

# Vedrørende pliktig medlemskap i Pepperstad.net.

Det foreligger 2 domsavsigelser, en i forliksrådet og en i Follo tingrett, som forsterker velforeningenes medlemmers plikt til medlemskap i Pepperstad.net. Pepperstad.net fikk medhold i begge rettsinstansene.

## **Forliksrådet legger blant annet følgende til grunn for domsavsigelsen:**

Klager representerer Pepperstad.net, som er et kabelselskap eid av flere velforeninger i Pepperstad-området. Velforeningene har tidligere administrert driften av nettet hver for seg, men har for noen år siden dannet Pepperstad.net for å forenkle administrasjonen. De forskjellige velforeningene, som eier andeler av nettet, har hver sin styrerepresentant i Pepperstad.net. Generalforsamlingen fastsetter vedtekter for drift av nettet. Gjennom eiendomsservitutter er eierne av boliger i området pålagt medlemskap i de lokale velforeningene for å regulere drift og vedlikehold av en rekke fellesfunksjoner.

Forliksrådet anser at Pepperstad.net er en organisasjon som etter vanlige demokratiske prinsipper er etablert for å ivareta eiernes interesser. Ønsker enkelte eiere å endre driftsformen, må dette tas opp i de respektive organer på årsmøte og/eller generalforsamling. At enkeltpersoner ikke respekterer de forpliktelser som er lovlig etablert i velforeningene, undergraver etter Forliksrådets skjønn evnen til å ivareta nødvendige fellesfunksjoner. Det legges også vekt på at en tilsvarende sak er prøvd i Tingretten og at domspremissene underbygger Forliksrådets egen vurdering. Forliksrådet gir derfor klager, Pepperstad.net, medhold.

Dommen er enstemmig.

## **Follo tingrett legger blant annet følgende til grunn for domsavsigelsen:**

Det fremgår av tinglyst skjøtebestemmelse at kjøper er forpliktet til medlemskap i velforeningen for området og at medlemskapet følger eier av boligen og er uoppsigelig. Det er videre uttalt i skjøtebestemmelsen at velforeningen skal forestå de felles forpliktelsene som påhviler boligeierne samt andre oppgaver av felles interesse og at kjøper må betale en årlig kontingent samt delta i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver.

Retten finner det på denne bakgrunn klart at den enkelte kjøper av eiendom på Pepperstad var forpliktet til medlemskap i en velforening og til å dekke sin andel av velforeningens utgifter til kabelnettet.

Retten legger til grunn at velforeningen siden 1982 har eid en forholdsmessig andel av fellesantenneanlegget. Opprinnelig ble den enkeltes andel av kostnadene ved driften innkrevd av velforeningen. Etter hvert fant velforeningene det mer hensiktsmessig å danne en egen virksomhet, Pepperstad.net, som skulle forestå driften av fellesantenneanlegget. En slik omorganisering av driften endret imidlertid ikke eierforholdet og heller ikke velforeningens ansvar for driften og således heller ikke det enkelte velmedlems ansvar for andel av driftskostnadene.

I 2009 ble velforeningens vedtekter endret ved at det ble presisert at enhver huseier i foreningens distrikt har rett og plikt til å være medlem i velforeningen samt Pepperstad.net. Denne vedtektsendringen innebar ingen realitetsendring da grunnlaget for den enkelte huseiers forpliktelse er tinglyst skjøtebestemmelse.

Retten er kommet til at saksøkte er forpliktet til å betale årskontingenten til Pepperstad..net.