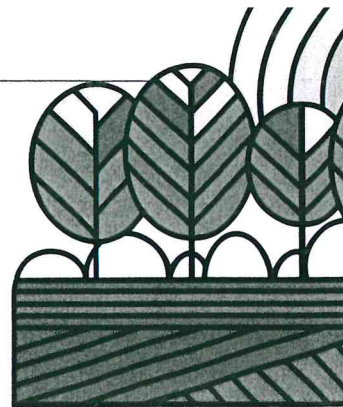




Nyt fra
Ejerlejlighedernes
Landsforening



Altaner i ejerforeninger

Når talen kommer ind på altaner i ejerforeninger, melder ikke blot ét, men mange spørgsmål sig



Susanne Rendtorff

For mange ejerforeninger volder spørgsmålet om altaner store problemer. Nogle af de spørgsmål, der opstår er: Er altaner et fællesanliggende? Hvem har vedligeholdelsespligten? Hvorledes skal udgiften fordeles? Når der skal besluttes at altaner skal udskiftes eller renoveres er det så en væsentlig eller en almindelig beslutning? Kan ejerforeningen beslutte, at udskifte alle altaner med franske altaner? Stiller det sig anderledes, hvis der kun er et par lejligheder, der har altan? Kan den enkelte lejlighed tilbygge en altan, og hvilken betydning får det for fremtidige vedligeholdelsesudgifter?

Er altaner et fællesanliggende?

Efter nogle nedstyrtningssager sidst i 1970'erne blev det meget aktuelt med undersøgelse og udskiftning af altaner.

Det viste sig i forbindelse med de undersøgelser, der blev foretaget i denne forbindelse, at bærejernene i mange altaner var rustet væk, og mange ejerforeningsbestyrelser så pludselig at et ansvar for undladelser kunne være et stort ansvar og en tung byrde. Der blev undersøgt og udskiftet mange altaner i de følgende år.

Derefter blev spørgsmålet, hvem der skulle be-

tale for udskiftningerne. Det var og er Landsforeningens opfattelse, at der er tale om en integreret del af facaden på samme måde, som når det drejer sig om vinduer og vinduesvedligeholdelse. Spørgsmålet blev i flere tilfælde prøvet ved retten.

Det er grundigt fastslået, at altaner er et fællesanliggende. Spørgsmålet blev taget op, og flere domme fastslog i begyndelsen af firserne, at altaner er et fællesanliggende.

Således i en dom fra 1981. Efter et altanstyrt blev en undersøgelse iværksat og på en ekstraordinær generalforsamling blev det besluttet, at udskifte nogle udhængende altaner. Lejlighederne i tagetagen havde ikke udhængende altaner, og de var derfor ikke omfattet af udskiftningsplanerne.

En ejer af en taglejlighed mente derfor ikke, der var tale om en fællesudgift. Men retten var ikke i tvivl og fastslog, at udskiftning af en del af ejendommens altaner må anses som en ejerforeningen påhvillende udvendig vedligeholdelse. Retten udtalte videre, at der ses ikke i vedtægten at være grundlag for at behandle udgiften på anden måde end andre fællesudgifter, der således skulle fordeles efter fordelingstal på samtlige lejligheder.

Der er således heller ikke tvivl om, at det er ejerforeningen, der har den udvendige vedligeholdelsespligt. Det er ejerforeningen, der skal sikre sig at de bærende elementer er i orden, og det er ejerforeningen, der skal foretage regelmæssig kontrol og i øvrigt iværksætte almindelig vedligeholdelse – også facaden er ejerforeningens anliggende, hvorimod almindelig indvendig vedligeholdelse, herunder rengøring og maling af gulv og lignende antages, alt være den enkelte ejers anliggende.

Udgiftens fordeling

Der er således efter de domme, der er afsagt på området, ikke tvivl om, at der skal ske fordeling efter fordelingstal og ikke efter andre kriterier, medmindre vedtægterne måtte have særlige bestemmelser herom.

Efter normalvedtægten skal alle udgifter fordeles efter fordelingstal, medmindre der er vedtaget og tinglyst andet. Dette er senest fastslået ved dom af 1992 (UfR 1992-785). Praksis er således helt fast.

Er beslutningen almindelig eller væsentlig?

Efter normalvedtægten træffes alle beslutninger i ejerforeningen med almindeligt flertal, dog træffes væsentlig beslutninger med kvalificeret flertal. Spørgs-

Af sekretariatschef
Susanne Rendtorff,
Ejerlejlighedernes Landsforening,
Toldbodgade 37 A
1253 Kbh. K. Tlf.: 33 12 25 34
Ill.: Bee-Line

målet er herefter, om der er tale om en almindelig beslutning, eller om der må siges at være tale om en væsentlig ændring af de fælles bestanddele.

Er der tale om nødvendig vedligeholdelse, kan beslutningen formentlig træffes med almindeligt flertal på samme måde, som det vil være tilfældet for vinduer, men det er så en forudsætning, at vedligeholdelsesstanden er ganske ringe.

Det er fastslået ved dom, at beslutning om udskiftning af vinduer i et tilfælde, hvor vinduerne var ved at falde ud, kunne ske med almindeligt flertal.

Det er nødvendigt, at ejerforeningens handlekraft ikke stækkes, når der er tale om nødvendighed, derfor kan beslutningen i disse tilfælde træffes med almindeligt flertal. Men er der på den

anden side ikke tale om en nødvendig beslutning, må der skulle kvalificeret flertal til at træffe beslutningen. Beslutningen skal træffes på en generalforsamling.

Kan ejerforeningen beslutte at ændre altaner til franske altaner?

Det kommer ofte på tale, fordi altanudskiftning er meget dyrt, og der kan opnås en vis besparelse på blot at erstatte de oprindelige altaner med franske altaner.

Som udgangspunkt kan foreningen beslutte de ændringer med facaden og hermed altanerne, som de måtte ønske. Men når det drejer sig om altaner, kan man formentlig ikke nedlægge dem, blot fordi det ville være en mere økonomisk løsning; dette

skyldes, at den enkelte ejer har en eksklusiv brugsret.

Man kan således ikke tænke sig, at en ejendom, hvor 2 ud af 10 lejligheder har altan, kan vælge at nedlægge de to altaner, fordi det er for bekosteligt. Her må hensynet til den enkelte ejers forudsatte benyttelse vægtes tungere. På lejeområdet blev en udlejer dømt til at genopbygge en nedrevet altan, og der kan formentlig ikke gælde mindre beskyttelse, når der er tale om en ejet lejlighed. På den anden side kan hensynet til ejerforeningens økonomi være så væsentligt, at det må vægtes tungere. Er der tale om, at samtlige altaner nedlægges, kan det formentlig besluttet med kvalificeret flertal.

Nybyggeri

I mange ejerforeninger kommer der forslag om altanbyggeri. Tit vil ejeren selv bekoste et byggeri.

Det er vigtigt, at tage højde for at andre kunne ønske det samme. Der skal således udfoldes facadekontrol, således at der ikke bliver tale om et klatmaleri med forskellige udgave. Der skal være generelle krav til altanerne udseende.

Der skal også tages højde for de fremtidige udgifter, Vedligeholdelsesudgifterne bliver jo ejerforeningens herefter, medmindre der udfærdiges en deklaration, der fastslår, hvorledes der skal forholdes hermed. Man kunne tænke sig en let forhøjelse af de fordelingstal, hvorefter der betales udgifter, eller det kan være et helt generelt krav om, at alle udgifter, der kan henføres til dette byggeri, påhviler den enkelte ejer. ■

Ejendomsforeningen Danmark

Nye i bestyrelsen for Ejendomsforeningen Danmarks Ejersektion

På Ejendomsforeningen Danmarks landsmøde den 16. april 2004 var der valg af bestyrelsesmedlemmer til foreningens Ejersektion.

Bestyrelsen havde indstillet direktør Michael Willumsen, PFA Ejendomme A/S, København, og kundechef Peter Søndergaard Christiansen, Forsikrings-selskabet Ravnholt-kassen G/S, Odense, som begge blev valgt. ■



*Direktør
Michael Willumsen,
PFA Ejendomme A/S*

*Kundechef
Peter Søndergaard
Christiansen,
Forsikrings-selskabet
Ravnholt-kassen G/S*

