ble fjernet.

Også her er spørsmålet hvilken praksis vi ønsker å ha i borettslaget. Det gjelder både utforming av utearealene og særlig plattinger, men også hvor mye privatisering av fellesarealer vi ønsker eller vil tillate.