

Adresser:Løvenørmsgade 17
8700 HorsensAdelgade 38
8660 SkanderborgTlf. 79 25 30 00
mail@lrp.dk
www.lrp.dk**Journalnr.:**
216670-JG/WIB**Dato:**
22.04.2024

Notat om beslutninger i en forening

I foreningsretten træffes almindelige beslutninger ved simpelt flertal. Væsentlige beslutninger, beslutninger om ændring af grundejerforeningsvedtægter mv. træffes ved kvalificeret flertal – hvilket er en foreningsretlig (udvidet) mindretalsbeskyttelse.

I særlige tilfælde kræver vedtægterne og retspraksis, at beslutninger skal træffes ved enstemmighed – den ultimative mindretalsbeskyttelse, hvor hvert medlem i princippet er givet en veto.

Det er en foreningsretlig hovedregel, at når en beslutning medfører en tilpasning af fordelingstal, forrykkelse af ejernes indflydelse herunder i relation til de såkaldte individualrettigheder, så skal Grundejerforeningens beslutning træffes ved enstemmighed, uanset om reglen om enstemmighed er formuleret i vedtægterne eller ej.

§ 4, stk. 1 foreskriver, at hvert medlem af Grundejerforeningen har brugsret til mindst 1 parkeringsplads indenfor Grundejerforeningens område.

En autocamper er en personbil specialindrettet personbil med overnatningsmulighed, og en autocamper er derfor klart omfattet af § 4, stk. 1.

Det følger af almindelig foreningsretlige principper, at man ikke kan fratage de enkelte medlemmers velerhvervede rettigheder, og derfor kan en generalforsamling hverken ved simpelt eller ved kvalificeret flertal beslutte, at autocampere ikke må parkere indenfor området.

Grundejerforeningen kan på en generalforsamling beslutte at ændre vedtægterne, således at der indføres forbud mod parkering af autocampere, men det kan vel at mærke kun få gyldig virkning for fremtidige ejere indenfor Grundejerforeningens område.

Som meget desto mere kan en bestyrelse i Grundejerforeningen ikke træffe beslutning om, at der ikke må ske parkering af autocampere indenfor grundejerforeningens område.

Når det lægges til grund, at en autocamper er omfattet af vedtægternes pkt. 4.1 er beslutningen på generalforsamling den 15. maj 2023 om at forbyde autocampere, således ikke lovlig.

Det giver ofte anledning til store diskussioner i foreninger om, hvornår en beslutning kræver enstemmighed.

Indenfor foreningsretten har emnet været belyst i en række domme, og særligt når der indføres nye vedtægtsmæssige restriktioner for så vidt angår udnyttelsen af ejerlejligheder, særbegunstigelser eller individualrettigheder vil der være krav om enstemmighed.

Med hensyn til enstemmighed er der i Vestre Landsret den 22. juni 2016 afsagt en kendelse i en principiel sag om, hvorvidt en ejerforening med kvalificeret flertal kunne forbyde udlejning af lejlig-

heder, og efter vedtagelsen få lyst ændringen. Kendelsen gik ejerforeningen imod med den begrundelse, at der ikke var enstemmighed.

I en anden Landsretsafgørelse fra 2022 er synspunktet det samme.

Indenfor foreningsretten gælder der et princip om, at dem, der stilles ringere, skal give samtykke, og det taler også for, at man i grundejerforeningen ikke kan indføre restriktioner i relation til parkering, når en eller flere grundejere ikke agter at rette sig efter et påbud.

ANBEFALING.

Jeg anbefaler Grundejerforeningen Søbyen at melde sig ind i Parcelhusejernes Landsforening, som er en interesseorganisation for grundejerforeninger og parcelhusejere.

Via foreningen kan Grundejerforeningen få uvildig og professionel bistand til at løse den tvist, der er opstået som følge af beslutningen om parkeringsforbuddet.

Rent foreningsretligt er jeg ikke i tvivl om, at den beslutning, der tidligere er truffet af Grundejerforeningen ikke er lovlig. Det er derfor mit bedste råd, at Grundejerforeningen får juraen på plads, inden man begynder at udarbejde forslag til vedtægtsændringer.

Mit notat har ikke forholdt sig til om der er planmæssige forhold der skal tages med i overvejelserne inden der træffes beslutning om parkeringsforholdene.

Jens Glavind
Advokat (H)