

Kildeholm Grundejerforening
v/kasserer Carsten Rasch

Marina Andersen
Henning Bill
Regitze Elmsted
Christoffer Iversen
Knud-Erik Kofoed
Lars Brun Nielsen
Carsten Ringgaard
Mads Schierbeck
Jeppe B. Stefansen
Frank Terp
Ole Theut
Allan Thomsen

18. april 2013
J.nr. 33922/rls

Sagsnr. 33922 - Kildeholm Grundejerforening

Indledende

Kildeholm Grundejerforening er stiftet 3. december 1968. Foreningen er underlagt vedtægterne for Kildeholm Grundejerforening som senest revideret den 30. marts 1982.

Disse vedtægter forpligter bestyrelsen i Kildeholm Grundejerforening.

Kildeholm Grundejerforening har den 27. marts 2013 stillet nedenstående spørgsmål i relation til foreningens vedtægter.

Advokat

rls@ntadvokater.dk
Direkte tlf. 35 44 70 26
Mobil 21 70 01 17

Sekretær Dolly Pedersen

dp@ntadvokater.dk
Direkte tlf. 35 44 70 50

1) Kan en generalforsamling ved simpelt flertal beslutte at bruge medlemskontingentet til andet end det i formålsparagraffen anførte?

Det umiddelbare svar er "Nej".

En forening kan alene agere inden for den i vedtægterne fastlagte formålsparagraf.

Formålsbestemmelsen i Kildeholm Grundejerforening (vedtægternes § 2) siger følgende:

*"Foreningens formål er, dels **at varetage grundejernes fællesinteresser**, herunder at administrere kvarterets fællesanliggender, hvorunder bl.a. henhører renovation, vedligeholdelse og renholdelse af fælles arealer, veje, kloak og rensningsanlæg i det omfang at denne administration ikke overtages af det offentlige, dels **at sørge for god ordens opretholdelse grundejerne imellem**, herunder at medvirke til bilæggelse af dissens indbyrdes tvistigheder."*

Ønsker en forening at udøve aktiviteter der ikke er omfattet af foreningens formål kræver dette en vedtægtsændring efter proceduren beskrevet i vedtægternes § 9, hvor vedtægtsændringer kræver tilslutning fra mindst 2/3 af samtlige grundejere (kvalificeret flertal). Såfremt det kvalificerede flertal ikke kan opnås på den ordinære general-

forsamling kan en vedtægtsændring vedtages med 2/3 af de mødte medlemmer på en ekstraordinær generalforsamling.

Når det er sagt, er det et fortolkningsspørgsmål hvilke formål der er omfattet af grundejerforeningens formålsparagraf.

Ved fortolkningen af tvetydige vedtægtsbestemmelser kan der tages udgangspunkt i en ren ordlydsfortolkning (objektiv fortolkning) eller der kan medinddrages andre fortolkningsbidrag som belyser forståelsen af bestemmelsen som den var tilsigtet (subjektiv fortolkning).

Hvis et medlem alene har vedtægterne at forholde sig til må der lægges meget stor vægt på ordlyden af bestemmelsen, men såfremt der i foreningen er skabt en praksis vil denne kunne inddrages i en fortolkning af vedtægtsbestemmelserne. Foreningsformålet vil ligeledes have en betydelig vægt ved fortolkning af vedtægtsbestemmelser.

Ved fortolkningen af formålsbestemmelsen antages det, at aktiviteter, der ligger i naturlig forlængelse af det i bestemmelsen angivne, er omfattet. Det er alene i det tilfælde, at en forening ønsker at påbegynde **fremmede aktiviteter**, at der kræves en vedtægtsændring af formålsbestemmelsen.

Det antages eksempelvis at ligge indenfor formålsbestemmelsen i normalvedtægten for andelsboligforeninger at køb af legeplads, havemøbler etc. til fælles brug er indbefattet i de formålsbestemte aktiviteter.

I vedtægternes § 2 er angivet at grundejerforeningen **skal varetage grundejernes fælleinteresser** og **sørge for god ordens opretholdelse grundejerne imellem**.

Hvad ligger der i disse formål? I formålsbestemmelsen er indføjet eksempler på fællesanliggender i kvarteret samt en positiv afgrænsning af hvad der i hvert fald er indbefattet i opretholdelse af god orden medlemmerne imellem.

Ved en gennemgang af referater fra foreningens afholdte generalforsamlinger ses der at være tradition for at grundejerforeningen initierer og afholder arrangementer knyttet til traditioner og nye initiativer i foreningen.

Det er således min vurdering at afholdelse af en fælles fest i en grundejerforening ikke udelukkes af formålsbestemmelsen da en sådan kan være med til at skabe samhørighed og dermed opretholde den fælles orden mellem medlemmerne, der er i foreningen skabt en praksis for afholdelse af fælles arrangementer, og der er dermed ikke tale om en fremmed aktivitet, hvorfor generalforsamlingen ved simpelt flertal kan beslutte at anvende en del af grundejerkontingenten på eks. afholdelse af en fastelavnsfest.

- 2) Kan generalforsamlingen beslutte at afsætte et mindre beløb til påskønnelse af bestyrelsesmedlemmernes indsats trods det forhold at det i vedtægterne er angivet at bestyrelseshvervet er ulønnet?

En forening er underlagt bestemmelserne i vedtægten. Bestyrelsen har kompetence til i hverdagen at træffe beslutninger inden for de rammer som generalforsamlingen fastsætter. Hermed kan en bestyrelse træffe beslutning om at forpligte foreningen så længe denne forpligtelse ikke er usædvanlig, herunder også økonomisk byrdefuld, og ude af proportioner med hensigten i vedtægterne. En generalforsamling kan ligeledes træffe beslutninger der forpligter foreningen. Såfremt forpligtelsen er usædvanlig og økonomisk byrdefuld og/eller ikke stemmer overens med foreningens formål skal vedtagelse ske efter reglerne om kvalificeret flertal og i helt særlige tilfælde enstemmighed.

Hvervet som bestyrelsesmedlem mv. er efter vedtægtens § 15 ulønnet. Hvis hvervet var lønnet var bestyrelsesmedlemmet skattepligtig af indkomsten. Det ligger uden for min opgave at svare på skattemæssige spørgsmål. Modtagelsen af en påskønnelse for udført frivilligt arbejde i form af 3 flasker almindelig vin eller en middag for medlemmerne (dvs. et mindre beløb) går ikke mod vedtægternes hensigt med § 15, og der er ikke tale om en usædvanlig økonomisk byrdefuld forpligtelse ude af proportioner med bestemmelsen. Generalforsamlingen kan således ved simpelt flertal beslutte at afsætte et mindre beløb til påskønnelse af bestyrelsesarbejdet.

- 3) Kan generalforsamlingen ved simpelt flertal beslutte at midler på en konto benævnt "Vejfondskonto" oprettet ved simpelt flertal i 1987 skal anvendes til andet formål?

Hverken i vedtægterne eller i de medsendte passager fra generalforsamlingen i 1987 hvor kontoen blev oprettet er angivet kontoens eksakte formål. Det er alene oplyst at kontoen er oprettet for at imødegå vedligeholdelse af de fælles kommunale- og grundejerforeningsveje. Midlerne er placeret på særskilt konto.

Oprettelsen af "vejfonden" medførte ingen vedtægtsændringer. Der er således alene tale om hvorvidt en beslutning truffet ved simpelt flertal kan omgøres ved simpelt flertal på en senere generalforsamling. Hertil er svaret ja.

Kan generalforsamlingen beslutte at anvende de opsparede midler til andet formål. Ja midlerne kan anvendes til andet projekt så længe dette ligger inden for grundejerforeningens formålsbestemmelse.

For en fortolkning af formålsbestemmelsen henvises til ovenfor under spørgsmål 1. Hertil kan yderligere tilføjes at det ud fra referater fra generalforsamlinger ses at ligge inden for formålsbestemmelsen at forskønne kvarterets grønne områder. Det er således min vurdering at generalforsamlingen med simpelt flertal kan beslutte at midlerne fra "vejfonden" skal anvendes til andet projekt så længe dette projekt holder sig inden for formålsbestemmelsen. En legeplads vil efter min vurdering ikke være en fremmed

aktivitet, da det er en del af at forskønne de grønne områder i kvarteret og da en sådan kan være med til at skabe samhørighed og dermed opretholde den fælles orden mellem medlemmerne.

4) Hvorledes skal vedtægternes § 8 angående fuldmagt fortolkes?

Bestemmelsen lyder således:

"Hvert medlem har på generalforsamlingen én stemme, dog kan der kun afgives én stemme pr. ejendom.

Er et stemmeberettiget medlem forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, overgår retten til at stemme og til i det hele at repræsentere det pågældende medlem til medlemmets ægtefælle, medmindre det pågældende medlem skriftligt og inden generalforsamlingens påbegyndelse overfor formanden har tilkendegivet andet.

Stemmeretten skal udøves ved personlig nærværelse, dog for så vidt angår aktieselskaber, foreninger og andre juridiske personer ifølge fuldmagt.

Stemmeret på generalforsamlingen er betinget af, at forfaldne kontingenter er betalt inden generalforsamlingens begyndelse."

Som ovenfor under spørgsmål 1 angivet kan der ved fortolkningen tages udgangspunkt i en ren ordlydsfortolkning (objektiv fortolkning) eller der kan medinddrages andre fortolkningsbidrag som belyser forståelsen af bestemmelsen som den var tilsigtet (subjektiv fortolkning).

Vedtægtens fuldmagtsbestemmelse i § 8 mangler klarhed i formuleringen og derved kan medlemmerne komme i tvivl om hvad der er gældende ved afstemninger til generalforsamlinger.

Ifølge bestemmelsen har hver ejendom én stemme. Hvis et stemmeberettiget medlem er forhindret i at møde overgår stemme- og repræsentationsretten uden yderligere formalia til vedkommendes ægtefælle.

Såfremt et stemmeberettiget medlem ønsker at stemme- og repræsentationsretten skal overgå til anden person end ægtefællen skal medlemmet skriftligt tilkendegive dette overfor bestyrelsesformanden inden generalforsamlingens påbegyndelse. Den næste del af bestemmelsen siger at stemmeretten skal udøves ved personlig nærværelse, dog skal stemmeretten for så vidt angår aktieselskaber, foreninger og andre juridiske personer udøves ved fuldmagt.

Bestemmelsen giver anledning til spørgsmål om hvornår og hvordan en skriftlig tilkendegivelse skal afgives? Kan tilkendegivelsen fremsendes eller skal den overleveres ved personligt fremmøde? Og når bestemmelsen siger at juridiske personer afgiver stemme ved fuldmagt betyder det så at menige medlemmer ikke kan afgive stemme ved fuldmagt?

Det antages inden for foreningsretten at alle kan møde og stemme ved fuldmagt, medmindre det udtrykkeligt er anført i foreningens vedtægt at man ikke kan møde ved fuldmagt. Dette kommer bl.a. til udtryk i Normalvedtægten for andelsboligforeninger. Vedtægten kan også angive begrænsninger for fuldmagten, f.eks. at der alene kan gives fuldmagt til ægtefælle/samlever.

Ved fortolkningen af bestemmelsen har jeg samtidig inddraget praksis omkring repræsentation ved fuldmagt i foreningen. Praksis i foreningen har været at en fuldmagt skal afleveres personligt og skriftligt til formanden inden generalforsamlingen. Medbringelse af fuldmagt på andres vegne til selve generalforsamlingen har ikke været muligt.

Vedtægtens § 8 opstiller begrænsninger for repræsentation ved fuldmagt for medlemmerne. Ordlyden af bestemmelsen er tvetydig mht. fuldmagt og personlig nærværelse. Afhængig af hvilket fokus der lægges ind i bestemmelsen kan den tolkes til at en fuldmagt på andres vegne kan medbringes til generalforsamlingen eller at fuldmagt kun er muligt ved forudgående personlig nærværelse. Foreningens praksis for fuldmagter trækker i den sidste retning. Her er fokus på det personlige fremmøde vigtigst og det er derfor ikke muligt at afgive fuldmagt til anden uden personlig tilkendegivelse herom til formanden.

Det er min vurdering baseret på ordlyden af bestemmelsen samt foreningens praksis for fuldmagter at det ikke med den nuværende formulering er muligt at medbringe fuldmagter på andres vegne på generalforsamlingen. Afgivelse af fuldmagt til anden en ægtefælle/samlever kræver at medlemmet personligt og skriftligt tilkendegiver dette over for formanden.

Med venlig hilsen

Marina Andersen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rikke Lange Slavensky'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Rikke' being more prominent.

v/ advokatfuldmægtig Rikke Lange Slavensky