

NOTATREDEGØRELSE

Vedrørende muligheden for fravigelse af omkostningsfordeling efter fastsat fordelingstal

Baggrund

I forbindelse med vedtagelse af beslutning om udskiftning af faldstammer mv. i ejerforeningen Rosagården 1, Roskilde, er der opstået spørgsmål om, hvorvidt betaling herfor skal ske forholdsmæssigt efter de i vedtægterne fastsatte fordelingstal eller ligeligt per lejlighed efter et såkaldt ”nytte-princip”.

Redegørelse

Udgangspunktet efter ejerlejlighedslovens § 6 er, at fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør mv., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i henhold til ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, nævnte forhold – altså det fastsatte fordelingstal.

Af ejerforeningens vedtægter fremgår det af § 25, stk. 1, at ethvert medlem er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse mv. Af vedtægternes § 25, stk. 2, fremgår det udtrykkeligt, at udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, med mindre en sådan fordeling er åbenbart urimelig for en eller flere ejere.

I fremmed ret har man i nogle tilfælde gennemført særlige bestemmelser i ejerlejlighedslovgivningen, som skal beskytte fremtidige ejere mod ”urimelige” bestemmelser i ejerforenin-

gens vedtægter. For dansk rets vedkommende findes der ikke en sådan bestemmelse i ejerlejlighedslovgivningen. Det antages dog i den juridiske teori, at den såkaldte generalklausul i aftalelovens § 36 i princippet indeholder hjemmel for domstolene til at ændre fastsatte fordelingstal eller vedtægternes bestemmelser om omkostningsfordeling.

Aftaleloves § 36 anvendes yderst sjældent. I henhold til den juridiske teori på området bør ændring af fordelingstal eller vedtægtsbestemmelser om omkostningsfordelingen i medfør af aftalelovens § 36 kun komme på tale i ekstraordinære situationer, hvor der foreligger en åbenbar urimelig ordning. Indgreb vil formentligt navnlig være berettiget over for vedtægtsbestemmelser, som på urimelig måde fraviger lovens forudsætning om, at den til hver lejlighedsejer påhvilende andel af fællesomkostningerne skal modsvares af en tilsvarende indflydelse ved afstemninger i ejerforeningen.

Der foreligger mig bekendt ingen retspraksis vedrørende fravigelse af omkostningsfordeling på baggrund af et fastsat fordelingstal. Der foreligger dog et par ældre domme, der støtter det synspunkt, at udgifterne til ejerforeningens nyanskaffelser og forbedringer mv. må fordeles efter det sædvanlige kriterium om forholdsmæssig fordeling på baggrund af fordelingstal, jf. f.eks. dommene refereret i U1923.202Ø og U1931.159Ø.

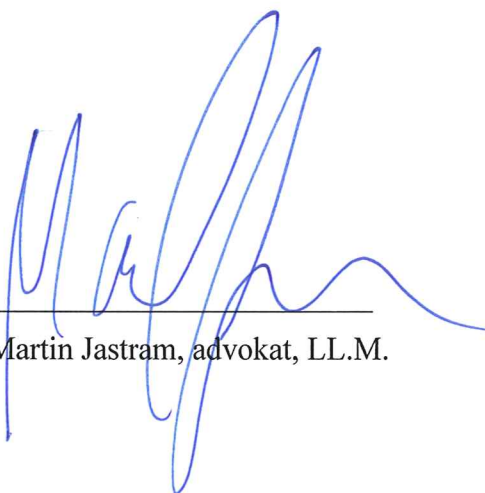
Synspunktet om, at det er mest "retfærdigt", at udgifterne fordeles i henhold til den nytte hvert af medlemmerne af foreningen har af en ny foranstaltning er ikke blevet taget til efterretning af domstolene, jf. f.eks. dommene refereret i U1966.364Ø og U1961.286Ø.

Der er på baggrund af det oplyste umiddelbart ikke noget der indikerer, at der skulle være tale om en åbenbart urimelig omkostningsfordeling, og ej heller noget vægtigt argument for at fravige det udtrykkelige og vedtægtsbestemte udgangspunkt om, at fordelingen af udgifterne sker på baggrund af de fastsatte fordelingstal.

Konklusion

Der ses ikke på det foreliggende grundlag at være belæg for at kunne tilsidesætte vedtægternes bestemmelse om, at ethvert medlem er forpligtet til at betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter i forbindelse med modernisering eller vedligeholdelse, lige-

som der ikke ses at være hjemmel til at fravige bestemmelsen om, at betaling for de vedtagne arbejder skal ske på baggrund af de i vedtægterne fastsatte fordelingstal.



Martin Jastram, advokat, LL.M.