

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Andelsboligforening hænger på regning for ny radiator

I en dom afsagt den 23. september 2016 gav Københavns Byret en andelshaver medhold i, at andelsboligforeningen skulle betale regningen på godt 10.000 kr. for en radiator, der var gået i stykker



Af Poul Breum Petersen,
advokat Elvang & Partnere
pbp@elvang.dk

Andelshaveren konstaterede i slutningen af december 2014, at den ene radiator i hendes andelsbolig var gået i stykker. Hun kontaktede derfor straks et bestyrelsesmedlem, der oplyste, at hun skulle kontakte foreningens formand efter nytår. Formanden oplyste andelshaveren, at hun skulle kontakte en vvs-installatør, der kunne skifte radiatoren og udleverede på samme tid kontaktoplysninger på en navngiven vvs-installatør. Formanden og andelshaveren drøftede ikke betaling for udskiftning af radiatoren, men andelshaveren gik ud fra, at det var foreningen, der skulle betale. Andelshaveren kontaktede efterfølgende den pågældende vvs-installatør, som udskiftede radiatoren i slutningen af januar.

Først i starten af december 2015 modtog andelshaveren et brev fra andelsboligforeningen

med besked om, at udgiften til udskiftning af radiator, kr. 10.137,44, skulle betales af andelshaveren. Andelsboligforeningen henviste i den forbindelse til foreningens vedtægter, hvoraf det fremgik, at vedligeholdelse af radiators påhviler den enkelte andelshaver. Andelshaveren havde ikke hørt noget om et sådan krav i den cirka ti måneder lange mellemliggende periode. Andelshaveren bestred kravet og gjorde blandt andet gældende, at den nævnte vedtægtsbestemmelse var blevet ændret i løbet af sommeren 2015, og at spørgsmålet ikke kunne afgøres efter en bestemmelse, der først var vedtaget efter udskiftning af radiatoren.

Foreningen fastholdt kravet

Andelsboligforeningen fastholdt kravet og gjorde gældende, at vedligeholdelse af radiators påhviler den enkelte andelshaver i overensstemmelse med foreningens praksis igennem 40 år, uanset at det ikke udtrykkeligt fremgik af vedtægterne før sommeren 2015. Da parterne ikke kunne blive

enige, udtog andelshaveren stævning ved Københavns Byret mod andelsboligforeningen.

Enige om én ting

Parterne var enige om, at andelsboligforeningens vedtægter på tidspunktet for udskiftning af radiatoren ikke indeholdt nogen udtrykkelig bestemmelse om vedligeholdelse af radiators. Det fremgik blot af vedtægterne, at "foreningen sørger for, at ejendommen stedse holdes forsvarligt vedlige", mens "den indvendige vedligeholdelse af de enkelte lejligheder påhviler dog pågældende andelshaver".

Upræcis definition

Begrebet "indvendig vedligeholdelse" er i denne henseende ikke nærmere defineret i andelsboligforeningsloven eller anden lovgivning eller præcist beskrevet i trykt retspraksis eller den juridiske litteratur. ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – har udarbejdet et sæt standardvedtægter, som de enkelte andelsboligforeninger kan benytte eller søge inspiration i efter behov og ønsker. Det fremgår af disse standardvedtægters § 9, stk. 5, at andelsboligforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af radiators. Standardvedtægterne var imidlertid ikke gældende i den pågældende andelsboligforening.

Retten fandt, at begrebet "indvendig vedlige-

»Der var ikke afgivet vidneforklaringer eller fremlagt skriftlige dokumenter, der kunne understøtte foreningens udsagn«

holdelse", der kan have vidtrækkende konsekvenser for den enkelte andelshaver, i mangel af en præcis definition i denne sag skulle fortolkes i overensstemmelse med ABF's standardvedtægter. Retten fandt

det ikke dokumenteret, at der i foreningen var en fast praksis, hvorefter udskiftning af radiators påhvilede andelshaverne. Foreningen blev på den baggrund dømt til endeligt at afholde udgiften til udskiftning af radiatoren og betale sagsomkostninger til andelshaveren. Andelsboligforeningen valgte efterfølgende at acceptere dommen i stedet for at søge om anketilladelse.

Kommentar: I dommens præmisser lægger retten blandt andet vægt på, at der, som sagen var forelagt, ikke var faste holdepunkter for at fastslå, at der var en fast praksis som oplyst af andelsboligforeningen. Der var ikke afgivet vidneforklaringer eller fremlagt skriftlige dokumenter, der kunne understøtte foreningens udsagn. Retten lagde endvidere vægt på, at vvs-installatøren udstedte fakturaen til foreningen, og at foreningen først langt senere og efter vedtægtsændringen opkrævede beløbet hos andelshaveren. Sagen kunne således muligvis have fået et andet udfald, såfremt andelsboligforeningen havde ageret anderledes under forløbet eller ført bevis for den påståede mangeårige, faste praksis.