

RESPONSUM OM VEDTÆGTSÆNDRING

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Ejerforeningen Tversted Strandpark, CVR-nr. 28599951, er en ejerforening opdelt i flere lejligheder.

Efter ejerforeningens vedtægter af den 10. oktober 2005 § 7 og § 19 pålægges alle 15 lejligheder hotellejlighedsanvendelse med relaterede krav.

Ordningen har aldrig fungeret efter sit formål. Lejlighedernes faktiske anvendelse har været som individuelle ferieboliger med privat udlejning.

Ejerforeningen har ønsket en redegørelse af om vilkårene om hotelpligt kan ændres og/eller ophæves.

1.1 Dokumentgrundlag

Redegørelsen bygger på følgende modtagne materiale:

- Vedtægter for Ejerforeningen Tversted Strandpark (2004)
- ALLONGE TIL Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder (10. oktober 2005)
- Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Tversted Strandpark (18. maj 2025)

Af lovgrundlag er gennemgået følgende materiale:

- Lov 2020-06-18 nr. 908 om ejerlejligheder (Ejerlejlighedsloven)
- Bekendtgørelse 2020-11-29 nr. 1738 om normalvedtægt for ejerforeninger (Normalvedtægten)
- Lovbekendtgørelse 2016-03-02 nr. 193 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område (Aftaleloven)

2. SAMMENFATNING

Grundlæggende kan foreningens vedtægter ændres på to forskellige måder. Det kan ske gennem en gyldig generalforsamlingsbeslutning eller gennem en ophævelse af vilkårene gennem en domstolsprøvelse.

Det er vurderingen, at der efter foreningens vedtægter kan ske ændring af vedtægerne gennem stemmeflertal efter antal og ikke fordelingstal. Såfremt 2/3 af de stemmeberettigede efter antal stemmer for, kan der vedtages vedtægtsændringer. Derefter kan ejerlejlighedsforeningen lade ændringerne tinglyse efter ejerlejlighedsloven.

Såfremt en ejerlejlighedsejer er uenig vil vedkommende skulle anlægge en sag ved de civile domstole mod ejerforeningen med påstand om, at beslutningen er ugyldig.

Dernæst eksisterer der en mulighed for tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning efter ejerlejlighedslovens generalklausul.

Nærværende undersøgelse omfatter ikke en redegørelse af det retlige grundlag omkring planlovgivning. Her er det aftalt, at denne dialog vil foregå med Hjørring Kommune.

3. VEDTÆGTERNES MULIGHED FOR VEDTÆGTSÆNDRING

Af vedtægternes §§ 9-11 findes bestemmelser om generalforsamlingen. Her er alene refereret i sin helhed til § 9:

”§ 9.

Generalforsamling.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Generalforsamlingen skal afholdes i Hirtshals Kommune. De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af et medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlinger træffes efter fordelingstal ved simpelt flertal.

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves det dog, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor. Såfremt forslaget opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer, men ikke 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer,

afholdes der ekstraordinær generalforsamling, som tidligst kan afholdes 14 dage og senest 4 uger efter første generalforsamling, og på denne generalforsamling kan forslaget uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

Enhver ændring af vedtægten kræver dog Skov- og Naturstyrelsens forudgående godkendelse.”

[min understregning]

Der er foretaget en vurdering af stemmereglerne efter vedtægten. Det er oplyst, at der i ejerforeningen foreløbigt er blevet stemt efter fordelingstal, idet denne praksis har været videregivet fra bestyrelse til bestyrelse.

Udgangspunktet i § 9 følgende: *”Beslutninger på generalforsamlinger træffes efter fordelingstal ved simpelt flertal.”* Fordelingstallet fremgår blandt andet af *”ALLONGE TIL Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder”*.

Dernæst fremgår, at der ved vedtægtsændringer kræves, at *”(...) at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor.”* Dernæst fremgår efterfølgende formuleringen: *”Såfremt forslaget opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer, men ikke 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer (...).”*

Der fremgår ikke udtrykkeligt, at afstemning efter det netop refererede 2/3 skal opgøres *”(...) efter fordelingstal (...).”* Det skal vurderes ved fortolkning. Denne fortolkning baserer sig på en ordlydsfortolkning.

Der er en uklarhed forbundet med formuleringerne. Der fremgår først, at der træffes beslutninger efter fordelingstal, men under undtagelsen til det – blandt andet ved vedtægtsændringer – er det ikke tydeligt, at der skal stemmes efter fordelingstal. Modsætningsvist kan der være en formodning for, at der skal stemmes efter antal og ikke fordelingstal, idet der ikke specifikt er nævnt fordelingstal under det tredje afsnit i § 9. Det er min vurdering, at der eksisterer en uklarhed, men at vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af medlemmerne stemmer for efter antal og ikke efter fordelingstal.

3.1 Sammenligning med Normalvedtægten

Af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2 fremgår, at *”Normalvedtægten bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.”*

Normalvedtægten er deklaratorisk og kan fraviges af en særvedtægt vedtaget og tinglyst for den enkelte ejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2–4. Her har Ejerforeningen Tversted Strandpark en

særvedtægt, hvorfor Normalvedtægten ikke er gældende. Normalvedtægten kan dog bruges som bidrag til fortolkning.

Efter Normalvedtægten kræver vedtægtsændringer et flertal, der er 2/3 efter både fordelingstal og antal, jf. Normalvedtægtens § 4, stk. 1. Det er således særdeles klart efter en ordlydsfortolkning, at flertal skal være efter fordelingstal. Modsat i ejerforeningens vedtægter. Her fremgår det ikke udtrykkeligt, at det skal være efter fordelingstal såfremt det vedrører beslutninger om vedtægtsændringer.

3.2 Hvilken betydning har praksis?

Det er oplyst, at ejerforeningen altid har stemt efter fordelingstal. Grundlæggende er det vurderingen, at man ikke gennem en fejlagtig praksis kan ændre en vedtægtsbestemmelse, som f.eks. bestemmelsen om stemmeregler ved ændring af vedtægter. At man hidtil har lagt vægt på fordelingstal, kan ikke tilsidesætte § 9 om vedtægtsændringer. Det er vurderingen, at domstolene ved fortolkning vil lægge vægt på ordlyden i vedtægterne, særligt når de er tinglyst.

3.3 Ekstra afstemning

Ejerforeningen skal være opmærksom på bestemmelsen om, at såfremt et forslag om vedtægtsændring opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer, men ikke 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling.

3.4 Konklusion

Det er min vurdering, at beslutninger om vedtægtsændringer ikke er underlagt fordelingstal, men alene antal medlemmer. Der kræves dermed, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede (antal) stemmer for en vedtægtsændring. Såfremt blot én ejerlejlighedsejer stemmer imod, og resten stemmer for en vedtægtsændring, vil et forslag dermed kunne vedtages.

Såfremt en eller flere ejerlejlighedsejere er uenige vil vedkommende skulle anlægge en retssag ved de civile domstole mod ejerforeningen omkring, at beslutningen er ugyldig.

4. TILSIDESÆTTELSE AF VILKÅR EFTER EJERLEJLIGHEDSLOVENS GENERALKLAUSUL

4.1 Ejerlejlighedsloven

Ejerlejlighedsloven indeholder i § 4 en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra urimelige vedtægtsvilkår, som f.eks. urimelige fordelingstal eller urimelige beslutninger truffet ved misbrug af en majoritet.

”§ 4

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens

bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.”

Generalklausulen er en retlig standard. Tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning efter generalklausulen sker i praksis ved, at den eller de berørte parter anlægger sag mod foreningen ved indlevering af stævning til retten med påstand om at få kendt beslutningen ugyldig. Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

Generalklausulen kan f.eks. anvendes i tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer beholder ejerskabet over, har en afgørende majoritet.

Det er endvidere hensigten, at generalklausulen kan dække nogle af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i den hidtil gældende § 2, stk. 4, i ejerlejlighedsloven, der ændrede den almindelige regel om, at hver ejerlejlighedsejer har stemmeret for sin lejlighed. Stemmebegrænsningsreglen begrænser stemmeretten for f.eks. den oprindelige ejer af en ejendom, der har solgt én eller flere ejerlejligheder i ejendommen. Bestemmelsen har bl.a. til formål at beskytte mindretallet mod de tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og sælger netop så mange lejligheder, at udlejer bevarer majoriteten i ejerforeningen og fortsat kan bestemme, om der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse og i givet fald omfanget heraf. Det er formålet, at en oprindelig ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, ikke skal kunne indrette sig således, at vedkommende sælger netop så mange ejerlejligheder, at den pågældende ejer bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen og derved på generalforsamlingen kan gennemtrumfe beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for de øvrige ejere. I sådanne tilfælde kan der efter en konkret vurdering ske tilsidesættelse efter generalklausulen efter § 4.

Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører én eller flere ejere en utilbørlig ulempe. Der kan i ejerforeningen opstå situationer, hvor en beslutning ikke er til nogens fordel, men til ulempe for en eller flere ejere. Det er derfor fastslået, at generalklausulen også finder anvendelse på beslutninger, der kun påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe. I sådanne tilfælde kan der tillige ske tilsidesættelse af beslutningen efter generalklausulen.

5. TINGLYSNING AF VEDTÆGTSÆNDRINGEN

Når I fraviger/ændrer den allerede tinglyste særvedtægt, skal ændringen tinglyses på samtlige ejerlejligheder. Ellers kan fravigelsen blive ekstingveret og bortfalde i forhold til nye aftaleerhververe og kreditorer.

Det er undersøgt hvem der skal underskrive anmeldelsen til tinglysningen. Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4 giver en særlig mulighed. En gyldig vedtægtsændring vedtaget efter § 9 kan tinglyses på alle

ejerlejligheder alene på grundlag af dokumentation for beslutningen truffet på generalforsamlingen. Man behøver ikke indhente hver enkelt ejers samtykke eller underskrift.

Tinglysningsretten kan ved uklarhed tinglyse "med frist" og henvise parterne til at afhjælpe eller søge det gennemtruffet ved en domstolsafgørelse såfremt man er uenig med tinglysningsretten. Dog tages der forbehold for tinglysningsrettens praksis, men tinglysningsretten har ikke kunne komme med et endeligt forhåndstilsagn.

6. OFFENTLIGRETLIGE FORSKRIFTER

Det er ikke undersøgt om en ændring eller ophævelse af § 7 og § 19 strider imod offentligretlige forskrifter, herunder planlovgivning. Der henvises til den allerede igangværende dialog med kommunen om hvorvidt en ændring vil kunne lade sig gøre i relation til de offentligretlige forskrifter. Der bør indhentes en skriftlig forhåndsudtalelse, såfremt kommunen tillader ændringen.

Jakob S. Johnsen
Advokat (H), Partner

v/ Christian Jørn Hansen
Advokatfuldmægtig