



Grundejerforeningen Højgårdstøften
Højgårdstøften 165
2630 Taastrup

Tlf.nr.: +45 31 31 11 36

Casper Vinther
Advokat (L)
cv@boligadvokatkontoret.dk

Sekretær:

14. december 2022
Sagsnr. 145869

Vedr.: G/F Højgårdstøften – El-kabler – vedligeholdelse m.v.

Grundejerforeningen har anmodet om min vurdering af, hvorvidt medlemmerne – i lyset af bl.a. den tinglyste deklaration fra 1968 – i det omfang de ønsker at opsætte ladestandere til el-biler, kan pålægges at sørge for og bekoste ekstra el-forsyning, såfremt den eksisterende er utilstrækkelig.

Af deklarationen fremgår om el-ledningerne bl.a.:

”Vedligeholdelsen af hovedkabler til elforsyning, der er fælles for flere parcelejere, hvilke kabler er anbragt i kanaler, ind til måler i de enkelte huse, påhviler i forening de parcelejere, for hvem ledningerne er fælles, og udgifterne hertil fordeles ligeligt mellem disse ejere.”

--- oo 0 oo ---

Indledningsvis bemærkes, at deklarationen foreskriver ligedeling af udgifterne til vedligeholdelse – ikke ligedeling af enhver udgift relateret til elforsyningen.

Vedligeholdelse er det, som skal til for, at bevare et aktivs levetid/bevare status quo.

En forøgelse af elforsyningen (flere ampere) vil alt andet lige ikke være vedligeholdelse, og vil ikke blive grebet af pligten til at dele udgiften ligeligt.

Såfremt det for at kunne opsætte ladestandere, uden at det hindrer en fortsat, stabil elforsyning til samtlige husstande, vil være nødvendigt at øge elforsyningen er deklarationens bestemmelse således ikke til hinder for, at udgifterne hertil fordeles efter en anden fordelingsnøgle (end ligedeling).

Som udgangspunkt vil det alt andet lige være tilladt for den enkelte ejer at opsætte en ladestander uden at der forinden er sket en forøgelse af elforsyningen, men hvis det efterfølgende kan sandsynliggøres, at konstaterede problemer med elforsyningen hos de øvrige medlemmer er opstået som følge heraf, vil den pågældende ejer alt andet lige kunne blive tilpligtet (via domstolene) at foranledige de fornødne arbejder udført – dvs. afholde udgiften – med henblik på at sikre den fornødne elforsyning til alle, eller fjerne ladestanderen igen.

Jeg mener, at der – ret åbenbart – vil være tale om en saglig fravigelse af den foreningsretlige lighedsgrundsætning.

I en ældre dom afsagt af Østre Landsret trykt i Ugeskrift for Retsvæsen årgang 1961, side 291, blev det således anset for at være en saglig fravigelse af lighedsgrundsætningen, at et medlem af en grundejerforening i et sommerhusområde, der som den eneste benyttede sin ejendom til helårsbolig,

blev pålagt et forhøjet vejbidrag ud fra en betragtning om øget brug og deraf følgende slitage på vejene.

Et tilsvarende synspunkt må slå igennem i nærværende situation.

Hertil kommer, at elforsyningen er etableret – og deklarationen tinglyst – på et tidspunkt, hvor der ikke var nogen, der kunne forudse udviklingen inden for og udbredelsen af elstandere.

Dette taler efter min opfattelse yderligere for, at det ikke kan "rammes" af foreningsretlige regler og principper om fx vetoet over for visse beslutninger, da man ikke med helt samme vægt kan argumentere for, at medlemmerne vidste, hvad de købte sig ind i.

I tilfælde af at problemerne først opstår ved opsættelsen af ladestander af medlem nr. 2, 3 ..., vil det alt andet lige ud fra foreningsretlige grundsætninger om ligebehandling af medlemmerne blive pålagt dem at afholde udgiften i forening, således at det medlem, der kommer først ikke bliver bedre stillet end de øvrige.

--- oo 0 oo ---

Hvad gør man så, hvis fx 3 medlemmer har bekostet en forøgelse af elforsyningen, og den nu kan trække, at de resterende medlemmer på et senere tidspunkt opsætter ladestander?

En løsning kunne afhængig af udgiftens størrelse være, at medlemmer, der efterfølgende opsætter ladestander, skal betale de husstande, der har bekostet forøgelsen af elforsyningen en forholdsmæssig andel af denne (alt andet lige 1/6 for at tage højde for, at de resterende tilslutter sig på et senere tidspunkt).

Hvis det skal kunne gøres gældende over for senere købere, skal en bestemmelse herom tinglyses på de omhandlede ejendomme.

En anden og måske nemmere håndterbar løsning fremadrettet kunne være, at det vedtages på en generalforsamling, at der skal ske en forøgelse af elforsyningen generelt, hvis det i praksis kan lade sig gøre.

Dette forudsætter alt andet lige, at man har fået et rådgivende ingeniørfirma eller anden kvalificeret bistand til at vurdere/regne på behovet og udgifterne forbundet med evt. fornødne arbejder, således at generalforsamlingen kan træffe beslutningen på et oplyst grundlag.

Jeg vurderer, at dette i hvert fald vil kunne stemmes igennem med kvalificeret flertal (2/3) – også selv om det ikke er alle medlemmer, der måtte ønske ladestander opsat, jf. betragtningen ovenfor om deklarationens alder.

Jeg står naturligvis til rådighed, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger.

Med venlig hilsen

Casper Vinther