

J.nr. 85997 PG/dfl

31. oktober 2024

NOTAT VEDR. MULIGHED FOR VEDTÆGTSÆNDRING I EJERFORENINGEN "TEGLGÅRDSPARKENS GRUNDEJERLAV"

VEDTÆGTERNES § 5:

Det følger af vedtægternes § 5, stk. 4, at beslutningerne i § 2 træffes ved simpelt flertal, medmindre der er tale om en beslutning udover de i § 2 angivne forhold.

I § 2 er ikke nævnt vedtægtsændring. Hvorfor et forslag til vedtægtsændring skal vedtages ved enstemmighed.

HVOR MANGE FREMMØDTE TIL GENERALFORSAMLING?

Spørgsmålet er herefter om vedtægterne skal forstås, således at det kræver,

- (1) at samtlige medlemmer i ejerforeningen stemmer for, eller
- (2) at samtlige fremmødte på generalforsamling stemmer for.

NORMALVEDTÆGTEN FOR EJERFORENINGERNES BETYDNING FOR FORSTÅElsen AF VEDTÆGTERNES § 5:

I normalvedtægten for ejerforeningers (herefter forkortet "Normalvedtægten") § 7 vedr. "vetoret" fremgår det,

"Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det."

Efter principperne i Normalvedtægtens §§ 4-7 vurderes det, at (1) samtlige medlemmer i ejerforeningen skal stemme for en vedtægtsændring. Fordi

at Normalvedtægtens § 5 vedr. "Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal" foreskriver en undtagelse til § 4, hvis et forslag ikke har nok fremmødte på generalforsamling i antal og fordel, så kan der indkaldes til en ekstraordinær



generalforsamling inden 8 uger fra generalforsamlingen, hvis forslaget til den ordinære generalforsamling havde et flertal på 2/3 flertal i fordelingstal og antal. På den generalforsamling kan forslaget, så stemmes igennem med 2/3 flertal i antal og fordelingstal, og

at den undtagelse hverken fremgår af Normalvedtægtens § 6 om 9/10-flertal eller § 7 om vetoret. Foruden titlen til § 5 er indledningsvis "særregel", hvilket medfører

at principperne i og ordlyden af Normalvedtægtens §§ 4-7 samt ordlyden i foreningens vedtægter tilsiger, at en vedtægtsændring alle kan stemmes igennem, hvis

(1) der stilles forslag til en given vedtægtsændring på den årlige generalforsamling, eller på en ekstraordinærgeneralforsamling, der kan begæres afholdt af bestyrelsen eller mindst 5 medlemmer af foreningen, hvor

(2) forslaget opnår "tilslutning af samtlige medlemmer" af ejerforeningen, jf. vedtægternes § 5 afslutningsvist.

/Advokat Preben Gundersen, 31. oktober 2024