

# Fordelingstal i ejerforeninger

FORFATTER SUSANNE RENDTORFF

FOTO JAN SOMMER

Efter ejerlejlighedslovens § 2 har ejeren af en ejerlejlighed sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Det er således ejerforholdet til de fælles bestanddele, der fastslås med fordelingstallet, samt rettighederne, herunder stemmeretten.

Herudover har fordelingstallet den betydning, at de fælles udgifter efter EJLL § 6 stk. 1 udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, styk 1 nævnte forhold. Det vil sige efter fordelingstal, hvis der er fastsat fordelingstal. Hvis ikke er ejerlejlighederne ligestillede.

Der kan ikke foretages ændringer af fordelingstallet, når og hvis dette medfører, at det indbyrdes forhold mellem ejerlejlighedsejerne forrykkes. Er der tinglyst en individuel vedtægt, er det dog muligt, at denne foreskriver, at fordelingstallet kan ændres med kvalificeret flertal eller evt. ved voldgift.

Fordelingstallet eller omkostningsfordelingen kan ikke ændres ved beslutning af fællesskabet. En sådan ændring forudsætter den eller de berettigedes tilsagn. Indeholder vedtægterne direkte hjemmel hertil, kan det ske med det i vedtægterne foreskrevne flertal. Vedtægterne indeholder dog sjældent en sådan hjemmel.

Fordelingstallet vil oftest være fastsat ud fra m<sup>2</sup>-tal, men det behøver ikke være tilfældet. Der kan udmærket være lagt vægt på andre hensyn, da fordelingstallene blev

fastsat. Det er udstykkeren eller ejeren på udstykningstidspunktet, der fastsætter fordelingstallene.

Uanset om der sker væsentlige ændringer i relation til lejlighedernes værdi, er udgangspunktet, at fordelingstallet ikke kan ændres. Fordelingstallet er en del af de vilkår, der er købt på, og det kan betyde bristede forudsætninger for nogle ejere i relation til ejerskab og omkostningsfordeling. En ændring af fordelingstallet forudsætter derfor enighed eller i hvert fald samtykke fra de ejere, der kan tænkes at blive berørt i negativ retning af en ændring af tallene.

## Undtagelser

Der gælder dog enkelte undtagelser herfra.

Ved nedrivning af en lejlighed eller lignende, hvor en lejlighed udgår af fællesskabet, må der selvfølgelig ske en justering af fordelingstallet, således at lejlighedens andel fragår.

Køber ejerforeningen omvendt en lejlighed for at bruge den som viceværtlejlighed eller til andre fælles formål, vil fordelingstallet ikke skulle ændres, men lejlighedernes andel vil udgå i tæller og nævner, når udgifterne fordeles mellem ejerforeningens medlemmer.

Sker der en ændring af en lejlighed i form af udvidelse eller tilbygning, hvad enten der er tale om inddragelse af fællesareal eller en bygningsudvidelse, vil der i praksis ske en forøgelse af fordelingstallet for den ændrede lejlighed – men ikke en ændring af det indbyrdes forhold af de bestående lejligheders fordelingstal.

Ejerforeningen vil i praksis, i forbindelse med at tilladelse gives, eller at overdragelse sker, betinge sig, at der sker en forøgelse af

fordelingstallet for den ændrede eller nye ejerlejlighed.

Det siges generelt, at ændring af fordelingstal forudsætter enighed, men hvis de lejligheder, det berører i negativ retning, giver deres tilsagn, er det i praksis tilstrækkeligt.

På det grundlag kan der udfærdiges en deklaration om forøgede udgifter på den pågældende lejlighed.

## Stillingtagen

Kravet om enstemmighed fastholdes generelt, dels på grund af et forudsætnings-synspunkt, dels fordi en ændring af fordelingstallet også kan indebære en forrykkelse af stemmeretten.

Det er således vigtigt, at ejerforeningen tager stilling hertil og betinger sig en ændring af fordelingstallet, allerede når ansøgningen eller projektet foreligger. Når tilladelsen først er givet, er det for sent. Dette gælder også ved de udnyttelser eller tilbygninger, der nu sker på de gamle tørrelofter.

Der gælder nok en formodning for, at der skal tillægges lejligheden et fordelingstal, beregnet som de oprindelige lejligheder. Men ejerforeningen bør betinge sig det allerede ved salget, fordi der normalt ikke kan ske ændringer af fordelingstallet. Det kan der så heller ikke, hvis den berørte eller nye ejer ikke er indforstået. ■



## AFRENSNING af skimmelsvampe

- Miljøvenlig fjernelse af skimmelsvampeangreb uden brug af giftstoffer efter micro clean® metoden
- Afrensning udføres i Midt- og Nordjylland. Vi har erfaring fra mere end 150 afrensningsopgaver



SkimmelRens ApS

For yderligere information  
[www.skimmelrens.dk](http://www.skimmelrens.dk)

SkimmelRens ApS • Fabrikvej 4 • 8800 Viborg • T: 8662 2332 • [info@skimmelrens.dk](mailto:info@skimmelrens.dk)

Ingeniør- og entreprenørfirma