



Frederiksberg, 04-07-2018
Sagsnr. 18-9640
Dok.nr. 18-174243
Direkte tlf. +45 39 46 61 31
Int@deas.dk

NOTAT om hvorfor ændring af fordelingstal for medlemmernes aktiver og forpligtelser kræver enstemmighed.

Medlemmer af GRUNDEJERFORENINGEN LAANSHØJ er en blanding af juridiske personer, selskaber og foreninger.

Foreningens tinglyste vedtægter har en formålsbeskrivelse som forpligter foreningen til at overtage alle fælles arealer, fælles anlæg og fælles installationer – idet hele taget alle faciliteter af fælles interesse - som Kuben Byg A/S overdrager til foreningen. Indbyrdes medlemmerne imellem er bestemt, at medlemmerne er berettiget og forpligtet over for grundejerforeningen i forhold til fordelingstal.

Foreningen skal overtage endnu et stykke fælles areal og har fået et beløb som er øremærket til, at der på dette areal opføres et fælleshus. Foreningen ønsker en særlig tilpasning og indretning af fælleshuset som vil udløse omkostninger der ikke er dækket af gavebeløbet.

Det har været på tale, at lave en helt ny fordelingsnøgle for medlemmernes ejerskab og betaling til dette fælleshus – eksempelvis en enhedspris fordelt blandt antallet af beboelsesejendomme/ beboelseseenheder i området.

---- 0 ----

Der er en afgørelse fra tinglysningsretten år 2007 som fastslår, at man ikke kan få tinglyst vedtægter som ændrer de oprindelige fordelingstal for to ejerlejlighedsejere mod deres protest, navnlig da **"ændringer af fordelingstal der forrykker det indbyrdes forhold mellem ejerforeningens medlemmer kræver samtykke fra de berørte ejere, og således ikke kan besluttes på en generalforsamling hverken med almindeligt eller kvalificeret flertal"**.

Samme forhold vil gælde for grundejerforeningen: Foreningens aktivbeholdning og forpligtelser er bestemt at skulle fordeles efter fordelingstal. Medlemmene af foreningen kan ikke "fravælge" medlemskab og har derfor krav på, at blive hørt og indgå en egentlig AFTALE med de andre medlemmer hvis denne fordelingsnøgle ønskes ændret. Enstemmighed er tilsvarende en fælles aftale, men hverken flertal eller kvalificeret flertal er en aftale mellem samtlige medlemmer.



Enstemmighed vil i jeres situation betyde enstemmighed også blandt de medlemmer som er knyttet til medlemskredsen:

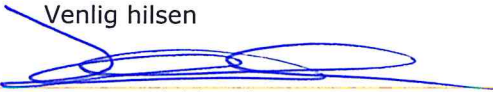
Medlemmer som er juridiske personer tæller naturligvis en til en. Medlemmer som er et selskab vil ved at stemme for ikke uden videre kunne overvælge denne nye enhedsafgift direkte på deres lejere, da lejere ikke kan pålægges pligter under en GRUNDEJERFORENING (de er lejere og ikke grundejere).

Medlemmer som er ejerforeninger vil kun kunne stemme for en ændring såfremt samtlige deres egne medlemmer stemmer for, da ejerforeningen ikke uden enstemmighed i sin egen ejerforening kan ændre på fordelingsnøglen af fællesudgifterne som ejerlejlighedsejerne skal betale. De samme betragtninger gælder for de medlemmer som er grundejerforeninger.

Der er højesteretsdom fra 1986 som anerkender, at man i en ejerforening med kvalificeret flertal kunne ændre sin oprindelige vedtægt som bestemte, at også afregning og indbyrdes betaling for forbrug af varme og varmt vand skulle afregnes efter fordelingstal. Vedtægtsændringen betød, at der fremtidigt blev fordelt og opkrævet efter den enkelte ejers faktiske forbrug. Det kunne kun ske fordi **”ændringen skete efter retningslinjer som gennemsnitligt må antages at medføre rimeligere resultat for de enkelte ejere”**.

I den aktuelle situation vil der være tale om at ændre på en fordelingsnøgle for et bestemt aktiv som tilhører grundejerforeningen (jordstykke med ejendom). Dette aktiv kan på ingen måde sidestilles med et egentligt forbrug som kan måles individuelt blandt medlemmerne, så også af den grund må krav om enstemmighed opretholdes.

Venlig hilsen



Lene Nordahl Tell
Cand. jur.